



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 21 września 2012 r.

Poz. 6423

UCHWAŁA Nr XXIII/155/2012

RADY GMINY PŁOŃSK

z dnia 27 czerwca 2012 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Bońki i Brody.

Na podstawie art. 7 ust. 1 pkt 1, art. 15 ust. 1, art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1, art. 41 ust. 1 i art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591; ze zm.), art. 14 ust. 8, art. 15, art. 20 ust. 1 i art. 29 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80, poz. 717, ze zm.) oraz art. 4 ust. 2 ustawy z dnia 25 czerwca 2010r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawy o Państwowej Inspekcji Sanitarnej oraz ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz.U. Nr 130, poz. 871), zgodnie z uchwałą Rady Gminy Płońsk Nr X/62/07 z dnia 17 maja 2007r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Bońki i Brody, po stwierdzeniu zgodności ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Płońsk” (przyjętego uchwałą Rady Gminy Płońsk Nr III/17/2010 z dnia 29 grudnia 2010r.), Rada Gminy Płońsk uchwala, co następuje:

Rozdział I

Ustalenia ogólne

§ 1.1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, obejmujący tereny miejscowości Bońki i Brody, zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje obszar o łącznej powierzchni ok. 460 ha.

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

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

- I. Ustalenia ogólne;
- II. Bońki - przeznaczenie terenów i zasady ich zagospodarowania;
- III. Brody - przeznaczenie terenów i zasady ich zagospodarowania;
- IV. Ochrona i kształtowanie ładu przestrzennego;
- V. Ochrona środowiska i przyrody;
- VI. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków;
- VII. Kształtowanie przestrzeni publicznej;
- VIII. Komunikacja;
- IX. Infrastruktura techniczna;
- X. Tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenów;
- XI. Ustalenia końcowe.

- 2) Części graficznej, na którą składa się rysunek w skali 1:2000, zwany dalej rysunkiem planu, stanowiący załącznik Nr 1 do uchwały;
- 3) Rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiącego załącznik Nr 2 do uchwały.
- 4) Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, stanowiących załącznik Nr 3 do uchwały.

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

1. planie – należy przez to rozumieć ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w § 1 niniejszej uchwały, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
2. uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
3. ustawie - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003r. nr 80 poz. 717 z późniejszymi zmianami);
4. przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, a w szczególności:
 - Ustawa o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko,
 - Prawo ochrony środowiska,
 - Ustawa o odpadach,
 - Prawo wodne,
 - Prawo budowlane,
 - Ustawa o drogach publicznych,
 - Ustawa o transporcie kolejowym,
 - Ustawa o gospodarce nieruchomościami,
 - Prawo o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami,oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych;
5. rysunku planu – należy przez to rozumieć, stanowiący integralną część planu, rysunek w skali 1:2 000, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
6. symbolu – należy przez to rozumieć symbol terenu funkcjonalnego lub terenu komunikacji określony odpowiednio symbolem literowym i numerem, wyróżniającym go spośród innych terenów;
7. terenie – należy przez to rozumieć teren funkcjonalny lub teren komunikacji dla którego obowiązują ustalenia planu, wyznaczony liniami rozgraniczającymi oraz określony symbolem terenu zgodnie z rysunkiem planu;
8. wskaźniku intensywności zabudowy - należy przez to rozumieć wartość stosunku powierzchni zabudowy obiektów na danej działce budowlanej, do powierzchni 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 bądź będącymi w użytkowaniu rolnym lub leśnym;
10. nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię ustaloną niniejszym planem, określającą najmniejszą dopuszczalną odległość płaszczyzny elewacji noworealizowanego obiektu od linii rozgraniczającej terenu, krawędzi jezdni ulicy lub drogi, granicy działki, z pominięciem logii, balkonów, wykuszy wysuniętych poza obrys budynku oraz elementów wejść do budynków (schodów, podestów, pochylni dla niepełnosprawnych i zadaszeń) - o głębokości 2 m i powierzchni zabudowy do 8,0m²;

11. przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć przeznaczenie, które musi przeważać na danej działce - 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 danej działce - 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 nadziemnych 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 urządzeń infrastruktury 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 ludności, a których funkcjonowanie:
 - nie polega na wytwarzaniu dóbr materialnych bezpośrednimi metodami przemysłowymi;
 - nie powoduje przekroczenia żadnego z parametrów dopuszczalnego poziomu szkodliwych lub uciążliwych oddziaływań na środowisko poza zajmowanym terenem inwestycji, w rozumieniu przepisów ochrony środowiska;
 - nie jest źródłem uciążliwych lub szkodliwych odpadów;
 - w żaden inny sposób nie pogarsza warunków użytkowania terenów sąsiadujących np. przez emisję nieprzyjemnych zapachów, dymów, składowania nieestetycznych odpadów na otwartej powierzchni;
16. usługach podstawowych - należy przez to rozumieć usługi nieuciążliwe o zakresie umożliwiającym zaspokojenie codziennych i powszechnych potrzeb mieszkańców, takich jak: handel detaliczny, gastronomia, administracja, oświata, opieka społeczna i zdrowotna, kultura, rekreacja i wypoczynek, w obiektach o powierzchni użytkowej ograniczonej do 150m²;
17. urządzeniach infrastruktury technicznej - należy przez to rozumieć drogi oraz wybudowane pod ziemią, na ziemi albo nad ziemią przewody lub urządzenia wodociągowe, kanalizacyjne, ciepłownicze, elektryczne, telekomunikacyjne i gazowe, niezbędne do prawidłowego zaspokajania potrzeb mieszkańców;
18. powierzchni biologicznie czynnej - należy przez to rozumieć część działki budowlanej o gruncie rodzimym, która pozostaje niezabudowana, pokryta trwałą roślinnością, wodą powierzchniową a także 50% sumy powierzchni tarasów i stropodachów, urządzonych jako stałe trawniki lub kwietniki na podłożu zapewniającym ich naturalną wegetację, o powierzchni nie mniejszej niż 10m²;
19. proekologicznych systemach ciepłych - należy przez to rozumieć systemy ciepłne wykorzystujące: gaz ziemny lub płynny, olej opałowy niskosiarkowy, energię elektryczną, słoneczną, pompy ciepłne, biomasę itp.
20. klasie drogi - rozumie się przez to przyporządkowanie drodze publicznej odpowiednich parametrów technicznych, wynikających z jej cech funkcjonalnych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 4. Celem regulacji zawartych w planie jest określenie:

1. przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
2. zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
3. wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
4. zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;

5. zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
6. parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym linii zabudowy, gabarytów obiektów i wskaźników intensywności zabudowy;
7. szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
8. zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
9. szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości;
10. sposobu i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
11. stawek procentowych, na podstawie których ustala się jednorazową opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości na skutek uchwalenia planu.

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

1. granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych;
2. zasad ochrony dóbr kultury współczesnej.

§ 6. Rysunek planu obowiązuje w zakresie ustaleń:

- 1) granic obszaru objętego planem;
- 2) linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalnych linii zabudowy terenów;
- 4) przeznaczenia terenów funkcjonalnych i terenów komunikacji, określonych odpowiednio symbolem literowym i numerem wyróżniającym je spośród innych terenów.

Rozdział II

BOŃKI

Przeznaczenie terenów i sposoby ich zagospodarowania

§ 7. Ustala się następujące przeznaczenia terenów funkcjonalnych obszaru objętego ustaleniami planu, oznaczonych odpowiednio symbolami przeznaczenia i wyznaczonymi liniami rozgraniczającymi, zgodnie z rysunkiem planu:

1. tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej o średnim wskaźniku intensywności zabudowy (do 50%), oznaczone na rysunku planu symbolem MW;
2. tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o niskim wskaźniku intensywności zabudowy (do 30%), oznaczone na rysunku planu symbolem MN;
3. tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, oznaczone na rysunku planu symbolem RM;
4. tereny usług o niskim wskaźniku intensywności zabudowy (do 30%), oznaczone na rysunku planu symbolem U;
5. tereny usług o niskim wskaźniku intensywności zabudowy (do 30%) i zieleni urządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolem U.Z;
6. teren usług sportu i rekreacji, oznaczony na rysunku planu symbolem US;
7. tereny usług, składów, magazynów i produkcji o niskim (do 30%) wskaźniku intensywności zabudowy, oznaczone na rysunku planu symbolem U.P;
8. teren usług o niskim wskaźniku intensywności zabudowy (do 30%) i urządzeń komunikacji kołowej, oznaczony na rysunku planu symbolem U.KS;
9. teren wód powierzchniowych, oznaczony na rysunku planu symbolem WS;
10. tereny upraw rolnych i zieleni nieurządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolem R;
11. tereny lasów, oznaczone na rysunku planu symbolem ZL;

12. teren zieleni naturalnej, oznaczony na rysunku planu symbolem Z;
13. tereny istniejących rowów melioracyjnych, oznaczone na rys. planu symbolem WR;
14. tereny dróg publicznych oznaczone na rysunku planu symbolem KD, w szczególności:
 - dróg lokalnych klasy L - KDL,
 - dróg dojazdowych klasy D - KDD.

§ 8. Dla terenu istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczonego na rysunku planu symbolem:

1 MW - pow. ok. 0,24 ha, ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe terenu na zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, o średnim 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 – maks. 50% powierzchni działki;
4. Obsługę komunikacyjną poprzez istniejącą drogę publiczną dojazdową 023 KDD, zgodnie z rysunkiem planu;
5. 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;
6. Powierzchnia biologicznie czynna ma stanowić min. 25% powierzchni działki budowlanej;
7. Przy zagospodarowaniu terenu - konieczność uwzględnienia istniejących elementów infrastruktury technicznej (napowietrzna linia elektroenergetyczna NN 0,4 kV, sieć wodociągowa, linia telekomunikacyjna). Wszelkie działania z nimi związane należy wykonywać w porozumieniu i na zasadach ustalonych z zarządcą sieci;
8. Utrzymanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej. Dopuszcza się możliwość rozbudowy, przebudowy oraz realizację nowych obiektów o wysokości maksimum 16 m od poziomu istniejącego terenu do najwyższego punktu, spadkach połaci dachowych do 45° i poziomie posadowienia posadzki parteru maksimum 0,60 m nad poziom terenu przy wejściu do budynku.
9. Zabudowa garażowa i gospodarcza może być realizowana jako wolnostojąca (1 kondygnacja o maksymalnej wysokości 7 m) lub zespolona z bryłą budynku mieszkalnego,
10. Potrzeby parkingowe należy realizować wyłącznie na terenie do którego inwestor posiada tytuł prawny;
11. Należy zapewnić minimalnie 1 miejsce parkingowe na 1 lokal mieszkalny;
12. Możliwość realizacji ogrodzeń o wysokości do 1,60 m, jako ażurowych, realizowanych w linii rozgraniczającej teren, wykonanych z trwałych materiałów (z wyłączeniem ogrodzeń betonowych, stali żebrowanej i odpadów poprodukcyjnych);
13. Na terenie musi być zlokalizowane miejsce (np. jako wbudowane w budynek lub jako osłonięte, zadaszne, na wydzielonych placach gospodarczych, z zapewnioną obsługą komunikacyjną) na pojemniki do selektywnej zbiórki odpadów;
14. Teren należy traktować jako teren przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową, w rozumieniu przepisów ochrony środowiska, określających dopuszczalny poziom hałasu;
15. Wjazdy, wejścia, chodniki, place oraz miejsca postojowe dla samochodów należy wykonać z materiałów trwałych (np. płyty chodnikowe, kostka brukowa);
16. Stawkę procentową, służącą naliczaniu opłat wynikających z art.36, ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dla terenu MW ustala się w wysokości 25 %.

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

- 1 MN - pow. ok. 1,13 ha,
- 2 MN - pow. ok. 1,68 ha,
- 3 MN - pow. ok. 2,58 ha,
- 4 MN - pow. ok. 1,14 ha,
- 5 MN - pow. ok. 0,46 ha,
- 6 MN - pow. ok. 1,58 ha,
- 7 MN - pow. ok. 1,57 ha,
- 8 MN - pow. ok. 1,59 ha,
- 9 MN - pow. ok. 3,31 ha,
- 10 MN - pow. ok. 1,00 ha,
- 11 MN - pow. ok. 1,81 ha,
- 12 MN - pow. ok. 1,65 ha,
- 13 MN - pow. ok. 3,15 ha,
- 14 MN - pow. ok. 1,36 ha,
- 15 MN - pow. ok. 0,66 ha,
- 16 MN - pow. ok. 0,39 ha,
- 17 MN - pow. ok. 0,55 ha,
- 18 MN - pow. ok. 0,23 ha,
- 19 MN - pow. ok. 0,86 ha,
- 20 MN - pow. ok. 2,11 ha,
- 21 MN - pow. ok. 4,73 ha,
- 22 MN - pow. ok. 1,35 ha,
- 23 MN - pow. ok. 1,06 ha,
- 24 MN - pow. ok. 2,01 ha,
- 25 MN - pow. ok. 1,09 ha,
- 26 MN - pow. ok. 1,44 ha, ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe terenu na zabudowę mieszkaniową jednorodziną, o niskim wskaźniku intensywności zabudowy;
2. Przeznaczenie uzupełniające – usługi podstawowe, realizowane jako wbudowane lub zespolone z bryłą budynku mieszkalnego;
3. Dopuszcza się realizację elementów towarzyszących, takich jak; garaże, miejsca postojowe dla samochodów, infrastruktura techniczna, budynki gospodarcze, dojścia, dojazdy, ogrodzenia i mała architektura;
4. Wskaźnik intensywności zabudowy - maksimum 30% powierzchni działki;
5. Zakaz realizacji 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 i komunikacji);
7. Możliwość podziału na działki budowlane. Ustala się parametry wydzielanych działek, w tym uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:

- 1) Minimalną powierzchnię wydzielanej działki ustala się na 800 m², maksymalną powierzchnię wydzielanej działki na 1500 m² a szerokość frontu działki minimum 20 m, z zachowaniem tolerancji 20% w zależności od indywidualnych warunków;
 - 2) Minimalny kąt położenia granic wydzielanych działek budowlanych w stosunku do przyległego pasa drogowego - 70°.
8. Zagospodarowanie 40% powierzchni działki budowlanej jako biologicznie czynnej;
 9. Obsługę komunikacyjną poprzez istniejący i planowany układ dróg publicznych: drogi lokalne KDL, drogi dojazdowe KDD, zgodnie z rysunkiem planu oraz drogi wewnętrzne istniejące i możliwe do realizacji na terenach MN;
 10. Nieprzekraczalną linię noworealizowanej zabudowy od dróg w odległości 5 i 10 m od linii rozgraniczających te tereny, zgodnie z rysunkiem planu, W pozostałych przypadkach obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych;
 11. Realizację zabudowy mieszkaniowej o wysokości do 2 kondygnacji nadziemnych, z dachami o kącie nachylenia połąci 30-45° pokrytymi dachówką lub materiałami dachówkopodobnymi, kalenicami na wysokości maksimum 10 m nad poziom istniejącego terenu. Poziom posadowienia posadzki parteru - maksimum 0,60 m nad poziom terenu przy wejściu do budynku;
 12. Zabudowa garażowa i gospodarcza może być realizowana jako wolnostojąca (1 kondygnacja o maksymalnej wysokości 7 m), wbudowana lub zespolona z bryłą budynku mieszkalnego;
 13. Na terenach: 2 MN, 19 MN - 23 MN i 25 MN, w sąsiedztwie istniejących rowów melioracyjnych, ze względu na wysoki poziom wód gruntowych, realizacja zabudowy musi być poprzedzona badaniami gruntowo-wodnymi;
 14. Przy lokalizacji zabudowy na terenach 2 MN, 19 MN - 23 MN i 25 MN należy uwzględnić istniejący otwarty rów melioracyjny (zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 50 pkt 7 i 8) - nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 5 m od granicy w/w rowu;
 15. Przy zagospodarowaniu terenów MN wyznaczonych pod zainwestowanie, położonych pomiędzy drogami a użytkami rolnymi, ustala się obowiązek zapewnienia dojazdu do tych terenów rolnych;
 16. Przy zagospodarowaniu terenu 2 MN, na działce budowlanej nr ewidencyjny 25/1, ustala się konieczność uwzględnienia pozostałości dworu, znajdującego się w ewidencji zabytków Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. Wszelkie działania inwestycyjne muszą być prowadzone w uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków i realizowane zgodnie z jego warunkami;
 17. Przy zagospodarowaniu terenów 9, 10 i 11 MN konieczność uwzględnienia istniejącego stanowiska archeologicznego. Wszelkie działania należy prowadzić w uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków i w oparciu o ustalenia zawarte w § 38, pkt 2;
 18. Przy zagospodarowaniu terenów ustala się konieczność uwzględnienia istniejących elementów infrastruktury technicznej (napowietrzna linia elektroenergetyczna NN 0,4 kV, sieć wodociągowa, linia telekomunikacyjna). Wszelkie działania z nimi związane należy wykonywać w porozumieniu i na zasadach ustalonych z zarządcą sieci;
 19. Przy zagospodarowaniu terenów 3 MN, 13 MN, 14 MN, 15 MN, 16 MN, 21 MN, 23 MN, 24 MN, 25 MN i 26 MN ustala się konieczność uwzględnienia napowietrznej linii elektroenergetycznej SN 15 kV - nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości minimum 6 m. od osi w/w linii, zgodnie z rysunkiem planu. W obszarze oddziaływania w/w linii obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej i usługowej, a zabudowę gospodarczą i garaże dopuszcza się po uzyskaniu pozytywnej opinii zarządcy sieci. Ustalenia niniejsze tracą moc z chwilą likwidacji lub zmiany przebiegu w/w linii 15 kV;
 20. Konieczność zapewnienia w ramach terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny miejsc postojowych związanych z funkcją terenu.
 21. Ustala się następujące wskaźniki miejsc postojowych dla samochodów osobowych:
 - 1) Budynki mieszkaniowe jednorodzinne: minimum 2 miejsca postojowe na mieszkanie (wliczając w to miejsce w garażu);

2) Usługi:

- a) obiekty turystyki (hotele, pensjonaty, motele, itp.): minimum 5 miejsc postojowych na 10 łóżek;
- b) usługi handlu:
 - obiekty o powierzchni użytkowej do 100 m²: minimum 2 miejsca postojowe;
- c) usługi gastronomii: minimum 1 miejsce postojowe na 5 miejsc konsumpcyjnych;
- d) usługi biurowe i administracyjne, usługi kultury, rzemiosła, zdrowia i opieki społecznej: minimum 1 miejsce postojowe na 30 m² pow. użytkowej;

3) Parkingi dla pracowników: minimum 1 miejsce postojowe na 3 zatrudnionych;

22. Możliwość realizacji ogrodzeń - o wysokości do 1,60 m, jako ażurowych, realizowanych w linii rozgraniczającej terenu, o wysokości części pełnej ogrodzenia maksimum 50 cm, wykonanych z trwałych materiałów;
23. Każda działka musi posiadać miejsce (w ramach ogrodzeń poszczególnych działek lub jako osłonięte, zadaszone, z zapewnioną obsługą komunikacyjną) na pojemniki do selektywnej zbiórki odpadów;
24. Wjazdy, wejścia, chodniki, place oraz miejsca postojowe dla samochodów utwardzone materiałami trwałymi (np. płyty chodnikowe, kostka brukowa);
25. Stawkę procentową, służącą naliczaniu opłat wynikających z art. 36, ust 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dla terenów MN ustala się w wysokości 25 %,

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

1 RM - pow. ok. 0,33 ha,

2 RM - pow. ok. 0,48 ha,

3 RM - pow. ok. 0,36 ha,

4 RM - pow. ok. 0,32 ha,

5 RM - pow. ok. 0,27 ha,

6 RM - pow. ok. 1,08 ha,

7 RM - pow. ok. 0,28 ha,

8 RM - pow. ok. 0,42 ha, 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, dojzdy, ogrodzenia i mała architektura;
3. Wskaźnik intensywności zabudowy - maksimum 30% powierzchni działki;
4. Dla istniejących budynków o funkcji zgodnej z przeznaczeniem podstawowym lub uzupełniającym ustala się możliwość rozbudowy, nadbudowy, przebudowy i remontu z zachowaniem ustaleń niniejszego planu, w tym ustalonych linii zabudowy;
5. Zakaz realizacji 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 i obiektów bezpośrednio związanych z rolnictwem. Wymagana lokalizacja inwestycji o niskiej wodochłonności, nowoczesnych technologiach i małą ilością odpadów i ścieków;
7. Uciążliwość realizowanych funkcji w rozumieniu przepisów ochrony środowiska nie może wykraczać na sąsiednie tereny, w tym zabudowy mieszkaniowej. Przy realizacji inwestycji należy uwzględnić przepisy odrębne, między innymi wynikające z sąsiedztwa w/w zabudowy;

8. Obsługa komunikacyjna poprzez istniejący i planowany układ dróg publicznych (lokalne KDL i dojazdowe KDD), zgodnie z rysunkiem planu oraz istniejące drogi wewnętrzne;
9. Nieprzekraczalną linię noworealizowanej zabudowy od dróg w odległości 5 i 10 m od linii rozgraniczających te tereny, zgodnie z rysunkiem planu. W pozostałych przypadkach obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych;
10. Realizację zabudowy mieszkaniowej o wysokości do 2 kondygnacji nadziemnych, z dachami o kącie nachylenia połaci 30-45° pokrytymi dachówką lub materiałami dachówkopodobnymi, kalenicami na wysokości maksimum 10 m nad poziom istniejącego terenu. Poziom posadowienia posadzki parteru - maksimum 0,60 m nad poziom terenu przy wejściu do budynku;
11. Zabudowa gospodarcza i inwentarska może być realizowana jako wolnostojąca (1 kondygnacja o maksymalnej wysokości 7 m) lub ze sobą zespolona;
12. Przy zagospodarowaniu terenów ustala się konieczność uwzględnienia istniejących elementów infrastruktury technicznej (napowietrzna linia elektroenergetyczna NN 0,4 kV, sieć wodociągowa, linia telekomunikacyjna). Wszelkie działania z nimi związane należy wykonywać w porozumieniu i na zasadach ustalonych z zarządcą sieci;
13. Przy zagospodarowaniu terenu 3 RM konieczność uwzględnienia istniejącego stanowiska archeologicznego. Wszelkie działania należy prowadzić w uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków i w oparciu o ustalenia zawarte w § 38, pkt 2;
14. Przy lokalizacji zabudowy na terenie 8 RM należy uwzględnić istniejący otwarty rów melioracyjny (zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 50, pkt 7 i 8) - nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 5 m od granicy w/w rowu;
15. Obowiązek zapewnienia w ramach terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny miejsc postojowych związanych z funkcją terenu;
16. Dla funkcji mieszkaniowej obowiązek zapewnienia nie mniej niż 1 miejsca postojowego dla samochodów na 1 mieszkanie;
17. Możliwość realizacji ogrodzeń - o wysokości do 1,60 m, jako ażurowych, realizowanych w linii rozgraniczającej terenu, o wysokości części pełnej ogrodzenia maksimum 50 cm, wykonanych z trwałych materiałów;
18. Dla terenu 8 RM linię ogrodzeń ustala się w odległości nie mniejszej niż 3 m od krawędzi istniejącego rowu, zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 50, pkt 7 i 8;
19. Obowiązek zapewnienia miejsca (wbudowane w budynek, w ramach ogrodzeń poszczególnych działek, lub jako lub osłonięte, zadaszone, na wydzielonych placykach gospodarczych, z zapewnioną obsługą komunikacyjną) na pojemniki do selektywnej zbiórki odpadów;
20. Wjazdy, wejścia, chodniki, place oraz miejsca postojowe dla samochodów utwardzone materiałami trwałymi (np. płyty chodnikowe, kostka brukowa);
21. Nie ma przesłanek do ustalenia stawki procentowej służącej ustaleniu 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. 0,25 ha,
- 2 U - pow. ok. 0,34 ha,
- 3 U - pow. ok. 0,18 ha,
- 4 U - pow. ok. 0,72 ha,
- 5 U - pow. ok. 0,38 ha,
- 6 U - pow. ok. 0,12 ha,
- 7 U - pow. ok. 0,92 ha,
- 8 U - pow. ok. 1,58 ha,

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

10 U - pow. ok. 0,31 ha,

11 U - pow. ok. 0,83 ha, ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe terenów - na realizację usług o niskim wskaźniku intensywności zabudowy;
2. Przeznaczenie terenu 10 U – na realizację usług kultury, kultury fizycznej i edukacji publicznej o niskim wskaźniku intensywności zabudowy;
3. 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;
4. Dla terenów 4 U, 7 U, 8 U i 9 U jako przeznaczenie uzupełniające – funkcja mieszkaniowa dla właściciela realizowana w obiektach wolnostojących, wbudowanych lub zespolonych z bryłą budynku usługowego;
5. Na terenie 1 U dopuszcza się realizację funkcji mieszkaniowej o niskim wskaźniku intensywności zabudowy;
6. Wskaźnik intensywności zabudowy - maksimum 30% powierzchni działki;
7. Zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska (za wyjątkiem urządzeń infrastruktury technicznej);
8. Uciążliwość lokalizowanych funkcji nie może wykraczać poza granicę terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny. Zakaz składowania jakichkolwiek odpadów;
9. Możliwość podziału na działki budowlane. Ustala się parametry wydzielanych działek, w tym uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
 - 1) Minimalną powierzchnię wydzielanej działki ustala się na 0,15 ha, a szerokość frontu działki minimum 20 m;
 - 2) Minimalny kąt położenia granic wydzielanych działek budowlanych w stosunku do przyległego pasa drogowego - 70°
10. Zagospodarowanie minimum 20% powierzchni działki budowlanej jako biologicznie czynnej;
11. Obsługę komunikacyjną poprzez układ istniejących dróg publicznych: istniejąca droga na terenie miasta Płońsk (w ciągu obecnej drogi krajowej nr 50), drogi lokalne KDL i drogi dojazdowe KDD, zgodnie z rysunkiem planu;
12. Teren należy traktować jako teren przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową, w rozumieniu przepisów ochrony środowiska, określających dopuszczalny poziom hałasu;
13. Nieprzekraczalna linia noworealizowanej zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu, od ulic i sąsiednich terenów w odległości 5 m lub 10 m od linii rozgraniczającej terenu, zgodnie z rysunkiem planu. W pozostałych przypadkach obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych;
14. Realizację zabudowy usługowej o wysokości maksimum 12 m od poziomu istniejącego terenu do najwyższego punktu budynku, nachyleniu połaci dachowych do 40° i poziomie posadowienia posadzki parteru maksimum 0,60 m nad poziom terenu przy wejściu do budynku.
15. Zabudowa garażowa realizowana jako wbudowana lub zespolona z bryłą budynku usługowego, w tym także jako kondygnacje podziemne;
16. Przy zagospodarowaniu terenów ustala się konieczność uwzględnienia istniejących elementów infrastruktury technicznej (napowietrzna linia elektroenergetyczna NN 0,4 kV, 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 4 U i 5 U – konieczność uwzględnienia linii elektroenergetycznej 15 kV wraz z obszarem ich oddziaływania (zgodnie z rysunkiem planu). W obszarze oddziaływania w/w linii (obejmującym pas terenu o szerokości: dla linii 110 kV – 19 m, dla linii 15 kV - 6 m w obie strony od osi linii) obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej i usługowej, a zabudowę gospodarczą i

garaże dopuszcza się po uzyskaniu pozytywnej opinii zarządcy sieci. Ustalenia niniejsze tracą moc z chwilą likwidacji lub zmiany przebiegu w/w linii;

18. Na terenach: 4 U i 5 U, ze względu na wysoki poziom wód gruntowych, realizacja zabudowy musi być poprzedzona badaniami gruntowo-wodnymi;
19. Przy zagospodarowaniu terenu 4 U, ustala się konieczność uwzględnienia pozostałości parku podworskiego, znajdującego się w ewidencji zabytków Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. Wszelkie działania inwestycyjne muszą być prowadzone w uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków i realizowane zgodnie z jego warunkami;
20. Konieczność zapewnienia w ramach terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny miejsc postojowych związanych z funkcjonowaniem obiektów usługowych;
21. Ustala się następujące wskaźniki miejsc postojowych dla samochodów osobowych:
 - 1) Funkcja mieszkaniowa: minimum 2 miejsca postojowe na mieszkanie;
 - 2) Usługi:
 - a) obiekty turystyki (hotele, pensjonaty, motele, itp.): minimum 5 miejsc postojowych na 10 łóżek;
 - b) usługi handlu:
 - obiekty o powierzchni użytkowej do 50m²: minimum 2 miejsca postojowe;
 - obiekty o powierzchni użytkowej powyżej 50m² (do 2000m² powierzchni sprzedaży): minimum 2 miejsca postojowe na 100m² pow. użytkowej;
 - c) usługi gastronomii: minimum 1 miejsce postojowe na 5 miejsc konsumpcyjnych;
 - d) usługi biurowe i administracyjne, usługi kultury, rzemiosła, zdrowia i opieki społecznej: minimum 3 miejsca postojowe na 100m² pow. użytkowej;
 - e) usługi oświaty, i wychowania: minimum 1,5 miejsca postojowego na 1 pomieszczenie do nauki;
 - 3) Parkingi dla pracowników: minimum 1 miejsce postojowe na 3 zatrudnionych;
22. Miejsca postojowe dla samochodów należy zagospodarować jako „zielone parkingi”, z nie mniej niż jednym drzewem na każde 4 miejsca postojowe;
23. Możliwość realizacji ogrodzeń - o wysokości do 1,60 m, jako ażurowych, realizowanych w linii rozgraniczającej terenu, o wysokości części pełnej ogrodzenia maksimum 50 cm, wykonanych z trwałych materiałów;
24. Obowiązek zapewnienia miejsca (jako wbudowanego w budynek, z zapewnioną obsługą komunikacyjną) na pojemniki do selektywnej zbiórki odpadów;
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. 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 przestrzennym, dla terenów U ustala się w wysokości 25 %.

§ 12. Dla terenów usług nieuciążliwych i zieleni urządzonej, oznaczonych na rysunku planu symbolami:

1 U.Z - pow. ok. 0,54 ha, ustala się:

1. Przeznaczenie terenu na realizację usług nieuciążliwych z zakresu administracji, oświaty, ochrony zdrowia, opieki społecznej, kultury, sportu, wypoczynku, rekreacji o niskim wskaźniku intensywności zabudowy i zieleni urządzonej;
2. Dopuszcza się realizację elementów towarzyszących funkcji podstawowej takich jak: garaże, miejsca postojowe dla samochodów, infrastruktura techniczna, budynki gospodarcze, dojścia i dojazdy, ogrodzenia i mała architektura;

3. Wskaźnik intensywności zabudowy - maksimum 30% powierzchni działki;
4. Zakaz realizacji usług uciążliwych;
5. Zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska (za wyjątkiem obiektów obsługi technicznej) oraz wszelkiej produkcji i usług mechanicznej pojazdowej, handlu typu bazarowego oraz dystrybucji takich towarów jak: gaz, paliwa płynne i inne substancje niebezpieczne;
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. Możliwość podziału na działki budowlane. Ustala się parametry wydzielanych działek, w tym uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
 - 1) Minimalną powierzchnię wydzielanej działki ustala się na 0,30 ha, a szerokość frontu działki minimum 30 m;
 - 2) Minimalny kąt położenia granic wydzielanych działek budowlanych w stosunku do przyległego pasa drogowego – 70°.
8. Zagospodarowanie minimum 50% powierzchni działki budowlanej jako biologicznie czynnej;
9. Obsługę komunikacyjną poprzez układ dróg publicznych: droga dojazdowa 025 KDD, zgodnie z rysunkiem planu;
10. Nieprzekraczalna linia noworealizowanej zabudowy w odległości 5 i 10 m od linii rozgraniczających te tereny, zgodnie z rysunkiem planu. W pozostałych przypadkach obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych;
11. Realizację zabudowy usługowej o wysokości maksimum 12 m od poziomu istniejącego terenu do najwyższego punktu pokrycia, nachyleniu połaci dachowych do 45° i poziomie posadowienia posadzki parteru maksimum 0,60 m nad poziom terenu przy wejściu do budynku.
12. Zabudowa garażowa realizowana jako wbudowana lub zespolona z bryłą budynku usługowego, w tym także jako kondygnacje podziemne;
13. Przy zagospodarowaniu terenów ustala się konieczność uwzględnienia istniejących elementów infrastruktury technicznej (napowietrzna linia elektroenergetyczna NN 0,4 kV, sieć wodociągowa, linia telekomunikacyjna). Wszelkie działania z nimi związane należy wykonywać w porozumieniu i na zasadach ustalonych z zarządcą sieci;
14. Konieczność zapewnienia w ramach terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny miejsc postojowych (parkingi, place postojowe i manewrowe itp.) związanych z funkcjonowaniem obiektów usługowych;
15. Ustala się następujące wskaźniki miejsc postojowych dla samochodów osobowych:
 - 1) Usługi:
 - a) obiekty turystyki (hotele, pensjonaty, motele, itp.): minimum 5 miejsc postojowych na 10 łóżek;
 - b) usługi gastronomii: minimum 1 miejsce postojowe na 5 miejsc konsumpcyjnych;
 - c) usługi biurowe i administracyjne, usługi kultury, rzemiosła, zdrowia i opieki społecznej: minimum 3 miejsca postojowe na 100m² pow. użytkowej;
 - d) usługi oświaty, i wychowania: minimum 1,5 miejsca postojowego na 1 pomieszczenie do nauki;
 - 2) Parkingi dla pracowników: minimum 1 miejsce postojowe na 3 zatrudnionych;
16. Miejsca postojowe dla samochodów należy zagospodarować jako „zielone parkingi” z nie mniej niż jednym drzewem na każde 4 miejsca postojowe;
17. Zagospodarowanie minimum 50% powierzchni działki budowlanej jako biologicznie czynnej;
18. Możliwość realizacji ogrodzeń - o wysokości do 1,60 m, jako ażurowych, realizowanych w linii rozgraniczającej terenu, o wysokości części pełnej ogrodzenia maksimum 50 cm, wykonanych z trwałych materiałów;

19. Obowiązek zapewnienia miejsca (jako wbudowanego w budynek, z zapewnioną obsługą komunikacyjną) na pojemniki do selektywnej zbiórki odpadów;
20. Wjazdy, wejścia, chodniki, place oraz miejsca postojowe dla samochodów należy utwardzić materiałami trwałymi (np. płyty chodnikowe, kostka brukowa);
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. Stawkę procentową, służącą naliczaniu opłat wynikających z art. 36 ust 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dla terenu U.Z ustala się w wysokości 25 %.

§ 13. Dla terenu sportu i rekreacji, oznaczonego na rysunku planu symbolem:

1 US - pow. ok. 2,77 ha, ustala się:

1. Przeznaczenie terenu na realizację usług sportu i rekreacji (ogólnodostępne usługi związane ze sportem, turystyką, rekreacją i wypoczynkiem - np. baza turystyki rowerowej, boiska sportowe z zapleczem, urządzenia terenowe, place zabaw, miejsca organizowania biesiad i pikników) o niskim wskaźniku zabudowy - maksimum 20% powierzchni działki oraz zieleni urządzonej;
2. Dopuszcza się realizację elementów towarzyszących funkcji podstawowej takiej jak garaże, miejsca postojowe dla samochodów, infrastruktura techniczna, budynki gospodarcze, dojścia i dojazdy, ogrodzenia i mała architektura;
3. Zakaz lokalizowania usług uciążliwych i składowania jakichkolwiek odpadów;
4. Uciążliwość realizowanych funkcji w rozumieniu przepisów ochrony środowiska nie może wykraczać na sąsiednie tereny, w tym tereny zabudowy mieszkaniowej. Przy realizacji inwestycji należy uwzględnić przepisy odrębne, między innymi wynikające z sąsiedztwa ww. zabudowy;
5. Zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska (za wyjątkiem obiektów obsługi technicznej) oraz wszelkiej produkcji i usług mechanicznej pojazdowej, handlu typu bazarowego oraz dystrybucji takich towarów jak: gaz, paliwa płynne i inne substancje niebezpieczne;
6. Możliwość podziału na działki budowlane. Ustala się parametry wydzielanych działek, w tym uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
 - 1) Minimalną powierzchnię wydzielanej działki ustala się na 0,40 ha, a szerokość działki minimum 30 m;
 - 2) Minimalny kąt położenia granic wydzielanych działek budowlanych w stosunku do przyległego pasa drogowego - 70°;
7. Minimum 60% powierzchni działki budowlanej powinno pozostać jako biologicznie czynne;
8. Obsługa komunikacyjna poprzez układ dróg publicznych - droga dojazdowa 024 KDD, zapewniające powiązanie komunikacyjne z istniejącymi drogami zgodnie z rysunkiem planu;
9. Możliwość realizacji zabudowy usługowej, o wysokości do 2 kondygnacji nadziemnych, dachami o kącie nachylenia połaci 30-45° pokrytymi dachówką lub materiałami dachówkopodobnymi, kalenicami na wysokości maksimum 10 m nad poziom istniejącego terenu. Poziom posadowienia posadzki parteru - maksimum 0,60 m nad poziom terenu przy wejściu do budynku;
10. Zabudowa garażowa i gospodarcza może być realizowana jako wolnostojąca, wbudowana lub zespolona z bryłą budynku mieszkalnego (jako 1 kondygnacja o maksymalnej wysokości 7 m);
11. Przy lokalizacji zabudowy należy uwzględnić istniejącą zielen, a w szczególności zespół zieleni w południowej części działki;
12. Przy zagospodarowaniu terenu ustala się konieczność uwzględnienia napowietrznej linii elektroenergetycznej SN 15 kV - nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości minimum 6 m. od osi w/w linii, zgodnie z rysunkiem planu. W obszarze oddziaływania w/w linii obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej i usługowej, a zabudowę gospodarczą i garaże dopuszcza się po uzyskaniu pozytywnej opinii zarządcy sieci. Ustalenia niniejsze tracą moc z chwilą likwidacji lub zmiany przebiegu w/w linii 15 kV;

13. Teren należy traktować jako teren przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową, w rozumieniu przepisów ochrony środowiska, określających dopuszczalny poziom hałasu;
14. Konieczność zapewnienia w ramach terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny miejsc postojowych (parkingi, place postojowe i manewrowe itp.) związanych z funkcjonowaniem obiektów usługowych oraz miejsc parkingowych dla pracowników;
15. Ustala się następujące wskaźniki miejsc postojowych dla samochodów osobowych:
 - 1) Usługi:
 - a) obiekty turystyki (hotele, pensjonaty, motele, itp.): minimum 5 miejsc postojowych na 10 łóżek;
 - b) usługi gastronomii: minimum 1 miejsce postojowe na 5 miejsc konsumpcyjnych;
 - c) usługi biurowe i administracyjne, usługi kultury, rzemiosła, zdrowia i opieki społecznej: minimum 3 miejsca postojowe na 100m² pow. użytkowej;
 - d) usługi sportu (hale widowiskowo-sportowe i boiska): minimum 15 miejsc postojowych na 100 miejsc siedzących;
 - 2) Parkingi dla pracowników: minimum 1 miejsce postojowe na 3 zatrudnionych;
16. Możliwość realizacji ogrodzeń - o wysokości do 1,60 m, jako ażurowych, realizowanych w linii rozgraniczającej terenu, o wysokości części pełnej ogrodzenia maksimum 50 cm, wykonanych z trwałych materiałów;
17. Każda działka musi posiadać miejsce (jako wbudowane w budynek lub jako osłonięte, zadaszone, na wydzielonych placach gospodarczych, z zapewnioną obsługą komunikacyjną) na pojemniki do selektywnej zbiórki odpadów;
18. Wjazdy, wejścia, chodniki, place oraz miejsca postojowe dla samochodów należy utwardzić materiałami trwałymi (np. płyty chodnikowe, kostka brukowa);
19. Stawkę procentową, służącą naliczaniu opłat wynikających z art. 36 ust 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dla terenu US ustala się w wysokości 25 %,

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

- 1 U.P - pow. ok. 0,60 ha,
- 2 U.P - pow. ok. 10,24 ha,
- 3 U.P - pow. ok. 0,70 ha,
- 4 U.P - pow. ok. 3,14 ha, ustala się:
 1. Przeznaczenie terenu na realizację usług, składów, magazynów i produkcji o niskim wskaźniku intensywności zabudowy;
 2. Dla terenu 2 U.P - utrzymanie istniejącego zagospodarowania terenu, z dopuszczeniem modernizacji, przebudowy i budowy nowych obiektów zgodnie z ustaleniami planu;
 3. Utrzymanie istniejących podziałów na działki budowlane oraz możliwość korekt i nowych podziałów nieruchomości zgodnie z ustaleniami planu;
 4. Dopuszcza się realizację elementów towarzyszących funkcji podstawowej, takich jak; garaże, miejsca postojowe dla samochodów, infrastruktura techniczna, budynki gospodarcze, dojścia, dojazdy, ogrodzenia i mała architektura;
 5. Wskaźnik intensywności zabudowy - maksimum 30% powierzchni działki;
 6. Możliwość łączenia działek w jedną działkę budowlaną;
 7. Wymagana lokalizacja inwestycji o niskiej wodochłonności, nowoczesnych technologiach i małą ilością odpadów i ścieków;
 8. Uciążliwość i zagrożenia wynikające z realizowanych funkcji w rozumieniu przepisów ochrony środowiska nie mogą wykraczać na sąsiednie tereny, w tym tereny zabudowy mieszkaniowej. Przy realizacji inwestycji należy uwzględnić przepisy odrębne, między innymi wynikające z sąsiedztwa ww. zabudowy;

9. Możliwość podziału na działki budowlane. Ustala się parametry wydzielanych działek, w tym uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
 - 1) Minimalną powierzchnię wydzielanej działki ustala się na 0,50 ha, a szerokość frontu działki minimum 30 m;
 - 2) Minimalny kąt położenia granic wydzielanych działek budowlanych w stosunku do przyległego pasa drogowego - 70°.
10. Zagospodarowanie minimum 20% powierzchni działki budowlanej jako biologicznie czynnej;
11. Obsługę komunikacyjną poprzez układ dróg publicznych: istniejąca droga na terenie miasta Płońska (w ciągu obecnej drogi krajowej nr 50), drogi lokalne 09 KDL, 010 KDL, 012 KDL, 013 KDL, 014 KDL i 015 KDL oraz drogę dojazdową 033 KDD, zgodnie z rysunkiem planu;
12. Nieprzekraczalna linia noworealizowanej zabudowy w odległości 10 m od linii rozgraniczającej dróg i sąsiednich terenów, zgodnie z rysunkiem planu. W pozostałych przypadkach obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych;
13. Realizację zabudowy usługowej lub produkcyjnej o maksymalnej wysokości 12 m od poziomu terenu do najwyższego punktu pokrycia i nachyleniu połaci dachowych do 45°;
14. Przy zagospodarowaniu terenu 1 U.P konieczność uwzględnienia istniejących przesyłowych rurociągów gazowych wysokiego ciśnienia. Wymagania dotyczące odległości projektowanych obiektów budowlanych od istniejących gazociągów określa Rozporządzenie Ministra Przemysłu i Handlu z dnia 14 listopada 1995r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe (Dz. U. Nr 139 z dnia 7 grudnia 1995r.) - strefa oddziaływania obejmuje pas terenu po 15 m w obie strony od osi gazociągów, zgodnie z rysunkiem planu. Jednocześnie zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Gospodarki z dnia 30 lipca 2001 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe (Dz. U. z 2001r. Nr 97, § 9.7.) przewiduje się wydzielenie pasa gruntu o szerokości 2 m z obu stron osi gazociągu, bez drzew i krzewów. Lokalizacja zabudowy, zadrzewień, zakrzewień oraz infrastruktury technicznej w pasie terenu po 40 m w obie strony od osi w/w gazociągów musi być zaopiniowana przez Operatora Gazociągów Przesyłowych GAZ-SYSTEM S.A. Oddział w Rembelszczyźnie;
15. Przy zagospodarowaniu terenów ustala się konieczność uwzględnienia istniejących elementów infrastruktury technicznej (napowietrzna linia elektroenergetyczna NN 0,4 kV, sieć wodociągowa, linia telekomunikacyjna). Wszelkie działania z nimi związane należy wykonywać w porozumieniu i na zasadach ustalonych z zarządcą sieci;
16. Przy lokalizacji zabudowy na terenach 1 U.P i 2 U.P konieczność uwzględnienia istniejącej napowietrznych linii elektroenergetycznych 110 kV i 15 kV wraz z obszarem ich oddziaływania (zgodnie z rysunkiem planu). W obszarze oddziaływania w/w linii (obejmującym pas terenu o szerokości: 19 m dla linii 110 kV i 6 m dla linii 15 kV 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;
17. Możliwość lokalizacji stacji transformatorowej 15/0,4 KV, w uzgodnieniu z właściwym zarządcą sieci;
18. Obowiązek zapewnienia w ramach terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny miejsc postojowych związanych z funkcją terenu;
19. Ustala się następujące wskaźniki miejsc postojowych dla samochodów osobowych:
 - 1) Usługi:
 - a) obiekty turystyki (hotele, pensjonaty, motele, itp.): minimum 5 miejsc postojowych na 10 łóżek;
 - b) usługi handlu:
 - obiekty o powierzchni użytkowej do 50m²: minimum 2 miejsca postojowe;
 - obiekty o powierzchni użytkowej powyżej 50 m² (do 2000 m² powierzchni sprzedaży): minimum 2 miejsca postojowe na 100m² pow. użytkowej;
 - c) usługi gastronomii: minimum 1 miejsce postojowe na 5 miejsc konsumpcyjnych;

- d) usługi biurowe i administracyjne, usługi kultury, rzemiosła, zdrowia i opieki społecznej: minimum 3 miejsca postojowe na 100m² pow. użytkowej;
 - e) usługi oświaty, i wychowania: minimum 1,5 miejsca postojowego na 1 pomieszczenie do nauki;
 - 2) Parkingi dla pracowników: minimum 1 miejsce postojowe na 3 zatrudnionych;
 - 3) Magazyny, hurtownie, place składowe: minimum 0,5 miejsca postojowego na 100m² pow. składowej;
 - 4) Zakłady przemysłowe, produkcyjne, rzemiosło: minimum 1 miejsce postojowe dla samochodów osobowych na 3 zatrudnionych (dla pozostałych samochodów – wskaźniki wynikające ze specyfiki zakładu);
20. Miejsca postojowe dla samochodów należy zagospodarować jako „zielone parkingi” z nie mniej niż jednym drzewem na każde 4 miejsca postojowe;
21. Możliwość realizacji ogrodzeń - o wysokości do 1,60 m, jako ażurowych, realizowanych w linii rozgraniczającej terenu, o wysokości części pełnej ogrodzenia maksimum 50 cm, wykonanych z trwałych materiałów;
22. 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;
23. Wjazdy, wejścia, chodniki, place oraz miejsca postojowe dla samochodów należy wykonać z materiałów trwałych (np. płyty chodnikowe, kostka brukowa);
24. W zakresie odprowadzania wód opadowych z parkingów i placów postojowych – obowiązek zneutralizowania substancji ropopochodnych lub chemicznych w ramach terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny, zgodnie z przepisami odrębnymi;
25. Do czasu realizacji ustaleń planu dopuszcza się możliwość funkcjonowania istniejącej zabudowy;
26. Stawkę procentową, służącą naliczaniu opłat wynikających z art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dla terenów U.P ustala się w wysokości 25 %.

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

1 U.KS - pow. ok. 1,80 ha,

2 U.KS - pow. ok. 0,85 ha, ustala się:

- 1. Przeznaczenie podstawowe terenu na realizację usług oraz parkingów, obiektów i urzędzeń obsługi komunikacji kołowej o niskim wskaźniku intensywności zabudowy;
- 2. Dla terenu 2 U.KS jako przeznaczenie uzupełniające - funkcja mieszkaniowa dla właściciela realizowana w obiektach wolnostojących, wbudowanych lub zespolonych z bryłą budynku usługowego;
- 3. Zagospodarowanie terenu 2 U.KS realizowane łącznie z sąsiednim terenem w miejscowości Skarżyn (teren oznaczony symbolem 1 U.KS w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego „Skarżyn”) - jako jeden obszar inwestycyjny;
- 4. Dopuszcza się realizację elementów towarzyszących funkcji podstawowej takich jak; infrastruktura techniczna, dojścia i dojazdy, ogrodzenia i mała architektura;
- 5. Wskaźnik intensywności zabudowy dla zabudowy usługowej - maksimum 30% powierzchni działki;
- 6. Możliwość podziału na działki budowlane. Ustala się parametry wydzielanych działek, w tym uzyskanych w wyniku podziału nieruchomości:
 - 1) Minimalną powierzchnię wydzielanej działki ustala się na 0,25 ha, a szerokość frontu działki minimum 25m;
 - 2) Minimalny kąt położenia granic wydzielanych działek budowlanych w stosunku do przyległego pasa drogowego - 70°;

7. 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;
8. Obsługę komunikacyjną poprzez układ dróg publicznych: obecną drogę krajową nr 50 (przebiegającą poza obszarem planu), drogi lokalne 011 KDL, 012 KDL i 013 KDL oraz drogę dojazdową 025 KDD;
9. Nieprzekraczalna linia noworealizowanej zabudowy w odległości 5 i 10 m od linii rozgraniczających dróg, zgodnie z rysunkiem planu. W pozostałych przypadkach obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych;
10. Realizację zabudowy usługowej o wysokości maksimum 12 m od poziomu istniejącego terenu do najwyższego punktu obiektu, nachyleniu połączy dachowych do 45° i poziomie posadowienia posadzki parteru maksimum 0,60 m 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. Przy zagospodarowaniu terenów ustala się konieczność uwzględnienia istniejących elementów infrastruktury technicznej (napowietrzna linia elektroenergetyczna NN 0,4 kV, sieć wodociągowa, linia telekomunikacyjna). Wszelkie działania z nimi związane należy wykonywać w porozumieniu i na zasadach ustalonych z zarządcą sieci;
14. Konieczność zapewnienia w ramach terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny miejsc postojowych (parkingi, place postojowe i manewrowe itp.) związanych z funkcjonowaniem obiektów usługowych oraz miejsc parkingowych dla pracowników;
15. Ustala się następujące wskaźniki miejsc postojowych dla samochodów osobowych:
 - 1) Usługi:
 - a) obiekty turystyki (hotele, pensjonaty, motele, itp.): minimum 5 miejsc postojowych na 10 łóżek;
 - b) usługi handlu:
 - obiekty o powierzchni użytkowej do 50m²: minimum 2 miejsca postojowe;
 - obiekty o powierzchni użytkowej powyżej 50m² (do 2000m² powierzchni sprzedaży): minimum 2 miejsca postojowe na 100m² pow. użytkowej;
 - c) usługi gastronomii: minimum 1 miejsce postojowe na 5 miejsc konsumpcyjnych;
 - d) usługi biurowe i administracyjne, usługi kultury, rzemiosła, zdrowia i opieki społecznej: minimum 3 miejsca postojowe na 100m² pow. użytkowej;
 - e) usługi oświaty, i wychowania: minimum 1,5 miejsca postojowego na 1 pomieszczenie do nauki;
 - 2) Parkingi dla pracowników: minimum 1 miejsce postojowe na 3 zatrudnionych;
16. Miejsca postojowe dla samochodów należy zagospodarować jako „zielone parkingi” z nie mniej niż jednym drzewem na każde 4 miejsca postojowe;
17. Możliwość realizacji ogrodzeń - o wysokości do 1,60 m, jako ażurowych, realizowanych w linii rozgraniczającej terenu, o wysokości części pełnej ogrodzenia maksimum 50 cm, wykonanych z trwałych materiałów;
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. Obowiązek zapewnienia miejsca (jako wbudowanego w budynek, z zapewnioną obsługą komunikacyjną) na pojemniki do selektywnej zbiórki odpadów;
20. Wjazdy, wejścia, chodniki, place oraz miejsca postojowe dla samochodów należy utwardzić materiałami trwałymi (np. płyty chodnikowe, kostka brukowa);

21. Stawkę procentową, służącą naliczaniu opłat wynikających z art. 36 ust 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dla terenów U.KS ustala się w wysokości 25 %.

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

1 WS - pow. ok. 1,08 ha, ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe terenu – istniejący zbiornik wodny;
2. Ogrodzenia mogą być realizowane w odległości nie mniejszej niż 5 m od granicy zbiornika wodnego;
3. Odstępuje się od ustalenia stawki procentowej, służącej naliczaniu opłat, wynikających z art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

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

1 R - pow. ok. 8,44 ha,

2 R - pow. ok. 7,68 ha,

3 R - pow. ok. 3,88 ha,

4 R - pow. ok. 4,52 ha,

5 R - pow. ok. 0,52 ha,

6 R - pow. ok. 0,18 ha,

7 R - pow. ok. 6,98 ha,

8 R - pow. ok. 2,00 ha,

9 R - pow. ok. 35,33 ha, ustala się:

1. Przeznaczenie - pod uprawy polowe, łąki, pastwiska, zadrzewienia i zakrzewienia śródpolne oraz naturalną zieleń wzdłuż cieków wodnych, dróg itp.;
2. Dopuszcza się lokalizację:
 - 1) Obiektów gospodarczych związanych z hodowlą i produkcją rolną, w tym możliwość lokalizacji nowych siedlisk rolniczych,
 - 2) Zbiorników wodnych i urządzeń melioracji,
 - 3) Terenów zieleni i ogródków działkowych,
 - 4) Dróg gospodarczych dojazdowych do pól,
 - 5) Elementów infrastruktury technicznej napowietrznej i podziemnej dla obsługi ludności i rolnictwa.
3. Dla nowych siedlisk rolniczych, dopuszczonych na terenach rolnych, ustala się:
 - 1) Teren siedliska, pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu należy traktować jako teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
 - 2) Wskaźniki intensywności zabudowy - maksimum 30% powierzchni działki,
 - 3) Co najmniej 40% powierzchni działki budowlanej musi stanowić teren biologicznie czynny.
 - 4) Gabaryty budynków:
 - a) Budynki mieszkalne - z dachami o kącie nachylenia połaci do 45°, z kalenicami na wysokości maksimum 10,5 m nad poziom terenu. Poziom posadowienia posadzki parteru - maksimum 0,6 m nad poziom terenu przy wejściu do budynku.
 - b) Dla budynków inwentarskich, składowych i gospodarczych – parametrów nie ustala się – przy ich realizacji należy uwzględnić potrzeby wynikające z profilu gospodarstwa rolnego;
4. Obowiązek zapewnienia w ramach terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny miejsc postojowych związanych z funkcją terenu;
5. Dla funkcji mieszkaniowej obowiązek zapewnienia minimum 1 miejsca postojowego dla samochodu osobowego na 1 lokal mieszkalny

6. Przy zagospodarowaniu terenu 1 R konieczność uwzględnienia istniejących przesyłowych rurociągów gazowych wysokiego ciśnienia. Wymagania dotyczące odległości projektowanych obiektów budowlanych od istniejących gazociągów określa Rozporządzenie Ministra Przemysłu i Handlu z dnia 14 listopada 1995r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe (Dz. U. Nr 139 z dnia 7 grudnia 1995 r.) - strefa oddziaływania obejmuje pas terenu po 15 m w obie strony od osi gazociągów, zgodnie z rysunkiem planu. Jednocześnie zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Gospodarki z dnia 30 lipca 2001 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe (Dz. U. z 2001r. Nr 97, § 9.7.) przewiduje się wydzielenie pasa gruntu o szerokości 2 m z obu stron osi gazociągu, bez drzew i krzewów. Lokalizacja zabudowy, zadrzewień, zakrzewień oraz infrastruktury technicznej w pasie terenu po 40 m w obie strony od osi w/w gazociągów musi być zaopiniowana przez Operatora Gazociągów Przesyłowych GAZ-SYSTEM S.A. Oddział w Rembelszczyźnie;
7. Przy zagospodarowaniu terenów 2 R i 8 R konieczność uwzględnienia istniejącego stanowiska archeologicznego. Wszelkie działania należy prowadzić w uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków i w oparciu o ustalenia zawarte w § 38 pkt 2;
8. Przy zagospodarowaniu terenu konieczność uwzględnienia istniejących cieków wodnych, rowów melioracyjnych oraz sieci drenarskiej, zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 50, pkt 7 i 8;
9. Przy zagospodarowaniu terenów ustala się konieczność uwzględnienia istniejących elementów infrastruktury technicznej (napowietrzna linia elektroenergetyczna NN 0,4 kV, SN 15 kV, WN 110 kV, sieć wodociągowa, linia telekomunikacyjna, gazociągi). Wszelkie działania z nimi związane należy wykonywać w porozumieniu i na zasadach ustalonych z zarządcą sieci;
10. Nie ma przesłanek do ustalenia stawki procentowej służącej ustaleniu opłat wynikających z art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

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

1 ZL - pow. ok. 2,11 ha,

2 ZL - pow. ok. 0,56 ha,

3 ZL - pow. ok. 1,91 ha,

4 ZL - pow. ok. 0,25 ha, ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe terenów – lasy i zadrzewienia;
2. Utrzymanie istniejących kompleksów leśnych;
3. Gospodarkę na terenach lasów zgodnie z planami urządzenia lasów;
4. Na terenach lasów dopuszcza się możliwość:
 - 1) Lokalizację obiektów związanych z gospodarką leśną i eksploatacją lasów,
 - 2) Urządzania ciągów spacerowych i szlaków turystycznych,
 - 3) Lokalizację niezbędnych elementów infrastruktury technicznej,
 - 4) Utrzymanie istniejących oczek wodnych i łąk śródleśnych.
5. Przy zagospodarowaniu terenu 2 ZL konieczność uwzględnienia istniejącego stanowiska archeologicznego. Wszelkie działania należy prowadzić w uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków i w oparciu o ustalenia zawarte w § 38 pkt 2;
6. Przy zagospodarowaniu terenów konieczność uwzględnienia istniejących cieków wodnych, rowów melioracyjnych oraz sieci drenarskiej, zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 50 pkt 7 i 8;
7. Należy uwzględnić przepisy odrębne dotyczące w szczególności zagospodarowania terenów w rejonie przebiegu sieci infrastruktury technicznej, urządzeń i rowów melioracyjnych oraz cieków wodnych. Wszelkie działania należy wykonywać w porozumieniu i na zasadach ustalonych z właściwym zarządcą;
8. Odstępuje się od ustalenia stawki procentowej, służącej naliczaniu opłat, wynikających z art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 19. Dla terenu zieleni naturalnej, oznaczonego na rysunku planu symbolem:

1 Z – pow. ok. 0,06 ha, ustala się:

1. Przeznaczenie - zieleń naturalna;
2. Możliwość realizacji maksimum 2 połączeń komunikacyjnych pomiędzy drogą 033 KDD i terenem 17 MN;
3. Nie ma przesłanek do ustalenia stawki procentowej służącej ustaleniu opłat wynikających z art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 20. Dla terenów urządzeń melioracyjnych, oznaczonych symbolami:

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

2 WR - pow. ok. 0,14 ha,

3 WR - pow. ok. 0,77 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 § 50 pkt 7 i 8;
3. Nie ma przesłanek do ustalenia stawki procentowej służącej ustaleniu opłat wynikających z art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 21. Ustalenia dotyczące przeznaczenia i sposobów zagospodarowania terenów przeznaczonych w planie na cele komunikacji (KDL i KDD) - patrz rozdział VIII KOMUNIKACJA.

Rozdział III

BRODY

Przeznaczenie terenów i sposoby ich zagospodarowania

§ 22. Ustala się następujące przeznaczenia terenów funkcjonalnych obszaru objętego ustaleniami planu, oznaczonych odpowiednio symbolami przeznaczenia i wyznaczonymi liniami rozgraniczającymi, zgodnie z rysunkiem planu:

1. tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o niskim wskaźniku intensywności zabudowy (do 30%), oznaczone na rysunku planu symbolem MN;
2. tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, oznaczone na rysunku planu symbolem RM;
3. tereny usług o niskim wskaźniku intensywności zabudowy (do 30%), oznaczone na rysunku planu symbolem U;
4. tereny usług, składów, magazynów i produkcji o niskim (do 30%) wskaźniku intensywności zabudowy, oznaczone na rysunku planu symbolem U.P;
5. tereny usług o niskim wskaźniku intensywności zabudowy (do 30%) i urządzeń komunikacji kołowej, oznaczone na rysunku planu symbolem U.KS;
6. tereny upraw rolnych i zieleni nieurządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolem R;
7. teren upraw rolnych bez prawa zabudowy z możliwością wariantowego przebiegu drogi krajowej nr 50, oznaczony na rysunku planu symbolem R.KD;
8. tereny lasów, oznaczone na rysunku planu symbolem ZL;
9. tereny istniejących rowów melioracyjnych, oznaczone na rysunku planu symbolem WR;
10. tereny dróg publicznych oznaczone na rysunku planu symbolem KD, w szczególności:
 - drogi ekspresowej klasy S - KDS,
 - drogi głównej ruchu przyspieszonego klasy GP - KDGP
 - drogi zbiorczej klasy Z - KDZ.
 - dróg lokalnych klasy L - KDL,
 - dróg dojazdowych klasy D - KDD.

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

- 1 MN - pow. ok. 0,41 ha,
- 2 MN - pow. ok. 1,52 ha,
- 3 MN - pow. ok. 0,29 ha,
- 4 MN - pow. ok. 0,23 ha,
- 5 MN - pow. ok. 2,48 ha,
- 6 MN - pow. ok. 4,32 ha,
- 7 MN - pow. ok. 2,69 ha,
- 8 MN - pow. ok. 3,08 ha,
- 9 MN - pow. ok. 0,90 ha,
- 10 MN - pow. ok. 1,23 ha,
- 11 MN - pow. ok. 1,03 ha,
- 12 MN - pow. ok. 0,42 ha,
- 13 MN - pow. ok. 2,40 ha,
- 14 MN - pow. ok. 0,22 ha,
- 15 MN - pow. ok. 1,05 ha,
- 16 MN - pow. ok. 0,27 ha,
- 17 MN - pow. ok. 1,01 ha,
- 18 MN - pow. ok. 2,93 ha,
- 19 MN - pow. ok. 1,92 ha,
- 20 MN - pow. ok. 1,72 ha,
- 21 MN - pow. ok. 0,94 ha,
- 22 MN - pow. ok. 0,75 ha,
- 23 MN - pow. ok. 2,20 ha,
- 24 MN - pow. ok. 0,71 ha,
- 25 MN - pow. ok. 1,81 ha,
- 26 MN - pow. ok. 1,15 ha,
- 27 MN - pow. ok. 1,60 ha, ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe terenu na zabudowę mieszkaniową jednorodziną, o niskim wskaźniku intensywności zabudowy;
2. Przeznaczenie uzupełniające – usługi podstawowe, realizowane jako wbudowane lub zespolone z bryłą budynku mieszkalnego.
3. Dopuszcza się realizację elementów towarzyszących, takich jak; garaże, miejsca postojowe dla samochodów, infrastruktura techniczna, budynki gospodarcze, dojścia, dojazdy, ogrodzenia i mała architektura;
4. Wskaźnik intensywności zabudowy - maksimum 30% powierzchni działki;
5. Zakaz realizacji 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. Możliwość podziału na działki budowlane. Ustala się parametry wydzielanych działek, w tym uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:

- 1) Minimalną powierzchnię wydzielanej działki ustala się na 800 m², maksymalną powierzchnię wydzielanej działki na 1500 m², a szerokość frontu działki minimum 18 m, z zachowaniem tolerancji 20% w zależności od indywidualnych warunków;
- 2) Minimalny kąt położenia granic wydzielanych działek budowlanych w stosunku do przyległego pasa drogowego - 70°;
8. Zagospodarowanie 40% powierzchni działki budowlanej jako biologicznie czynnej;
9. Obsługę komunikacyjną poprzez istniejący i planowany układ dróg publicznych: drogi zbiorcze KDZ, drogi lokalne KDL i drogi dojazdowe KDD, zgodnie z rysunkiem planu oraz drogi wewnętrzne istniejące i możliwe do realizacji na terenach MN;
10. Nieprzekraczalną linię noworealizowanej zabudowy od dróg w odległości 5, 8 i 10 m od linii rozgraniczających te tereny, zgodnie z rysunkiem planu, W pozostałych przypadkach obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych;
11. Realizację zabudowy mieszkaniowej o wysokości do 2 kondygnacji nadziemnych, z dachami o kącie nachylenia połąci 30-45° pokrytymi dachówką lub materiałami dachówkopodobnymi, kalenicami na wysokości maksimum 10 m nad poziom istniejącego terenu. Poziom posadowienia posadzki parteru - maksimum 0,60 m nad poziom terenu przy wejściu do budynku;
12. Zabudowa garażowa i gospodarcza może być realizowana jako wolnostojąca (1 kondygnacja o maksymalnej wysokości 7 m), wbudowana lub zespolona z bryłą budynku mieszkalnego;
13. Przy zagospodarowaniu terenów MN wyznaczonych pod zainwestowanie, położonych pomiędzy drogami a użytkami rolnymi, ustala się obowiązek zapewnienia dojazdu do tych terenów rolnych;
14. Na terenach 11 MN, 13 MN (z wyłączeniem działki nr 108/2), 14 MN, 15 MN, 16 MN, 17 MN i 22 MN, w sąsiedztwie istniejących cieków wodnych i rowów melioracyjnych - ze względu na wysoki poziom wód gruntowych - realizacja zabudowy musi być poprzedzona badaniami gruntowo-wodnymi;
15. Przy lokalizacji zabudowy na terenach 11 MN, 13 MN - 17 MN należy uwzględnić istniejący otwarty rów melioracyjny (zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 50 pkt 7 i 8) - nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 5 m od granicy w/w rowu;
16. Przy zagospodarowaniu terenów 5 MN i 12 MN konieczność uwzględnienia istniejących przesyłowych rurociągów gazowych wysokiego ciśnienia. Wymagania dotyczące odległości projektowanych obiektów budowlanych od istniejących gazociągów określa Rozporządzenie Ministra Przemysłu i Handlu z dnia 14 listopada 1995 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe (Dz. U. Nr 139 z dnia 7 grudnia 1995 r.) - strefa oddziaływania obejmuje pas terenu po 15 m w obie strony od osi gazociągów, zgodnie z rysunkiem planu. Jednocześnie zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Gospodarki z dnia 30 lipca 2001 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe (Dz. U. z 2001 r. Nr 97, § 9.7.) przewiduje się wydzielenie pasa gruntu o szerokości 2 m z obu stron osi gazociągu, bez drzew i krzewów. Lokalizacja zabudowy, zadrzewień, zakrzewień oraz infrastruktury technicznej w pasie terenu po 40 m w obie strony od osi w/w gazociągów musi być zaopiniowana przez Operatora Gazociągów Przesyłowych GAZ-SYSTEM S.A. Oddział w Rembelszczyźnie;
17. Przy zagospodarowaniu terenów ustala się konieczność uwzględnienia istniejących elementów infrastruktury technicznej (napowietrzna linia elektroenergetyczna NN 0,4 kV, sieć wodociągowa, linia telekomunikacyjna). Wszelkie działania z nimi związane należy wykonywać w porozumieniu i na zasadach ustalonych z zarządcą sieci;
18. Przy zagospodarowaniu terenów 5 MN, 8 MN, 11 MN, 18 MN, 19 MN i 20 MN ustala się konieczność uwzględnienia napowietrznej linii elektroenergetycznej SN 15 kV - nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości minimum 6 m. od osi w/w linii, zgodnie z rysunkiem planu. W obszarze oddziaływania w/w linii obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej i usługowej, a zabudowę gospodarczą i garaże dopuszcza się po uzyskaniu pozytywnej opinii zarządcy sieci. Ustalenia niniejsze tracą moc z chwilą likwidacji lub zmiany przebiegu w/w linii 15 kV;
19. Przy zagospodarowaniu terenu 1 MN konieczność uwzględnienia istniejącego stanowiska archeologicznego. Wszelkie działania należy prowadzić w uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków i w oparciu o ustalenia zawarte w § 38 pkt 2;

20. Przy zagospodarowaniu terenu 23 MN obowiązek uwzględnienia istniejącego pomnika przyrody – głazu narzutowego o obwodzie ok. 9,40 m;
21. Konieczność zapewnienia w ramach terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny miejsc postojowych związanych z funkcją terenu.
22. Ustala się następujące wskaźniki miejsc postojowych dla samochodów osobowych:
 - 1) Budynki mieszkaniowe jednorodzinne: minimum 2 miejsca postojowe na mieszkanie (wliczając w to miejsce w garażu);
 - 2) Usługi:
 - a) obiekty turystyki (hotele, pensjonaty, motele, itp.): minimum 5 miejsc postojowych na 10 łóżek;
 - b) usługi handlu:
 - obiekty o powierzchni użytkowej do 50m²: minimum 2 miejsca postojowe;
 - obiekty o powierzchni użytkowej powyżej 50m² (do 2000m² powierzchni sprzedaży): minimum 2 miejsca postojowe na 100m² pow. użytkowej;
 - c) usługi gastronomii: minimum 1 miejsce postojowe na 5 miejsc konsumpcyjnych;
 - d) usługi biurowe i administracyjne, usługi kultury, rzemiosła, zdrowia i opieki społecznej: minimum 3 miejsca postojowe na 100 m² pow. użytkowej;
 - 3) Parkingi dla pracowników: minimum 1 miejsce postojowe na 3 zatrudnionych;
23. Możliwość realizacji ogrodzeń - o wysokości do 1,60 m, jako ażurowych, realizowanych w linii rozgraniczającej terenu, o wysokości części pełnej ogrodzenia maksimum 50 cm, wykonanych z trwałych materiałów;
24. Każda działka musi posiadać miejsce (w ramach ogrodzeń poszczególnych działek lub jako osłonięte, zadaszone, z zapewnioną obsługą komunikacyjną) na pojemniki do selektywnej zbiórki odpadów;
25. Wjazdy, wejścia, chodniki, place oraz miejsca postojowe dla samochodów utwardzone materiałami trwałymi (np. płyty chodnikowe, kostka brukowa);
26. Stawkę procentową, służącą naliczaniu opłat wynikających z art. 36 ust 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dla terenów MN ustala się w wysokości 25 %.

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

- 1 RM - pow. ok. 1,25 ha,
- 2 RM - pow. ok. 0,49 ha,
- 3 RM - pow. ok. 0,43 ha,
- 4 RM - pow. ok. 0,21 ha,
- 5 RM - pow. ok. 1,05 ha,
- 6 RM - pow. ok. 0,35 ha,
- 7 RM - pow. ok. 0,32 ha,
- 8 RM - pow. ok. 0,67 ha,
- 9 RM - pow. ok. 0,54 ha,
- 10 RM - pow. ok. 0,53 ha,
- 11 RM - pow. ok. 0,27 ha,
- 12 RM - pow. ok. 0,82 ha,
- 13 RM - pow. ok. 0,32 ha,
- 14 RM - pow. ok. 0,28 ha,

15 RM - pow. ok. 1,02 ha,

16 RM - pow. ok. 1,32 ha,

17 RM - pow. ok. 0,31 ha,

18 RM - pow. ok. 0,10 ha, ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe terenów na adaptację, rozbudowę i realizację nowej zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych.
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. Obsługa komunikacyjna poprzez istniejący i planowany układ dróg publicznych (lokalne KDL i dojazdowe KDD), zgodnie z rysunkiem planu oraz istniejące drogi wewnętrzne;
8. Nieprzekraczalną linię noworealizowanej zabudowy od dróg w odległości 5, 8 i 10 m od linii rozgraniczających te tereny, zgodnie z rysunkiem planu. W pozostałych przypadkach obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych;
9. Realizację zabudowy mieszkaniowej o wysokości do 2 kondygnacji nadziemnych, z dachami o kącie nachylenia połaci 30-45° pokrytymi dachówką lub materiałami dachówkopodobnymi, kalenicami na wysokości maksimum 10 m nad poziom istniejącego terenu. Poziom posadowienia posadzki parteru - maksimum 0,60 m nad poziom terenu przy wejściu do budynku;
10. Zabudowa gospodarcza i inwentarska może być realizowana jako wolnostojąca (1 kondygnacja o maksymalnej wysokości 7 m) lub ze sobą zespolona;
11. Przy zagospodarowaniu terenów ustala się konieczność uwzględnienia istniejących elementów infrastruktury technicznej (napowietrzna linia elektroenergetyczna NN 0,4 kV, sieć wodociągowa, linia telekomunikacyjna). Wszelkie działania z nimi związane należy wykonywać w porozumieniu i na zasadach ustalonych z zarządcą sieci;
12. Przy zagospodarowaniu terenu 10 RM ustala się konieczność uwzględnienia napowietrznej linii elektroenergetycznej SN 15 kV - nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości minimum 6 m. od osi w/w linii, zgodnie z rysunkiem planu. W obszarze oddziaływania w/w linii obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej i usługowej, a zabudowę gospodarczą i garaże dopuszcza się po uzyskaniu pozytywnej opinii zarządcy sieci. Ustalenia niniejsze tracą moc z chwilą likwidacji lub zmiany przebiegu w/w linii 15 kV;
13. Przy lokalizacji zabudowy na terenach 9 RM i 12 RM należy uwzględnić istniejący otwarty rów melioracyjny (zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 50 pkt 7 i 8) - nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 5 m od granicy rowu;
14. Obowiązek zapewnienia w ramach terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny miejsc postojowych związanych z funkcją terenu;
15. Dla funkcji mieszkaniowej obowiązek zapewnienia nie mniej niż 1 miejsca postojowego dla samochodu osobowego na 1 mieszkanie;

16. Możliwość realizacji ogrodzeń - o wysokości do 1,60 m, jako ażurowych, realizowanych w linii rozgraniczającej terenu, o wysokości części pełnej ogrodzenia maksimum 50 cm, wykonanych z trwałych materiałów;
17. Dla terenów 9 RM i 12 RM linię ogrodzeń ustala się w odległości nie mniejszej niż 3 m od krawędzi istniejącego rowu;
18. Obowiązek zapewnienia miejsca (wbudowane w budynek, w ramach ogrodzeń poszczególnych działek, lub jako lub osłonięte, zadaszone, na wydzielonych placach gospodarczych, z zapewnioną obsługą komunikacyjną) na pojemniki do selektywnej zbiórki odpadów;
19. Wjazdy, wejścia, chodniki, place oraz miejsca postojowe dla samochodów utwardzone materiałami trwałymi (np. płyty chodnikowe, kostka brukowa);
20. Nie ma przesłanek do ustalenia stawki procentowej służącej ustaleniu opłat wynikających z art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 25. Dla terenów usług, oznaczonych na rysunku planu symbolami:

- 1 U - pow. ok. 0,38 ha,
- 2 U - pow. ok. 0,19 ha,
- 3 U - pow. ok. 1,44 ha,
- 4 U - pow. ok. 1,59 ha,
- 5 U - pow. ok. 0,45 ha,
- 6 U - pow. ok. 0,67 ha,
- 7 U - pow. ok. 0,43 ha,
- 8 U - pow. ok. 0,31 ha,
- 9 U - pow. ok. 0,16 ha, ustala się:
 1. Przeznaczenie podstawowe terenów - na realizację usług o niskim wskaźniku intensywności zabudowy.
 2. Przeznaczenie uzupełniające terenu na realizację miejsc postojowych dla samochodów osobowych w powiązaniu z zielenią urządzoną. Dopuszcza się realizację elementów towarzyszących funkcji podstawowej takich jak; garaże, infrastruktura techniczna, dojścia i dojazdy i mała architektura;
 3. Dla terenów 1 U i 2 U jako przeznaczenie uzupełniające – funkcja mieszkaniowa dla właściciela realizowana w obiektach wolnostojących, wbudowanych lub zespolonych z bryłą budynku usługowego;
 4. Wskaźnik intensywności zabudowy - maksimum 30% powierzchni działki;
 5. Zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska (za wyjątkiem urządzeń infrastruktury technicznej);
 6. Uciążliwość lokalizowanych funkcji nie może wykraczać poza granicę terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny. Zakaz składowania jakichkolwiek odpadów;
 7. Możliwość podziału na działki budowlane. Ustala się parametry wydzielanych działek, w tym uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
 - 1) Minimalną powierzchnię wydzielanej działki ustala się na 0,15 ha, a szerokość frontu działki minimum 20m;
 - 2) Minimalny kąt położenia granic wydzielanych działek budowlanych w stosunku do przyległego pasa drogowego - 70°.
 8. Zagospodarowanie minimum 20% powierzchni działki budowlanej jako biologicznie czynnej;
 9. Obsługę komunikacyjną poprzez układ istniejących i planowanych dróg publicznych: drogi zbiorcze KDZ i drogi lokalne KDL, zgodnie z rysunkiem planu;
 10. Teren należy traktować jako teren przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową, w rozumieniu przepisów ochrony środowiska, określających dopuszczalny poziom hałasu;

11. Nieprzekraczalna linia noworealizowanej zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu, od ulic i sąsiednich terenów w odległości 5, 8, 10 lub 15 m od linii rozgraniczającej terenu, zgodnie z rysunkiem planu. W pozostałych przypadkach obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych;
12. Realizację zabudowy usługowej o wysokości maksimum 12 m od poziomu istniejącego terenu do najwyższego punktu budynku, nachyleniu połaci dachowych do 40° i poziomie posadowienia posadzki parteru maksimum 0,60 m nad poziom terenu przy wejściu do budynku.
13. Zabudowa garażowa realizowana jako wbudowana lub zespolona z bryłą budynku usługowego, w tym także jako kondygnacje podziemne;
14. Przy zagospodarowaniu terenów ustala się konieczność uwzględnienia istniejących elementów infrastruktury technicznej (napowietrzna linia elektroenergetyczna NN 0,4 kV, sieć wodociągowa, linia telekomunikacyjna). Wszelkie działania z nimi związane należy wykonywać w porozumieniu i na zasadach ustalonych z zarządcą sieci;
15. Przy lokalizacji zabudowy na terenie 8 U należy uwzględnić istniejący otwarty rów melioracyjny (zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 50 pkt 7 i 8) - nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 10 m od granicy w/w rowu;
16. Konieczność zapewnienia w ramach terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny miejsc postojowych związanych z funkcjonowaniem obiektów usługowych;
17. Ustala się następujące wskaźniki miejsc postojowych dla samochodów osobowych:
 - 1) Funkcja mieszkaniowa: minimum 2 miejsca postojowe na mieszkanie;
 - 2) Usługi:
 - a) obiekty turystyki (hotele, pensjonaty, motele, itp.): minimum 5 miejsc postojowych na 10 łóżek;
 - b) usługi handlu:
 - obiekty o powierzchni użytkowej do 50m²: minimum 2 miejsca postojowe;
 - obiekty o powierzchni użytkowej powyżej 50m² (do 2000m² powierzchni sprzedaży): minimum 2 miejsca postojowe na 100m² pow. użytkowej;
 - c) usługi gastronomii: minimum 1 miejsce postojowe na 5 miejsc konsumpcyjnych;
 - d) usługi biurowe i administracyjne, usługi kultury, rzemiosła, zdrowia i opieki społecznej: minimum 3 miejsca postojowe na 100m² pow. użytkowej;
 - e) usługi oświaty, i wychowania: minimum 1,5 miejsca postojowe na 1 pomieszczenie do nauki;
 - 3) Parkingi dla pracowników: minimum 1 miejsce postojowe na 3 zatrudnionych;
18. Miejsca postojowe dla samochodów należy zagospodarować jako „zielone parkingi”, z nie mniej niż jednym drzewem na każde 4 miejsca postojowe;
19. Możliwość realizacji ogrodzenia o wysokości do 1,60 m, jako ażurowych, realizowanych w linii rozgraniczającej terenu, wykonanych z trwałych materiałów (z wyłączeniem ogrodzeń betonowych, stali żebrowanej i odpadów poprodukcyjnych);
20. Obowiązek zapewnienia miejsca (jako wbudowanego w budynek, z zapewnioną obsługą komunikacyjną) na pojemniki do selektywnej zbiórki odpadów;
21. Wjazdy, wejścia, chodniki, place oraz miejsca postojowe dla samochodów należy wykonać z materiałów trwałych (np. płyty chodnikowe, kostka brukowa);
22. W zakresie odprowadzania wód opadowych z parkingów i placów postojowych – obowiązek zneutralizowania substancji ropopochodnych lub chemicznych w ramach terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny, zgodnie z przepisami odrębnymi;
23. Stawkę procentową, służącą naliczaniu opłat wynikających z art. 36 ust 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dla terenów U ustala się w wysokości 25 %,

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

1 U.P - pow. ok. 6,14 ha,

2 U.P - pow. ok. 1,03 ha,

3 U.P - pow. ok. 0,99 ha,

4 U.P - pow. ok. 3,58 ha,

5 U.P - pow. ok. 0,51 ha,

6 U.P - pow. ok. 4,34 ha,

7 U.P - pow. ok. 1,71 ha,

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

9 U.P - pow. ok. 2,06 ha,

10 U.P - pow. ok. 0,87 ha, ustala się:

1. Przeznaczenie terenów na realizację usług, składów, magazynów i produkcji o niskim wskaźniku intensywności zabudowy;
2. Dla terenów 1 U.P, 2 U.P, 3 U.P, 6 U.P, 7 U.P, 8 U.P, 9 U.P i 10 U.P dopuszcza się możliwość lokalizacji funkcji mieszkaniowej dla właściciela działki;
3. Utrzymanie istniejącego zagospodarowania terenu, z dopuszczeniem modernizacji, przebudowy i budowy nowych obiektów zgodnie z ustaleniami planu;
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 30% 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. Ustala się parametry wydzielanych działek, w tym uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
 - 1) Minimalną powierzchnię wydzielanej działki ustala się na 0,50 ha, a szerokość frontu działki minimum 30m;
 - 2) Minimalny kąt położenia granic wydzielanych działek budowlanych w stosunku do przyległego pasa drogowego - 70°.
11. Zagospodarowanie minimum 20% powierzchni działki budowlanej jako biologicznie czynnej;
12. Obsługę komunikacyjną poprzez układ dróg publicznych: droga ekspresowa 01 KDS (w ciągu drogi krajowej nr 10), drogi zbiorcze KDZ, drogi lokalne KDL oraz drogi dojazdowe KDD, zgodnie z rysunkiem planu;
13. Nieprzekraczalna linia noworealizowanej zabudowy w odległości 5 i 10 m od linii rozgraniczającej dróg i sąsiednich terenów, zgodnie z rysunkiem planu. W pozostałych przypadkach obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych;
14. Realizację zabudowy usługowej lub produkcyjnej o maksymalnej wysokości 12 m od poziomu terenu do najwyższego punktu pokrycia i nachyleniu połaci dachowych do 45°;

15. Możliwość lokalizacji stacji transformatorowej 15/0,4 kV, w uzgodnieniu z właściwym zarządcą sieci;
16. Przy zagospodarowaniu terenów ustala się konieczność uwzględnienia istniejących elementów infrastruktury technicznej (napowietrzna linia elektroenergetyczna NN 0,4 kV, sieć wodociągowa, linia telekomunikacyjna). Wszelkie działania z nimi związane należy wykonywać w porozumieniu i na zasadach ustalonych z zarządcą sieci;
17. Przy lokalizacji zabudowy konieczność uwzględnienia istniejącej napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV wraz z obszarem ich oddziaływania (zgodnie z rysunkiem planu). W obszarze oddziaływania w/w linii (obejmującym pas terenu o szerokości 6 m w obie strony od osi linii) obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej i usługowej, a zabudowę gospodarczą i garaże dopuszcza się po uzyskaniu pozytywnej opinii zarządcy sieci. Ustalenia niniejsze tracą moc z chwilą likwidacji lub zmiany;
18. Przy zagospodarowaniu terenów 6 U.P, 7 U.P i 8 U.P konieczność uwzględnienia istniejących przesyłowych rurociągów gazowych wysokiego ciśnienia. Wymagania dotyczące odległości projektowanych obiektów budowlanych od istniejących gazociągów określa Rozporządzenie Ministra Przemysłu i Handlu z dnia 14 listopada 1995r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe (Dz. U. Nr 139 z dnia 7 grudnia 1995r.) - strefa oddziaływania obejmuje pas terenu po 15 m w obie strony od osi gazociągów, zgodnie z rysunkiem planu. Jednocześnie zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Gospodarki z dnia 30 lipca 2001r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe (Dz. U. z 2001r. Nr 97, § 9.7.) przewiduje się wydzielenie pasa gruntu o szerokości 2 m z obu stron osi gazociągu, bez drzew i krzewów. Lokalizacja zabudowy, zadrzewień, zakrzewień oraz infrastruktury technicznej w pasie terenu po 40 m w obie strony od osi w/w gazociągów musi być zaopiniowana przez Operatora Gazociągów Przesyłowych GAZ-SYSTEM S.A. Oddział w Rembelszczyźnie;
19. Przy lokalizacji zabudowy na terenach 1 U.P, 2 U.P, 3 U.P, 4 U.P, 5 U.P, 6 U.P, 8 U.P i 9 U.P należy uwzględnić istniejące otwarte rowy melioracyjne (zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 50 pkt 7 i 8) - nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 10 m od granicy rowu;
20. Obowiązek zapewnienia w ramach terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny miejsc postojowych związanych z funkcją terenu.
21. Ustala się następujące wskaźniki miejsc postojowych dla samochodów osobowych:
 - 1) Usługi:
 - a) obiekty turystyki (hotele, pensjonaty, motele, itp.): minimum 5 miejsc postojowych na 10 łóżek;
 - b) usługi handlu:
 - obiekty o powierzchni użytkowej do 50m²: minimum 2 miejsca postojowe;
 - obiekty o powierzchni użytkowej powyżej 50m² (do 2000m² powierzchni sprzedaży): minimum 2 miejsca postojowe na 100m² pow. użytkowej;
 - c) usługi gastronomii: minimum 1 miejsce postojowe na 5 miejsc konsumpcyjnych;
 - d) usługi biurowe i administracyjne, usługi kultury, rzemiosła, zdrowia i opieki społecznej: minimum 3 miejsca postojowe na 100m² pow. użytkowej;
 - e) usługi oświaty, i wychowania: minimum 1,5 miejsca postojowe na 1 pomieszczenie do nauki;
 - 2) Parkingi dla pracowników: minimum 1 miejsce postojowe na 3 zatrudnionych;
 - 3) Magazyny, hurtownie, place składowe: minimum 0,5 miejsc postojowych na 100m² pow. składowej;
 - 4) Zakłady przemysłowe, produkcyjne, rzemiosło: minimum 1 miejsce postojowe dla samochodów osobowych na 3 zatrudnionych (dla pozostałych samochodów – wskaźniki wynikające ze specyfiki zakładu);
22. Miejsca postojowe dla samochodów należy zagospodarować jako „zielone parkingi” z nie mniej niż jednym drzewem na każde 4 miejsca postojowe;
23. Ogrodzenia - o wysokości do 1,80 m, jako ażurowe, realizowane w linii rozgraniczającej terenu, wykonane z trwałych materiałów (z wyłączeniem ogrodzeń betonowych, stali żebrowanej i odpadów poprodukcyjnych).

24. 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;
25. Wjazdy, wejścia, chodniki, place oraz miejsca postojowe dla samochodów należy wykonać z materiałów trwałych (np. płyty chodnikowe, kostka brukowa);
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. Do czasu realizacji ustaleń planu dopuszcza się możliwość funkcjonowania istniejącej zabudowy;
28. Stawkę procentową, służącą naliczaniu opłat wynikających z art. 36 ust 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dla terenów U.P ustala się w wysokości 25 %.

§ 27. Dla terenów usług oraz parkingów, obiektów i urządzeń obsługi komunikacji kołowej, oznaczonych na rysunku planu symbolami:

1 U.KS - pow. ok. 0,96 ha,

2 U.KS - pow. ok. 0,52 ha,

3 U.KS - pow. ok. 0,87 ha, ustala się:

1. Przeznaczenie terenów na realizację usług oraz parkingów, obiektów i urządzeń obsługi komunikacji kołowej o niskim wskaźniku intensywności zabudowy;
2. Dopuszcza się realizację elementów towarzyszących funkcji podstawowej takich jak; infrastruktura techniczna, dojścia i dojazdy, ogrodzenia i mała architektura;
3. Wskaźnik intensywności zabudowy dla zabudowy usługowej - maksimum 30% powierzchni działki;
4. Uciążliwość realizowanych funkcji w rozumieniu przepisów ochrony środowiska nie może wykraczać na sąsiednie tereny, w tym tereny zabudowy mieszkaniowej. Przy realizacji inwestycji należy uwzględnić przepisy odrębne, między innymi wynikające z sąsiedztwa ww. zabudowy;
5. Zakaz wydzielania działek;
6. Zagospodarowanie minimum 15% powierzchni działki budowlanej jako biologicznie czynnej;
7. Obsługę komunikacyjną poprzez układ dróg publicznych: drogi zbiorcze (04 KDZ i 06 KDZ) i drogi lokalne: 017 KDL, 020 KDL i 021 KDL;
8. Nieprzekraczalna linia noworealizowanej zabudowy w odległości 5, 8 i 10 m od linii rozgraniczających dróg, zgodnie z rysunkiem planu. W pozostałych przypadkach obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych;
9. Realizację zabudowy usługowej o wysokości maksimum 12 m od poziomu istniejącego terenu do najwyższego punktu obiektu, nachyleniu połączy dachowych do 45° i poziomie posadowienia posadzki parteru maksimum 0,60 m nad poziom terenu przy wejściu do budynku.
10. Zabudowa garażowa realizowana jako wbudowana lub zespolona z bryłą budynku usługowego, w tym także jako kondygnacje podziemne;
11. Przy zagospodarowaniu terenów ustala się konieczność uwzględnienia istniejących elementów infrastruktury technicznej (napowietrzna linia elektroenergetyczna NN 0,4 kV, sieć wodociągowa, linia telekomunikacyjna). Wszelkie działania z nimi związane należy wykonywać w porozumieniu i na zasadach ustalonych z zarządcą sieci;
12. Przy zagospodarowaniu terenu 2 U.KS konieczność uwzględnienia istniejącego rowu melioracyjnego (zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 50 pkt 7 i 8) - nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 10 m od granicy w/w rowu. Dopuszcza się możliwość przekrycia rowu w uzgodnieniu z właściwym zarządcą urządzeń melioracyjnych;
13. Konieczność zapewnienia w ramach terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny miejsc postojowych (parkingi, place postojowe i manewrowe itp.) związanych z funkcjonowaniem obiektów usługowych oraz miejsc parkingowych dla pracowników;

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

1) Usługi:

- a) obiekty turystyki (hotele, pensjonaty, motele, itp.): minimum 5 miejsc postojowych na 10 łóżek;
- b) usługi handlu:
 - obiekty o powierzchni użytkowej do 50m²: minimum 2 miejsca postojowe;
 - obiekty o powierzchni użytkowej powyżej 50m² (do 2000m² powierzchni sprzedaży): minimum 2 miejsca postojowe na 100m² pow. użytkowej;
- c) usługi gastronomii: minimum 1 miejsce postojowe na 5 miejsc konsumpcyjnych;
- d) usługi biurowe i administracyjne, usługi kultury, rzemiosła, zdrowia i opieki społecznej: minimum 3 miejsca postojowe na 100m² pow. użytkowej;
- e) usługi oświaty, i wychowania: minimum 1,5 miejsca postojowe na 1 pomieszczenie do nauki;

2) Parkingi dla pracowników: minimum 1 miejsce postojowe na 3 zatrudnionych;

- 15. Miejsca postojowe dla samochodów należy zagospodarować jako „zielone parkingi” z nie mniej niż jednym drzewem na każde 4 miejsca postojowe;
- 16. Możliwość realizacji ogrodzeń - o wysokości do 1,60 m, jako ażurowych, realizowanych w linii rozgraniczającej terenu, o wysokości części pełnej ogrodzenia maksimum 50 cm, wykonanych z trwałych materiałów;
- 17. Obowiązek zapewnienia miejsca (jako wbudowanego w budynek, z zapewnioną obsługą komunikacyjną) na pojemniki do selektywnej zbiórki odpadów;
- 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. Wjazdy, wejścia, chodniki, place oraz miejsca postojowe dla samochodów należy utwardzić materiałami trwałymi (np. płyty chodnikowe, kostka brukowa);
- 20. Stawkę procentową, służącą naliczaniu opłat wynikających z art. 36 ust 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dla terenów U.KS ustala się w wysokości 25 %.

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

- 1 R - pow. ok. 1,32 ha,
- 2 R - pow. ok. 7,15 ha,
- 3 R - pow. ok. 21,88 ha,
- 4 R - pow. ok. 69,78 ha,
- 5 R - pow. ok. 3,39 ha,
- 6 R - pow. ok. 5,80 ha,
- 7 R - pow. ok. 11,56 ha,
- 8 R - pow. ok. 4,72 ha,
- 9 R - pow. ok. 32,06 ha,
- 10 R - pow. ok. 9,02 ha,
- 11 R - pow. ok. 2,84 ha,
- 12 R - pow. ok. 0,49 ha,
- 13 R - pow. ok. 1,09 ha,
- 14 R - pow. ok. 1,02 ha,
- 15 R - pow. ok. 9,27 ha,
- 16 R - pow. ok. 0,51 ha, ustala się;

1. Przeznaczenie - pod uprawy polowe, łąki, pastwiska, zadrzewienia i zakrzewienia śródpolne oraz naturalną zieleń wzdłuż cieków wodnych, dróg itp.
2. Dopuszcza się lokalizację:
 - 1) Obiektów gospodarczych związanych z hodowlą i produkcją rolną, w tym możliwość lokalizacji nowych siedlisk rolniczych,
 - 2) Zbiorników wodnych i urządzeń melioracji,
 - 3) Terenów zieleni i ogródków działkowych,
 - 4) Dróg gospodarczych dojazdowych do pól,
 - 5) Elementów infrastruktury technicznej napowietrznej i podziemnej dla obsługi ludności i rolnictwa.
3. Dla nowych siedlisk rolniczych, dopuszczonych na terenach rolnych, ustala się:
 - 1) Teren siedliska, pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu należy traktować jako teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
 - 2) Wskaźniki intensywności zabudowy - maksimum 30% powierzchni działki,
 - 3) Co najmniej 40% powierzchni działki budowlanej musi stanowić teren biologicznie czynny.
 - 4) Gabaryty budynków:
 - a) Budynki mieszkalne - z dachami o kącie nachylenia połaci do 45°, z kalenicami na wysokości maksimum 10,5 m nad poziom terenu. Poziom posadowienia posadzki parteru - maksimum 0,6 m nad poziom terenu przy wejściu do budynku.
 - b) Dla budynków inwentarskich, składowych i gospodarczych – parametrów nie ustala się - przy ich realizacji należy uwzględnić potrzeby wynikające z profilu gospodarstwa rolnego;
4. Obowiązek zapewnienia w ramach terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny miejsc postojowych związanych z funkcją terenu;
5. Dla funkcji mieszkaniowej obowiązek zapewnienia minimum 1 miejsca postojowego dla samochodu osobowego na 1 lokal mieszkalny
6. Dopuszcza się, przy zachowaniu przepisów odrębnych, możliwość prowadzenia na wyznaczonych terenach w rejonie dróg, nowych elementów infrastruktury technicznej;
7. Przy zagospodarowaniu terenów 2 R, 3 R, 10 R i 13 R konieczność uwzględnienia istniejących przesyłowych rurociągów gazowych wysokiego ciśnienia. Wymagania dotyczące odległości projektowanych obiektów budowlanych od istniejących gazociągów określa Rozporządzenie Ministra Przemysłu i Handlu z dnia 14 listopada 1995 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe (Dz. U. Nr 139 z dnia 7 grudnia 1995r.) - strefa oddziaływania obejmuje pas terenu po 15 m w obie strony od osi gazociągów, zgodnie z rysunkiem planu. Jednocześnie zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Gospodarki z dnia 30 lipca 2001 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe (Dz. U. z 2001 r. Nr 97, § 9.7.) przewiduje się wydzielenie pasa gruntu o szerokości 2 m z obu stron osi gazociągu, bez drzew i krzewów. Lokalizacja zabudowy, zadrzewień, zakrzewień oraz infrastruktury technicznej w pasie terenu po 40 m w obie strony od osi w/w gazociągów musi być zaopiniowana przez Operatora Gazociągów Przesyłowych GAZ-SYSTEM S.A. Oddział w Rembelszczyźnie;
8. Przy zagospodarowaniu terenów ustala się konieczność uwzględnienia istniejących elementów infrastruktury technicznej (napowietrzna linia elektroenergetyczna NN 0,4 kV, SN 15 kV, WN 110 kV, sieć wodociągowa, linia telekomunikacyjna, gazociągi). Wszelkie działania z nimi związane należy wykonywać w porozumieniu i na zasadach ustalonych z zarządcą sieci;
9. Przy zagospodarowaniu terenu konieczność uwzględnienia istniejących cieków wodnych, rowów melioracyjnych oraz sieci drenarskiej, zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 50 pkt 7 i 8;
10. Przy zagospodarowaniu terenów 8, 9 i 15 R konieczność uwzględnienia istniejących stanowisk archeologicznych. Wszelkie działania należy prowadzić w uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków i w oparciu o ustalenia zawarte w § 38 pkt 2;

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

§ 29. Dla terenu upraw rolnych bez prawa zabudowy z możliwością wariantowego przebiegu drogi krajowej nr 50, oznaczonego na rysunku planu symbolem:

1 R.KD - pow. ok. 1,19 ha, ustala się:

1. Przeznaczenie - pod uprawy polowe, łąki, pastwiska, zadrzewienia i zakrzewienia śródpolne oraz naturalną zieleń wzdłuż cieków wodnych, dróg itp.
2. Dopuszcza się lokalizację:
 - 1) zbiorników wodnych,
 - 2) urządzeń melioracji i małej retencji i urządzeń przeciwpowodziowych,
 - 3) dróg gospodarczych dojazdowych do pól,
 - 4) wariantowego przebiegu fragmentu drogi krajowej nr 50,
 - 5) sieciowych elementów infrastruktury technicznej napowietrznej i podziemnej dla obsługi ludności i rolnictwa;
3. Dopuszcza się, przy zachowaniu przepisów odrębnych, możliwość prowadzenia na wyznaczonych terenach w rejonie dróg, nowych elementów infrastruktury technicznej;
4. Przy zagospodarowaniu terenów ustala się konieczność uwzględnienia istniejących elementów infrastruktury technicznej. Wszelkie działania z nimi związane należy wykonywać w porozumieniu i na zasadach ustalonych z właściwym zarządcą sieci;
5. Przy zagospodarowaniu terenu konieczność uwzględnienia istniejących cieków wodnych, rowów melioracyjnych oraz sieci drenarskiej, zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 50 pkt 7 i 8;
6. Nie ma przesłanek do ustalenia stawki procentowej służącej ustaleniu opłat wynikających z art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

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

1 ZL - pow. ok. 0,66 ha,

2 ZL - pow. ok. 0,70 ha,

3 ZL - pow. ok. 0,73 ha,

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

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

6 ZL - pow. ok. 0,19 ha,

7 ZL - pow. ok. 0,34 ha,

8 ZL - pow. ok. 0,23 ha,

9 ZL - pow. ok. 0,58 ha, ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe – lasy i zadrzewienia;
2. Utrzymanie istniejących kompleksów leśnych;
3. Gospodarkę na terenach lasów zgodnie z planami urzędzenia lasów;
4. Na terenach lasów dopuszcza się możliwość:
 - 1) Lokalizację obiektów związanych z gospodarką leśną i eksploatacją lasów,
 - 2) Urządzania ciągów spacerowych i szlaków turystycznych,
 - 3) Lokalizację niezbędnych elementów infrastruktury technicznej,
 - 4) Utrzymanie istniejących oczek wodnych i łąk śródleśnych.

5. Dopuszcza się, przy zachowaniu przepisów odrębnych, możliwość prowadzenia na wyznaczonych terenach w rejonie dróg, nowych elementów infrastruktury technicznej;
6. Należy uwzględnić przepisy odrębne dotyczące w szczególności zagospodarowania terenów w rejonie przebiegu sieci infrastruktury technicznej, urządzeń i rowów melioracyjnych oraz cieków wodnych. Wszelkie działania należy wykonywać w porozumieniu i na zasadach ustalonych z właściwym zarządcą;
7. Przy zagospodarowaniu terenu 1 ZL konieczność uwzględnienia istniejącego przesyłowego rurociągu gazowego wysokiego ciśnienia. Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Gospodarki z dnia 30 lipca 2001r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe (Dz. U. z 2001r. Nr 97, § 9.7.) przewiduje się wydzielenie pasa gruntu o szerokości 2 m z obu stron osi gazociągu, bez drzew i krzewów. Lokalizacja zadrzewień, zakrzewień oraz infrastruktury technicznej w pasie terenu po 40 m w obie strony od osi w/w gazociągów musi być zaopiniowana przez Operatora Gazociągów Przesyłowych GAZ-SYSTEM S.A. Oddział w Rembelszczyźnie;
8. Przy zagospodarowaniu terenów 1 ZL i 3 ZL konieczność uwzględnienia ustaleń zawartych w § 50 pkt 21, dotyczących przebiegu linii elektroenergetycznych 110 kV wraz z obszarem ich oddziaływania, zgodnie z rysunkiem planu i w uzgodnieniu z właściwym zarządcą;
9. Przy zagospodarowaniu terenu 7 ZL konieczność uwzględnienia ustaleń zawartych w § 50 pkt 20, dotyczących przebiegu linii elektroenergetycznych 15 kV wraz z obszarem ich oddziaływania, zgodnie z rysunkiem planu i w uzgodnieniu z właściwym zarządcą;
10. Należy uwzględnić przepisy odrębne dotyczące w szczególności zagospodarowania terenów w rejonie przebiegu sieci infrastruktury technicznej, urządzeń i rowów melioracyjnych oraz cieków wodnych. Wszelkie działania należy wykonywać w porozumieniu i na zasadach ustalonych z właściwym zarządcą;
11. Odstępuje się od ustalenia stawki procentowej, służącej naliczaniu opłat, wynikających z art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 31. Dla terenów urządzeń melioracyjnych, oznaczonych symbolami:

- 1 WR - pow. ok. 0,08 ha,
- 2 WR - pow. ok. 0,29 ha,
- 3 WR - pow. ok. 0,46 ha,
- 4 WR - pow. ok. 0,06 ha,
- 5 WR - pow. ok. 0,37 ha,
- 6 WR - pow. ok. 0,10 ha,
- 7 WR - pow. ok. 0,18 ha,
- 8 WR - pow. ok. 0,03 ha,
- 9 WR - pow. ok. 0,01 ha,
- 10 WR - pow. ok. 0,13 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 § 50, pkt 7 i 8;
3. Nie ma przesłanek do ustalenia stawki procentowej służącej ustaleniu opłat wynikających z art. 36, ust 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

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

Rozdział IV

Ochrona i kształtowanie ładu przestrzennego

§ 33. 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:
 - a) warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie
 - b) warunków technicznych jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie.

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

1. Zapewnienie połączenia komunikacyjnego z regionem poprzez powiązanie układu dróg publicznych na terenie objętym planem z drogami krajowymi nr 7, 10 i 50 oraz drogami powiatowymi nr 3057 W i 3058 W, poprzez planowany nowy przebieg drogi nr 50 (droga ekspresowa 01 KDS, zgodnie z opracowaniem Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad w Warszawie) wraz z bezkolizyjnymi węzłami drogowymi;
2. Zapewnienie ścisłego powiązania funkcjonalnego i komunikacyjnego fragmentu miejscowości Bońki z przyległymi terenami usługowo - mieszkaniowymi w sąsiedniej miejscowości Skarżyn, przy uwzględnieniu obecnego przebiegu istniejącej drogi krajowej nr 50;
3. Ukształtowanie przestrzeni o charakterze ogólnodostępnym na terenach oznaczonych symbolami: ZP, U.Z, US;
4. Przekształcenie wskazanych w planie terenów w kierunku zgodnym z jego ustaleniami;
5. Działania porządkujące w zakresie ujednoczenia elementów przestrzeni (wyposażenie i oświetlenie ulic, ogrodzenia, zieleń, mała architektura);
6. Każda działka budowlana musi mieć dostęp do drogi publicznej. Za dostęp do drogi publicznej uważa się takie ukształtowanie działki budowlanej, które umożliwia prawidłowy wjazd na działkę budowlaną z terenu drogi publicznej bezpośrednio, poprzez drogi wewnętrzne, lub w inny sposób zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu gospodarki nieruchomościami, warunkami technicznymi jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie oraz warunkami technicznymi jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie;
7. Nową zabudowę należy kształtować w nawiązaniu do istniejącej zabudowy i zagospodarowania terenu, zachować ukształtowane linie zabudowy, nawiązywać gabarytami, formą, detalem architektonicznymi i kolorystyką do istniejących obiektów;
8. 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.
9. Określa się zasady rozmieszczania reklam i znaków informacyjno-plastycznych:
 - a) 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;
 - b) zakaz lokalizacji wolnostojących reklam w liniach rozgraniczających dróg publicznych;

- c) zakaz realizacji w linii ogrodzenia reklam i znaków informacyjno-plastycznych o powierzchni przekraczającej 2m² na jeden znak lub reklamę;
- d) zakaz lokalizacji reklam i znaków informacyjno-plastycznych na budynkach o powierzchni przekraczającej 2m² na jeden znak lub reklamę;
- e) reklama i znaki informacyjno - plastyczne na obiektach kubaturowych nie powinny utrudniać użytkowania obiektów i przestrzeni;
- f) lokalizacja wszelkich reklam oraz znaków informacyjno-plastycznych o powierzchni większej niż 0,5 m² wymaga uzgodnienia z właściwymi organami Urzędu Gminy;
- g) właściciel reklamy lub znaku informacyjno-plastycznego zobowiązany jest do utrzymania go w należytym stanie technicznym i estetycznym.

Rozdział V

Ochrona środowiska i przyrody

§ 35. W zakresie ochrony środowiska ustala się:

1. Zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu obowiązujących przepisów odrębnych, za wyjątkiem realizacji niezbędnych urządzeń komunikacyjnych, urządzeń infrastruktury technicznej, obiektów bezpośrednio związanych z rolnictwem oraz obiektów i urządzeń służących ochronie środowiska;
2. Zakaz odprowadzania nie oczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych i do gruntu;
3. Zakaz lokalizacji obiektów i urządzeń oraz prowadzenia działalności usługowej mogącej powodować przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu i zanieczyszczenia powietrza atmosferycznego poza terenem, do którego inwestor posiada tytuł prawny.
4. Stosowanie proekologicznych systemów ciepłych, które nie powodują emisji szkodliwych substancji do środowiska;
5. Ochronę istniejących cieków wodnych i urządzeń melioracyjnych z zapewnieniem budowy przepustów pod projektowanymi drogami. Wszelkie działania związane z przebudową, przykryciem, przekroczeniem drogami lub liniowymi urządzeniami infrastruktury technicznej rowów należy przeprowadzać w porozumieniu i na warunkach zarządcy urządzeń melioracyjnych;
6. Obowiązek zgodnego z zasadami ochrony środowiska unieszkodliwiania odpadów - selekcję i gromadzenie odpadów na posesjach oraz usuwanie zgodnie z systemem przyjętym w gospodarce komunalnej gminy;
7. Zasadę maksymalnego stosowania zadrzewień i zakrzewień na wyznaczonych planem terenach, w ich części biologicznie czynnej. Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni każdej działki budowlanej został określony w ustaleniach dla poszczególnych terenów;
8. Ochronę istniejących lasów i gruntów leśnych;
9. Zakaz usuwania, niszczenia i uszkodzania drzew, krzewów, zadrzewień i zakrzewień spełniających szereg funkcji ekologicznych. Obowiązek maksymalnego nasycania terenów zróżnicowaną roślinnością a w przypadku niezbędnej wycinki drzew - wprowadzanie nasadzeń rekompensujących ubytki w drzewostanie.

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

1. Utrzymanie i rozbudowę systemu przyrodniczego w ramach terenów zieleni towarzyszącej innym funkcjom na poszczególnych terenach i działkach budowlanych - ogrody przydomowe i zieleń przydrożna;
2. Utrzymanie istniejących zbiorników wód powierzchniowych, cieków i otwartych rowów, z możliwością włączenia ich w system melioracji dla tego terenu;
3. 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;
4. Ochronę, utrzymywanie i uzupełnianie istniejących lasów, skupisk zieleni śródpolnej, przyzagrodowej i w rejonie cieków wodnych;

5. Zakaz wycinania starodrzewu z dopuszczeniem wycinki jedynie pod inwestycje liniowe infrastruktury technicznej lub ze względu bezpieczeństwa;
6. Przeznaczenie nieutwardzonej powierzchni terenu działek budowlanych na urządzenie zieleni: zadrzewienia, zakrzaczenia, grupy zieleni, pojedyncze drzewa oraz zieleń niska;
7. Dla terenów, które nie są przeznaczone pod zabudowę oraz dla terenów przeznaczonych do zagospodarowania w późniejszym terminie a nie użytkowanych rolniczo, dopuszcza się zagospodarowanie przez wprowadzenie na nie funkcji dostosowanej do otoczenia, z uwzględnieniem okresu zagospodarowania, jeżeli ma ono charakter tymczasowy.

§ 37. Walory krajobrazowe, tzn. wartości ekologiczne, estetyczne i kulturowe terenu oraz związane z nim elementy przyrodnicze, ukształtowane przez siły przyrody lub w wyniku działalności człowieka, podlegają ochronie bez względu na to, czy są objęte szczególnymi formami ochrony przyrody.

Rozdział VI

Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków

§ 38. W zakresie ochrony zabytków ustala się:

1. Ochronę pozostałości dworu wraz z parkiem w miejscowości Bońki (teren 4 U i 2 MN - działka budowlana nr ewidencyjny 25/1), znajdującego się w ewidencji zabytków Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. Wszelkie działania inwestycyjne muszą być prowadzone w uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków i realizowane zgodnie z jego warunkami;
2. Ochronę zabytków archeologicznych (stanowiska archeologiczne na terenach: w Bońkach - 9 MN, 11 MN, 12 MN, 3 RM, 2 R i 8 R oraz 2 ZL, w Brodach - 9 MN, oraz 8 R, 9 R i 15 R) 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.
3. Ochronę krzyży i figurek przydrożnych.

Rozdział VII

Kształtowanie przestrzeni publicznej

§ 39. Dopuszcza się możliwość realizacji celów publicznych na terenach oznaczonych na rysunku planu odpowiednio symbolami U.Z i US.

Rozdział VIII

Komunikacja

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

1. KDS - droga ekspresowa klasy S;
2. KDGP - droga główna ruchu przyspieszonego klasy GP;
3. KDZ - drogi zbiorcze klasy Z;
4. KDL - drogi lokalne klasy L;
5. KDD - drogi dojazdowe klasy D.

§ 41. Dla terenów dróg publicznych, ustala się:

1. Przeznaczenie na urządzenie dróg publicznych;
2. Powiązanie układu dróg publicznych na terenie objętym planem z drogami krajowymi nr 7, 10 i 50 poprzez bezkolizyjne węzły drogowe;
3. Planowany przebieg drogi krajowej nr 10 (droga ekspresowa 01 KDS) po istniejącym śladzie (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;
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. Pozostawienie przynajmniej 5% powierzchni terenu dróg jako terenu biologicznie czynnego;
10. Tereny znajdujące się w zasięgu systemu kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej muszą być wyposażone w tę kanalizację a zrzuty wód opadowych powinny posiadać urządzenia podczyszczające;
11. 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;
12. Nie ma przesłanek do ustalenia stawki procentowej służącej ustaleniu opłat wynikających z art. 36, ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

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

01 KDS - pow. ok. 11,00 ha, ustala się:

1. Przeznaczenie terenu na urządzenie planowanej drogi publicznej o klasie ekspresowej (ulica klasy S, dwie jezdnie po dwa pasy ruchu);
2. Wyznaczenie pasa terenu na poszerzenie terenu istniejącej drogi, do szerokości ok. 70 m w liniach rozgraniczających (planowane linie rozgraniczające w odległości 30 m na północ i 40 m na południe od osi istniejącej jezdni) na realizację przebiegu drogi krajowej nr 10 klasy 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. Realizację planowanej drogi 01 KDS w sposób zapewniający możliwość bezpiecznego przejścia dla ludzi i zwierząt oraz lokalizację (w przypadku takiej konieczności) urządzeń ochrony środowiska – ekrany akustyczne i zieleń izolacyjna;

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

02 KDGP - pow. ok. 11,00 ha, ustala się:

1. Przeznaczenie terenu na urządzenie planowanej drogi publicznej, klasy głównej ruchu przyspieszonego, (ulica klasy GP, dwie jezdnie po dwa pasy ruchu);
2. Wyznaczenie pasa terenu o szerokości ok. 60 m w liniach rozgraniczających, na realizację nowego przebiegu drogi krajowej nr 50 wraz z planowanymi drogami serwisowymi do obsługi terenów przyległych, oraz skrzyżowania z drogą powiatową nr 3057 W (drogi 05 KDZ i 06 KDZ), zgodnie z rysunkiem planu;
3. Szerokość jezdni jako nie mniejszą niż 7 m;

4. Ulica powinna umożliwiać prowadzenie komunikacji zbiorowej, z możliwością lokalizacji przystanków wyłącznie w zatokach przyjezdniowych;
5. Możliwość realizacji chodników, ścieżek rowerowych i ciągów pieszo-rowerowych, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
6. Realizację planowanej drogi 02 KDGP w sposób zapewniający możliwość bezpiecznego przejścia dla ludzi i zwierząt oraz lokalizację (w przypadku takiej konieczności) urządzeń ochrony środowiska – ekrany akustyczne i zieleń izolacyjna;
7. W przypadku nie wykorzystania całości wyznaczonego terenu dla realizacji planowanej drogi 02 KDGP plan ustala możliwość przeznaczenia pozostałego terenu na poszerzenie terenów przyległych.

§ 44. Dla terenów dróg publicznych, oznaczonych na rysunku planu symbolami:

03 KDZ - pow. ok. 0,16 ha,

04 KDZ - pow. ok. 0,28 ha,

05 KDZ - pow. ok. 1,49 ha,

06 KDZ - pow. ok. 2,82 ha,

07 KDZ - pow. ok. 0,09 ha, ustala się:

1. Przeznaczenie na urządzenie dróg publicznych zbiorczych (ulice jednojezdniowe klasy Z, z dwoma pasami ruchu);
2. Powiązanie komunikacyjne terenów miasta i gminy Płońsk z układem znajdujących się w sąsiedztwie dróg krajowych (drogi nr 7,10 i 50);
3. Zagospodarowanie terenów 03 - 06 KDZ o szerokości ok. 20 m w liniach rozgraniczających jako fragment drogi powiatowej nr 3057 W;
4. Zagospodarowanie terenu 07 KDZ jako fragmentu drogi powiatowej nr 3058 W o szerokości umożliwiającej poszerzenie terenu tej drogi do ok. 20 m w liniach rozgraniczających;
5. Szerokość jezdni powinna być nie mniejsza niż 6 m;
6. Ulice powinny umożliwiać prowadzenie komunikacji zbiorowej, z możliwością lokalizacji przystanków wyłącznie w zatokach przyjezdniowych;
7. Możliwość realizacji ścieżek rowerowych lub ciągów pieszo-rowerowych oraz chodników, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

§ 45. Dla terenów dróg publicznych, oznaczonych symbolami:

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

09 KDL - pow. ok. 1,80 ha,

010 KDL - pow. ok. 1,47 ha,

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

012 KDL - pow. ok. 0,11 ha,

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

014 KDL - pow. ok. 0,21 ha,

015 KDL - pow. ok. 0,57ha,

016 KDL - pow. ok. 0,92 ha,

017 KDL - pow. ok. 0,29 ha,

018 KDL - pow. ok. 0,23 ha,

019 KDL - pow. ok. 0,37 ha,

020 KDL - pow. ok. 0,25 ha,

021 KDL - pow. ok. 0,20 ha,

022 KDL - pow. ok. 0,74 ha, 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 (011 KDL - 015 KDL i 017 KDL - 022 KDL) o szerokości 12 m w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
3. Wyznaczenie terenów umożliwiających adaptację istniejących dróg (09 KDL, 010 KDL i 016 KDL) jako dróg publicznych klasy L o szerokości 12 m w liniach rozgraniczających, oraz terenu 08 KDL, umożliwiającego poszerzenie terenu tej drogi do ok. 12 m w liniach rozgraniczających; zgodnie z rysunkiem planu;
4. Szerokość jezdni jako nie mniejszą niż 6 m;
5. Ulice powinny umożliwiać prowadzenie komunikacji zbiorowej, z możliwością lokalizacji przystanków wyłącznie w zatokach przyjezdniowych;
6. Możliwość realizacji ścieżek rowerowych lub ciągów pieszo-rowerowych oraz chodników, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

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

023 KDD - pow. ok. 0,15 ha,

024 KDD - pow. ok. 0,21 ha,

025 KDD - pow. ok. 0,35 ha,

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

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

028 KDD - pow. ok. 0,47 ha,

029 KDD - pow. ok. 0,31 ha,

030 KDD - pow. ok. 0,32 ha,

031 KDD - pow. ok. 0,17 ha,

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

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

034 KDD - pow. ok. 0,42 ha,

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

036 KDD - pow. ok. 0,46 ha,

037 KDD - pow. ok. 0,56 ha,

038 KDD - pow. ok. 0,90 ha,

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

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

041 KDD - pow. ok. 0,22 ha,

042 KDD - pow. ok. 0,10 ha, 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 adaptację istniejących i na realizację nowych dróg o szerokości minimum 10 m w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu. Dla terenów istniejących dróg dojazdowych: 023 KDD i 31 KDD, dopuszcza się możliwość pozostawienia ich szerokości w liniach rozgraniczających, nie mniejszej niż 8 m, zgodnie z rysunkiem planu;

3. Wyznaczenie terenów dróg: 024 KDD - 025 KDD, 034 KDD i 041 KDD - 042 KDD jako dróg publicznych klasy D o szerokości 10 m w liniach rozgraniczających, zakończonych placem manewrowym, zgodnie z rysunkiem planu;
4. Szerokość jezdni jako nie mniejszą niż 5 m;
5. Wyposażenie dróg w chodniki lub pobocza utwardzone.

§ 47. Na wyznaczonych planem terenach dopuszcza się funkcjonowanie istniejących dróg wewnętrznych. Tereny dróg publicznych klasy dojazdowej, tereny dróg wewnętrznych oraz ewentualnych ciągów pieszojezdnych można również wydzielać i kształtować w zależności od potrzeb, na terenach funkcjonalnych w trakcie realizacji planu, zgodnie z ustaleniami planu i przepisami odrębnymi.

§ 48. Minimalną szerokość w liniach rozgraniczających wewnętrznych dróg dojazdowych, ustala się na 8 m. Jako dojazd do nie więcej niż trzech działek budowlanych dopuszcza się szerokość 6 m w liniach rozgraniczających. Szerokość jezdni nie powinna być mniejsza niż 4,5 m; Drogi powinny być wyposażone w chodniki lub pobocza utwardzone i odpowiednio oświetlone.

§ 49. Na rysunku planu, jako element informacyjny, nie objęty ustaleniami planu zaznaczono teren zamknięty - teren kolejowy KK (istniejąca jednotorowa niezelektryfikowana linia kolejowa nr 27 (relacji Nasielsk – Toruń Wschodni) - pow. ok. 2,25 ha.

Rozdział IX Infrastruktura techniczna

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

1. W oparciu o odpowiednie sieci istniejące i projektowane ustala się jako docelowe wyposażenie terenu w sieci:
 - a) wodociągową,
 - b) kanalizacji sanitarnej,
 - c) kanalizacji deszczowej,
 - d) gazową,
 - e) elektroenergetyczną,
 - f) telekomunikacyjną.
2. Budowę nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz utrzymanie istniejącego uzbrojenia terenu, z możliwością jego modernizacji, rozbudowy i przebudowy przy zachowaniu obowiązujących przepisów odrębnych;
3. Realizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej musi wyprzedzać lub być prowadzona równocześnie z realizacją zabudowy i zagospodarowania terenu;
4. Realizacja poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej musi być poprzedzona wykonaniem kompleksowego projektu technicznego uwzględniającego wzajemne wymagane odległości między sieciami, elementami wyposażenia dróg (ulic), (m.in. przewidziane w planie urządzenia infrastruktury technicznej, nawierzchnie, chodniki, oświetlenie);
5. Planowane urządzenia infrastruktury technicznej należy wykonywać jako podziemne, od istniejących w sąsiedztwie sieci, w granicach linii rozgraniczających dróg (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;
6. W przypadku kolizji istniejących urządzeń nadziemnych i podziemnych uzbrojenia terenów z planowanym zagospodarowaniem, dopuszcza się możliwość ich przebudowy i rozbudowy w uzgodnieniu i na warunkach ustalonych z właściwym zarządcą sieci i urządzeń;
7. 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;

8. Dla terenów położonych w granicach zasięgu istniejących urządzeń melioracyjnych plan ustala:
- obowiązek zachowania i utrzymania drożności istniejących odkrytych rowów odwadniających (w szczególności dotyczy to terenów: 1 WR - 3 WR na terenie miejscowości Bońki oraz 1 WR - 6 WR na terenie miejscowości Brody);
 - na terenach, na których występują urządzenia melioracyjne, należy w projekcie budowlanym przewidzieć sposoby rozwiązania ewentualnych kolizji z istniejącym drenażem zapewniające jego dalsze prawidłowe funkcjonowanie;
 - projekt budowlany planowanej inwestycji, przed wydaniem pozwolenia na budowę, winien być uzgodniony z Wojewódzkim Zarządem Melioracji i Urządzeń Wodnych w Warszawie, Oddział w Ciechanowie, Inspektorat w Płońsku. Po zmianie sposobu użytkowania gruntów rolnych zmeliorowanych należy wystąpić o wykreślenie z ewidencji urządzeń melioracji szczegółowych powierzchni zajętych na cele pozarolnicze;
 - zakaz grodzenia nieruchomości przyległych do istniejących rowów otwartych w odległości mniejszej niż 3 m od krawędzi rowu, a także uniemożliwiania przechodzenia przez ten obszar;
 - możliwość lokalizowania zabudowy w odległości nie mniejszej niż 5 i 10 m (dla terenów U, U.P, U.KS) od granicy rowu, zgodnie z rysunkiem planu;
9. Zaopatrzenie w wodę (w tym także dla celów przeciwpożarowych) z istniejącej gminnej sieci wodociągowej przebiegającej wzdłuż istniejących dróg (ulic) oraz z planowanej sieci wzdłuż dróg (ulic) przewidzianych do realizacji, na warunkach ustalonych z zarządcą sieci. Każda działka powinna posiadać przyłącze wodociągowe umożliwiające pobór wody zgodny z funkcją i sposobem zagospodarowania działki;
10. Odprowadzenie ścieków sanitarnych docelowo poprzez zbiorczą sieć kanalizacji sanitarnej realizowaną wzdłuż istniejących i planowanych dróg (ulic), do gminnego systemu kanalizacji sanitarnej i do oczyszczalni ścieków, na warunkach ustalonych z zarządcą sieci.
11. Do chwili realizacji sieci kanalizacyjnej, jako rozwiązanie tymczasowe, dopuszcza się możliwość odprowadzania ścieków sanitarnych do bezodpływowych, szczelnych, okresowo opróżnianych zbiorników (ścieki wywożone wozami asenizacyjnymi do punktu zlewnego do miejskiej oczyszczalni ścieków w Płońsku) lub przydomowych (indywidualnych lub zespołowych) oczyszczalni ścieków. Z chwilą wybudowania sieci kanalizacyjnej, ustala się zakaz funkcjonowania bezodpływowych zbiorników ścieków;
12. Odprowadzenie wód opadowych - wody opadowe z powierzchni utwardzonych na terenach zabudowanych oraz z terenów ulic docelowo należy odprowadzić do systemu kanalizacji deszczowej, na warunkach ustalonych z zarządcą sieci lub zagospodarować we własnym zakresie, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi. Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług nie powodujących zanieczyszczenia wód opadowych, dopuszcza się powierzchniowe odprowadzenie wód opadowych do gruntu w granicach własnej działki budowlanej;
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 (SANE-PID), w porozumieniu z gminnymi służbami komunalnymi;
14. 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);
15. Zrzuty wód deszczowych wyposażone w urządzenia podczyszczające na wylotach;
16. Gospodarka odpadami – konieczność segregacji odpadów w ramach poszczególnych działek (należy przewidzieć miejsca na selektywną zbiórke odpadów) oraz zorganizowany ich wywóz na spełniające wymogi ochrony środowiska składowisko, w sposób zgodny z przepisami odrębnymi na zasadach określonych indywidualnie przez gminne służby komunalne. Obecnie odpady z terenu gminy utylizowane są przez Przedsiębiorstwo Gospodarki Komunalnej w Płońsku sp. z o.o. Zakład Oczyszczania Miasta. Śmieci są składowane na wysypiskach komunalnych miasta Płońska.
17. Gospodarka odpadami niebezpiecznymi - zgodnie z zatwierdzonym programem gospodarki odpadami niebezpiecznymi;

18. Zaopatrzenie w energię elektryczną oraz oświetlenie dróg (ulic) i ciągów pieszo - rowerowych poprzez elektroenergetyczną sieć kablową, zasilaną z istniejących oraz nowych stacji transformatorowych, zgodnie z indywidualnymi warunkami właściwego zarządcy sieci, z zachowaniem zasad:
 - 1) poprowadzenie planowanych sieci niskiego napięcia NN w liniach rozgraniczających ulice (w porozumieniu z właściwym zarządcą drogi) z zastrzeżeniem ustaleń ust. 3,
 - 2) zasilanie obiektów odbywać się będzie poprzez złącza kablowe z układami pomiarowymi umieszczonymi w granicach działki.
19. Jako rozwiązanie docelowe - zmianę przebiegu istniejących linii elektroenergetycznych na terenie objętym niniejszym planem - likwidacja istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych i realizacja nowych odcinków (jako linie kablowe lub napowietrzne) w liniach rozgraniczających wyznaczonych w planie dróg publicznych;
20. Przy zagospodarowaniu terenów konieczność uwzględnienia przebiegu linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15 kV wraz ze strefą oddziaływania, zgodnie z rysunkiem planu. W obszarze oddziaływania w/w linii (obejmującym pas terenu o szerokości 6 m dla linii napowietrznej i 1,5 m dla linii kablowej, w obie strony od osi linii) lokalizacja budynków i sposób zagospodarowania terenu w porozumieniu z zarządcą sieci. Ustalenia niniejsze tracą moc z chwilą likwidacji lub zmiany przebiegu w/w linii 15 kV;
21. Konieczność uwzględnienia przy zagospodarowaniu terenu przebiegu istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV wraz z obszarem ich oddziaływania, zgodnie z rysunkiem planu i w uzgodnieniu z właściwym zarządcą sieci. W obszarze oddziaływania w/w linii (obejmującym pas terenu o szerokości 19 m w obie strony od osi linii) obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej i usługowej, a zabudowę gospodarczą i garaże dopuszcza się po uzyskaniu pozytywnej opinii zarządcy sieci. Ustalenia niniejsze tracą moc z chwilą likwidacji lub zmiany przebiegu w/w linii 110 kV;
22. Adaptacja istniejących i możliwość lokalizacji nowych stacji transformatorowych 15/0,4 kV na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem U.P, na zasadach ustalonych z zarządcą sieci;
23. 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.. Możliwość zaopatrzenia w ciepło z miejskiej sieci co;
24. Dopuszcza się jako rozwiązanie docelowe realizację sieci gazowych średniego i niskiego ciśnienia, zgodnie z przepisami odrębnymi;
25. Możliwość zaopatrzenia w gaz ziemny z sieci na zasadach ustalonych z zarządcą w/w sieci;
26. Przy zagospodarowaniu terenów konieczność uwzględnienia istniejących przesyłowych rurociągów gazowych wysokiego ciśnienia. Wymagania dotyczące odległości projektowanych obiektów budowlanych od istniejących gazociągów określa Rozporządzenie Ministra Przemysłu i Handlu z dnia 14 listopada 1995r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe (Dz. U. Nr 139 z dnia 7 grudnia 1995 r.) - strefa oddziaływania obejmuje pas terenu po 15 m w obie strony od osi gazociągów, zgodnie z rysunkiem planu. Jednocześnie zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Gospodarki z dnia 30 lipca 2001 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe (Dz. U. z 2001r. Nr 97, § 9.7.) przewiduje się wydzielenie pasa gruntu o szerokości 2,0 m z obu stron osi gazociągu, bez drzew i krzewów. Lokalizacja zabudowy, zadrzewień, zakrzewień oraz infrastruktury technicznej w pasie terenu po 40 m w obie strony od osi w/w gazociągów musi być zaopiniowana przez Operatora Gazociągów Przesyłowych GAZ-SYSTEM S.A. Oddział w Rembelszczyźnie;
27. Zabezpieczenie w łączy telekomunikacyjne z sieci administrowanych przez różnych operatorów - poprzez sieć kablową jako rozwiązanie docelowe i na zasadach ustalonych z zarządcą sieci.
28. Zabezpieczenie awaryjnej łączności telefonicznej dla sytuacji szczególnych, dotyczących spraw obronności kraju i ochrony ludności.
29. Docelowo ustala się możliwość realizacji innych elementów infrastruktury technicznej, np. systemów światłowodowych.

Rozdział X

Tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenów

§ 51.1. 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 użytkować w sposób dotychczasowy - jednak bez prawa utrwalania tego przeznaczenia, jeśli jest niezgodne z ustaleniami planu.

Rozdział XI

Ustalenia końcowe

§ 52. Dla terenu objętego planem tracą moc ustalenia zawarte w poniższych miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego gminy Płońsk, uchwalonych uchwałami Rady Gminy Płońsk:

- uchwała Nr XL/179/98 z dnia 2 kwietnia 1998r,
- uchwała Nr XVIII/80/99 z dnia 22 grudnia 1999r,
- uchwała Nr XVIII/81/99 z dnia 22 grudnia 1999r,
- uchwała Nr XL/197/2002 z dnia 22 marca 2002r,
- uchwała Nr XIII/75/2003 z dnia 28 lipca 2003r,
- uchwała Nr XXXVII/217/2005 z dnia 29 czerwca 2005r,

§ 53. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Płońsk.

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

Przewodniczący Rady Gminy:
Włodzimierz Kędzik

Uzasadnienie

do Uchwały Nr XXIII/155/2012 Rady Gminy Płońsk z dnia 27 czerwca 2012r.
w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Bońki i Brody gmina Płońsk

Podstawą podjęcia prac nad sporządzeniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Bońki i Brody gmina Płońsk była uchwała nr X/62/2007 z dnia 17 maja 2007 roku o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Bońki, Brody.

Procedura opracowania planu była zgodna z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80 poz. 717 z późn. zm.). Powierzchnia przedmiotowego obszaru wynosi około 460 ha i obejmuje cały obręb geodezyjny Bońki i cały obręb geodezyjny Brody. Tym samym z uwagi na znaczny obszar objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, sporządzono go w skali 1:2000. Przez obszar opracowania przebiegają ważne szlaki komunikacyjne: droga krajowa nr 10 i 50. Daje to możliwość rozwoju zarówno funkcji produkcyjno-usługowej wzdłuż tych tras, a także stwarza w przyszłości atrakcyjne miejsca pracy. Ponadto na terenie wsi Bońki i Brody położonych w sąsiedztwie miasta Płońsk rozwija się w znacznym stopniu mieszkalnictwo jednorodzinne. Uchwalenie miejscowego planu na tym terenie ma na celu, przede wszystkim uwzględnienie wniosków złożonych przez mieszkańców i właścicieli gruntów. Dotyczyły one w dużej mierze zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele budowlane. W trakcie przeprowadzonej procedury planistycznej uzyskano niezbędne opinie i uzgodnienia. W toku procedury planistycznej, w oparciu o ustawę z dnia 3 lutego 1995 roku o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz.U. z 2004 Nr 121 poz. 1266) wystąpiono także do Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z wnioskiem o zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze. Decyzją Ministra zgodę na zmianę przeznaczenia otrzymało 20,9214 ha gruntów rolnych.

Projekt planu wyłożony został dwukrotnie do publicznego wglądu w okresie: od 07 września 2011 roku do 27 września 2011 roku (dyskusja publiczna 23 września 2011 r.) a termin składania uwag do planu wyznaczono do 11 października 2011 roku oraz od 16 lutego 2012 roku do 16 marca 2012 roku (dyskusja publiczna 9 marca 2012 r.) a termin składania uwag do planu wyznaczono do 6 kwietnia 2012 roku.

Uchwalony plan miejscowy jest zgodny z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Płońsk zatwierdzonego Uchwałą Nr III/17/2010 Rady Gminy Płońsk z dnia 29 grudnia 2010 roku.

Podczas opracowywania planu przeprowadzono strategiczną ocenę oddziaływania na środowisko, zgodnie z ustawą z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2008r. Nr 199, poz. 1227), z której sporządzono pisemne podsumowanie.

Wejście w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Bońki i Brody usprawni wydawanie decyzji o pozwoleniu na budowę oraz da możliwość zainwestowania na terenach dotychczas rolnych, które już nie są wykorzystywane rolniczo. Umożliwi to kształtowanie nowej zabudowy oraz prowadzenie innych zamierzeń inwestycyjnych na terenie wsi Bońki i Brody z zachowaniem ładu przestrzennego i zasad zrównoważonego rozwoju.

Przewodniczący Rady Gminy:
Włodzimierz Kędzik

Załącznik Nr 2
do Uchwały Nr XXIII/155/2012
Rady Gminy Płońsk
z dnia 27 czerwca 2012r.

ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG DO PROJEKTU PLANU

na podstawie art. 20, ust. 1 ustawy z 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80, poz.717z późn. zm.) Rada Gminy Płońsk rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia uwag w projekcie planu, wniesionych do projektu planu:

Lp.	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga (obszar, numer ewidencyjny działki, arkusz, obręb)	Przeznaczenie w planie (symbol) w momencie złożenia uwagi	Treść uwagi	Rozstrzygnięcie uwag	
				Stanowisko Wójta Gminy	Rozstrzygnięcie Rady Gminy
1.	Dz. ew. nr 133/2 Brody	24MN 7R	Przeznaczenie pozostałej części działki pod zabudowę mieszkaniową	Uwaga nieuwzględniona ze względu na to że został przyjęty pewien pas zabudowy i nie wchodziło w głąb działek. 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. Ponadto wcześniej wydzielone działki na terenach sąsiednich nie zostały jeszcze zabudowane więc nie jest zasadne przeznaczanie nowych terenów skoro jeszcze jedne znacznie wcześniej przeznaczone nie zostały zabudowane.	Uwaga nieuwzględniona zgodnie ze stanowiskiem Wójta
2.	Dz. ew. nr 128/3 Bońki	8R	Przeznaczenie działki pod budownictwo jednorodzinne z ewentualnym wprowadzeniem zapisu o możliwości podziału terenu na działki o powierzchni 0,3000 ha.	Uwaga nieuwzględniona dla dz. nr 128/3 ze względu na znaczną powierzchnię na działce użytków rolnych o wysokich klasach bonitacyjnych, niezgodność z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Działka nr 128/3 znajduje się w oddaleniu od pozostałych kompleksów przeznaczonych i terenów zabudowanych	Uwaga nieuwzględniona zgodnie ze stanowiskiem Wójta
	Dz. ew. nr 48 Brody	3R, 5 RM	Przeznaczenie działki pod budownictwo jednorodzinne z ewentualnym wprowadzeniem zapisu o możliwości podziału terenu na działki o powierzchni 0,3000 ha.	Uwaga nieuwzględniona ze względu na fakt, że działka nr 48 nie uzyskała zgody Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze	Uwaga nieuwzględniona zgodnie ze stanowiskiem Wójta
3.	Dz. ew. nr 17 Brody	15R,1WR	Przeznaczenie działki pod budownictwo mieszkaniowe i usługi	Uwaga uwzględniona w części tam gdzie nie występują grunty o wysokich klasach bonitacyjnych. Uwaga nieuwzględniona dla pozostałej części ze względu na znaczną powierzchnię na działce użytków rolnych o wysokich klasach bonitacyjnych oraz niezgodność z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.	Uwaga uwzględniona zgodnie ze stanowiskiem Wójta

	Dz. ew. nr 19 Brody	16R	Przeznaczenie działki pod budownictwo mieszkaniowe i usługi	Uwaga uwzględniona w części tam gdzie nie występują grunty o wysokich klasach bonitacyjnych. Uwaga nieuwzględniona dla pozostałej części ze względu na znaczną powierzchnię na działce użytków rolnych o wysokich klasach bonitacyjnych oraz niezgodność z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.	Uwaga nieuwzględniona zgodnie ze stanowiskiem Wójta
4.	Dz. ew. nr 18 Bońki	1U.S	Przeznaczenie działki pod budownictwo mieszkaniowe i usługi	Uwaga nieuwzględniona ze względu na występowanie terenów zielonych. Po sąsiedzkim występują zwarte kompleksy gleb chronionych. Teren położony niżej w sąsiedztwie rowu melioracyjnego. Teren nieskomunikowany i podmokły (w ewidencji łąki). Ponadto w terenach przeznaczonych pod usługi sportu nie dopuszcza się zabudowy mieszkaniowej. Ochronę zespołu zielonego.	Uwaga nieuwzględniona zgodnie ze stanowiskiem Wójta
	Dz. ew. nr 21/1 Bońki	1US, 1WR, 3R	Przeznaczenie działki pod budownictwo mieszkaniowe i usługi	Uwaga nieuwzględniona ze względu na występowanie terenów zielonych. Po sąsiedzkim występują zwarte kompleksy gleb chronionych. Teren położony niżej w sąsiedztwie rowu melioracyjnego. Teren nieskomunikowany i podmokły (w ewidencji łąki). Ponadto w terenach przeznaczonych pod usługi sportu nie dopuszcza się zabudowy mieszkaniowej. Ochronę zespołu zielonego.	Uwaga nieuwzględniona zgodnie ze stanowiskiem Wójta
	Dz. ew. nr 63/14 Bońki	24MN, 22MN, 4R, 8R, 037KDD, 3WR	Przeznaczenie działki pod budownictwo mieszkaniowe	Uwaga nieuwzględniona w części ze względu na fakt, że na etapie składania wniosku do planu i po jego uzgodnieniu poszerzono teren pod zabudowę mieszkaniową w związku z tym w tym zakresie wniosek został uwzględniony. Nie można przeznaczyć pozostałej części działki, gdyż w stosunku do sąsiadów było by to znacznie więcej niż zostało to założone przez projektantów.	Uwaga nieuwzględniona zgodnie ze stanowiskiem Wójta
5.	Dz. ew. nr 20/2 Brody	16R 2RM	Przeznaczenie działki pod działalność usługową i budownictwo mieszkaniowe	Uwaga uwzględniona w części tam gdzie nie występują grunty o wysokich klasach bonitacyjnych. Uwaga nieuwzględniona dla pozostałej części ze względu na znaczną powierzchnię na działce użytków rolnych o wysokich klasach bonitacyjnych oraz niezgodność z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.	Uwaga nieuwzględniona zgodnie ze stanowiskiem Wójta
6.	Dz. ew. nr 127/3 Brody	22MN 9R	Przeznaczenie pozostałej części działki na cele budownictwa mieszkaniowego z usługami	Uwaga nieuwzględniona ze względu na znaczną powierzchnię na działce użytków rolnych o wysokich klasach bonitacyjnych oraz niezgodność z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.	Uwaga nieuwzględniona zgodnie ze stanowiskiem Wójta
7.	Dz. ew. nr 127/1 Brody	21MN 9R	Przeznaczenie całej działki na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami.	Uwaga nieuwzględniona ze względu na znaczną powierzchnię na działce użytków rolnych o wysokich klasach bonitacyjnych oraz niezgodność z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.	Uwaga nieuwzględniona zgodnie ze stanowiskiem Wójta
8.	Dz. ew. nr 74/1 Brody	1U 4R	Przeznaczenie pozostałej części działki pod budownictwo mieszkaniowe	Uwaga nieuwzględniona ze względu na niezgodność z ustaleniami 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	Uwaga nieuwzględniona zgodnie ze stanowiskiem Wójta

9.	Dz. ew. nr 126/2 Brody	21MN 8ZL 9R	Przeznaczenie całej działki na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz pas wzdłuż drogi powiatowej na teren usług, produkcji składów i magazynów. Wykreślenie terenu lasów ponieważ drzewa schną i chorują.	Uwaga nieuwzględniona ze względu na znaczną powierzchnię na działce użytków rolnych o wysokich klasach bonitacyjnych oraz niezgodność z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.	Uwaga nieuwzględniona zgodnie ze stanowiskiem Wójta
	Dz. ew. nr 128/6 Brody	7R, 25 MN	Przeznaczenie całej działki pod budownictwo mieszkaniowe poza terenami lasu.	Uwaga nieuwzględniona ze względu na znaczną powierzchnię na działce użytków rolnych o wysokich klasach bonitacyjnych oraz Przeznaczenie całej dz. nr 128/6 wiązało by 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, niezgodność z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy	Uwaga nieuwzględniona zgodnie ze stanowiskiem Wójta
10.	Dz. ew. nr 48 Brody	3R 3RM	Uwzględnienie podziału działki na działki 0,30 ha.	Uwaga nieuwzględniona ze względu na fakt, że działka nr 48 nie uzyskała zgody Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze	Uwaga nieuwzględniona zgodnie ze stanowiskiem Wójta
	Dz. ew. nr 128/3 Bońki	9R	Uwzględnienie podziału działki na działki 0,30 ha.	Uwaga nieuwzględniona ze względu na znaczną powierzchnię na działce użytków rolnych o wysokich klasach bonitacyjnych oraz niezgodność z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.	Uwaga nieuwzględniona zgodnie ze stanowiskiem Wójta
11.	Dz. ew. nr 86/9 Bońki	12MN	Uwzględnienie w projekcie drogi lokalnej obejmującej działkę	Uwaga nieuwzględniona ze względu na to że droga lokalna-publiczna powinna mieć szerokość przynajmniej 10 m. Dz. nr 86/9 nie spełnia tego wymogu jest wąska, jest drogą wewnętrzną do obsługi zaledwie kilku działek.	Uwaga nieuwzględniona zgodnie ze stanowiskiem Wójta
	Dz. ew. nr 86/16 Bońki	13MN	Uwzględnienie w projekcie drogi lokalnej obejmującej działkę	Uwaga nieuwzględniona ze względu na to że droga lokalna-publiczna powinna mieć szerokość przynajmniej 10 m. Dz. nr 86/16 nie spełnia tego wymogu jest wąska, jest drogą wewnętrzną do obsługi zaledwie kilku działek.	Uwaga nieuwzględniona zgodnie ze stanowiskiem Wójta
12.	Dz. ew. nr 12 Bońki	1ZL 1U.S	Dopuszczenie na terenie oznaczonej symbolem U zabudowy mieszkaniowej dla właściciela nieruchomości	Uwaga nieuwzględniona ze względu na występowanie terenów zielonych. Po sąsiedztwu występują zwarte kompleksy gleb chronionych. Teren położony niżej w sąsiedztwie rowu melioracyjnego. Teren nieskomunikowany i podmokły (w ewidencji łąki). Ponadto w terenach przeznaczonych pod usługi sportu nie dopuszcza się zabudowy mieszkaniowej. Ochronę zespołu zielonego	Uwaga nieuwzględniona zgodnie ze stanowiskiem Wójta
	Dz. ew. nr 14/1 Bońki	1U.S, 2R, 1WR	Dopuszczenie na terenie oznaczonej symbolem U zabudowy mieszkaniowej dla właściciela nieruchomości	Uwaga nieuwzględniona ze względu na znaczną powierzchnię na działce użytków rolnych o wysokich klasach bonitacyjnych	Uwaga nieuwzględniona zgodnie ze stanowiskiem Wójta
13.	Dz. ew. nr 29/4 Bońki	25MN, 3R, 1WR	Przeznaczenie całej działki pod budownictwo jednorodzinne	Uwaga nieuwzględniona ze względu na znaczną powierzchnię na działce użytków rolnych o wysokich klasach bonitacyjnych oraz niezgodność z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.	Uwaga nieuwzględniona zgodnie ze stanowiskiem Wójta

14.	Dz. ew. nr 22 Brody	1U.P 2U.P 10WR 038 KDD	Przeznaczenie działki pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne wraz z usługami	Uwaga nieuwzględniona ze względu na to iż przez działkę przebiega linia średniego napięcia która wymaga określenia linii zabudowy a także rów melioracyjny w związku z tym nie są to tereny pod zabudowę mieszkaniową tym bardziej że po sąsiedzku jest planowana zabudowa produkcyjno - usługowa.	Uwaga nieuwzględniona zgodnie ze stanowiskiem Wójta
15.	Dz. ew. nr 21/5 Brody	038KDD	Przeznaczenie działki pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne lub dopuszczenie funkcji mieszkaniowej dla właściciela nieruchomości	Uwaga nieuwzględniona ze względu na znaczną powierzchnię na działce użytków rolnych o wysokich klasach bonitacyjnych	Uwaga nieuwzględniona zgodnie ze stanowiskiem Wójta

Przewodniczący Rady Gminy:
Włodzimierz Kędzik

Załącznik Nr 3
do Uchwały Nr XXIII/155/2012
Rady Gminy Płońsk
z dnia 27 czerwca 2012r.

**ROZTRZYGNIECIE O SPOSOBIE REALIZACJI, ZAPISANYCH W PLANIE,
INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ
WŁASNYCH GMINY ORAZ ZASADACH ICH FINANSOWANIA ZGODNIE Z PRZEPISAMI
O FINANSACH PUBLICZNYCH**

na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80, poz.717 z późn. zm.), art. 7, ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001 Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) i art. 111, ust.2, pkt 1 ustawy z 26 listopada 1998 r. o finansach publicznych (Dz.U. z 2003r. Nr 15, poz. 148 z późn. zm.) Rada Gminy Płońsk rozstrzyga, co następuje:

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	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	1,2	1,3,4	1,3,5	x
2.		Budowa	1,2	1,2,3	1,3,4,5	1,2,3
3.	Pozostałe	wodociągi	1,2	1,2,3	1,3,4,5	1,2,3
4.	Pozostałe	kanalizacja	1,2	1,2,3	1,3,4,5	1,2,3
5.	Pozostałe	Gospodarka odpadami	1,2	1,2,3	1,3,4,5	1,2,3
6.	Pozostałe	elektroenergetyka	1,2	4	5	1,4
7.	Pozostałe	gazownictwo	1,2	4	5	1,4

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

Przewodniczący Rady Gminy:
Włodzimierz Kędzik