

**MIEJSCOWY PLAN
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
” Z A T O R Z E ”**

**Terenów położonych we wsiach: Szeromin i Szerominek
gmina P Ł O Ń S K**

Opracowanie:

arch. arch. Stanisław Korpanty

Grzegorz Piekarski

Sławomir Tabor

Płońsk 2009 r

**Uchwała Nr XXXII /190 /09
Rady Gminy Płońsk
z dnia 5 czerwca 2009 r.**

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „ ZATORZE ”, obejmującego tereny działek położonych we wsiach: Szeromin i Szerominek.

Na podstawie art.18,ust.2, pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001r. nr 142 poz. 1591- tekst jednolity z późniejszymi zmianami), oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. nr 80 poz.717- tekst jednolity z późniejszymi zmianami), w związku z uchwałą Rady Gminy Płońsk: nr VI/29/2007 z dnia 28 lutego 2007r, w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miejscowości Szeromin,

Rada Gminy Płońsk, po stwierdzeniu zgodności ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Płońsk” (uchwała nr XXXIV/212/2002 z dnia 5 lipca 2002 r), postanawia co następuje:

**ROZDZIAŁ I
USTALENIA OGÓLNE**

§ 1.

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy **”ZATORZE”**, obejmujący tereny działek położonych we wsiach Szeromin i Szerominek, z przeznaczeniem na zabudowę zagrodową, zabudowę mieszkaniową, usługi, tereny upraw i zieleni nieurządzonej oraz komunikację, zwany dalej planem.
2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego składa się z następujących, integralnych części:
 - a) części tekstowej, stanowiącej treść niniejszej uchwały;
 - b) części graficznej, na którą składa się rysunek w sali 1:2000, zwany dalej rysunkiem planu, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
 - c) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu planu, stanowiącego załącznik nr 2 do uchwały;
 - d) rozstrzygnięć dotyczących sposobu realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania, stanowiących załącznik nr 3 do uchwały.

§ 2.

Niniejsza uchwała składa się z dziewięciu rozdziałów:

- I. Ustalenia ogólne;
- II. Przeznaczenie terenów i zasady ich zagospodarowania;

- III. Ochrona i kształtowanie ładu przestrzennego;
- IV. Ochrona środowiska i przyrody;
- V. Kształtowanie przestrzeni publicznej;
- VI. Komunikacja;
- VII. Infrastruktura techniczna;
- VIII. Tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenów;
- IX. Ustalenia końcowe.

§ 3.

Ilekcroć 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 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. nr 80 poz.717 z późniejszymi zmianami);
4. **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, a w szczególności :
 - Prawo ochrony środowiska,
 - Ustawa o odpadach,
 - Prawo wodne,
 - Prawo budowlane,
 - Ustawa o drogach publicznych,
 - Ustawa o gospodarce nieruchomościami,
 - Ustawa o powszechnym obowiązku obrony Rzeczypospolitej Polskioraz ograniczenia w dysponowaniu terenem, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych;
5. **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek w skali 1 : 2 000, stanowiący integralną część planu i będący załącznikiem nr 1 do uchwały;
6. **symbolu** – należy przez to rozumieć symbol terenu funkcjonalnego lub terenu komunikacji określony odpowiednio symbolem literowym;
7. **terenie** – należy przez to rozumieć teren funkcjonalny lub teren komunikacji dla którego obowiązują ustalenia planu, wyznaczony liniami rozgraniczającymi oraz określony symbolem terenu zgodnie z rysunkiem planu;
8. **wskaźniku intensywności zabudowy** - należy przez to rozumieć wartość stosunku powierzchni zabudowy na danej działce budowlanej, do powierzchni całkowitej tej działki;

9. **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, określającą najmniejszą dopuszczalną odległość płaszczyzny elewacji noworealizowanego obiektu od linii rozgraniczającej terenu, krawędzi jezdni, granicy działki lub innego obiektu zgodnie z rysunkiem planu, z pominięciem logii, balkonów, wykusy wysuniętych poza obrys budynku oraz elementów wejść do budynków (schodów, podestów, pochylni dla niepełnosprawnych i zadaszeń) - o głębokości 1,5 m i powierzchni zabudowy do 6,0m²;
10. **linii rozgraniczającej** - należy przez to rozumieć linię będącą granicą pomiędzy terenami o różnym sposobie użytkowania, zagospodarowania lub różnym przeznaczeniu podstawowym (różnej funkcji), w tym również pomiędzy terenami dróg a terenami przeznaczonymi pod zabudowę;
11. **przeznaczeniu podstawowym** - należy przez to rozumieć przeznaczenie, które musi przeważać na danym terenie - nie może obejmować mniej niż 70% powierzchni zabudowy zlokalizowanych na tym terenie budynków;
12. **przeznaczeniu uzupełniającym** - należy przez to rozumieć przeznaczenie, które nie może przeważać na danym terenie - nie może obejmować więcej niż 30% powierzchni zabudowy zlokalizowanych na tym terenie budynków;
13. **maksymalnej wysokości zabudowy** - należy przez to rozumieć ustaloną w planie nieprzekraczalną ilość kondygnacji naziemnych budynku lub nieprzekraczalny pionowy wymiar budynku w metrach, mierzony od poziomu gruntu rodzimego przy wejściu do budynku do najwyższego punktu przekrycia dachu;
14. **usługach uciążliwych** - należy przez to rozumieć usługi związane z przedsięwzięciami mogącymi znacząco oddziaływać na środowisko, wymagające sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko lub dla których obowiązek sporządzenia raportu może być wymagany na podstawie przepisów odrębnych, za wyjątkiem obiektów obsługi technicznej;
15. **usługach nieuciążliwych** - należy przez to rozumieć; usługi handlu detalicznego, gastronomii, rzemiosła nieuciążliwego (z wyłączeniem warsztatów obsługi samochodów i stacji paliw), administracji i bezpieczeństwa publicznego, łączności, informacji, nauki i oświaty, zdrowia i opieki społecznej, kultu religijnego, kultury i rozrywki, usługi turystyczne, hotelarskie, rekreacji i sportu, banków i innych o analogicznym do powyższych charakterze i stopniu uciążliwości, których celem jest zaspokajanie potrzeb miejscowej ludności, a których funkcjonowanie:
 - nie polega na wytwarzaniu dóbr materialnych bezpośrednimi metodami przemysłowymi;
 - nie powoduje przekroczenia żadnego z parametrów dopuszczalnego poziomu szkodliwych lub uciążliwych oddziaływań na środowisko poza zajmowanym terenem inwestycji, w rozumieniu przepisów ochrony środowiska;
 - nie jest źródłem uciążliwych lub szkodliwych odpadów;
 - w żaden inny sposób nie pogarsza warunków użytkowania terenów sąsiadujących np. przez emisję nieprzyjemnych zapachów, dymów, składowania nieestetycznych odpadów na otwartej powierzchni;

16. **obiekcie obsługi technicznej** - należy przez to rozumieć wszelkie obiekty i urządzenia techniczne niezbędne dla prawidłowego zaspokajania potrzeb mieszkańców, w tym: wszelkie zagospodarowanie, zabudowę oraz urządzenia infrastruktury technicznej;
17. **szkodliwym oddziaływaniu na środowisko** - należy przez to rozumieć wszelkie przekraczające dopuszczalne wielkości oddziaływanie na środowisko w szczególności dotyczące wytwarzania hałasu, wibracji, promieniowania oraz zanieczyszczenia powietrza, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych;
18. **powierzchni biologicznie czynnej** - należy przez to rozumieć 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 10 m²;
19. **proekologicznych systemach ciepłych** - należy przez to rozumieć systemy ciepłe wykorzystujące: gaz ziemny lub płynny, olej opałowy niskosiarkowy, energię elektryczną, wiatrową, słoneczną, pompy ciepłe, biomasę itp.
20. **klasie drogi** - rozumie się przez to przyporządkowanie drodze publicznej odpowiednich parametrów technicznych, wynikających z cech funkcjonalnych.

§ 4.

Celem regulacji zawartych w planie jest określenie:

1. przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
2. zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
3. zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
4. parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym linii zabudowy, gabarytów obiektów i wskaźników intensywności zabudowy;
5. szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
6. zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
7. sposobu i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
8. wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
9. 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. zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;

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

§ 6.

1. Rysunek planu obowiązuje w zakresie ustaleń:
 - a) granic obszaru objętego planem;
 - b) linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - c) nieprzekraczalnych linii zabudowy terenów;
 - d) przeznaczenia terenów funkcjonalnych i terenów komunikacji określonych odpowiednio symbolami literowymi; **MN**, **U.MN**, **U.RM**, **R.Z**, **WR**, **KDL**, **KDD** i **KDW**.

ROZDZIAŁ II PRZEZNACZENIE TERENÓW I SPOSOBY ICH ZAGOSPODAROWANIA

§ 7.

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

1. tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o niskim wskaźniku zabudowy, oznaczony na rysunku planu symbolem **MN**;
2. tereny usług nieuciążliwych i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o niskim wskaźniku zabudowy, oznaczone na rysunku planu symbolem **U.MN**;
3. tereny usług i zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych o niskim wskaźniku zabudowy, oznaczone na rysunku planu symbolem **U.RM**;
4. tereny upraw rolnych i zieleni nieurządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolem **R.Z**;
5. tereny istniejących rowów melioracyjnych, oznaczone na rysunku planu symbolem **WR**;
6. tereny dróg publicznych – drogi klasy lokalnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDL**;
7. tereny dróg publicznych – drogi klasy dojazdowej, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDD**;
8. tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDW**.

§ 8.

Dla terenów istniejącej zabudowy mieszkaniowej, oznaczonych symbolami:

- 8 MN** - pow. ok. 0,45 ha,
- 9 MN** - pow. ok. 0,45 ha,
- 10 MN** - pow. ok. 0,52 ha,
- 11 MN** - pow. ok. 0,95 ha,
- 14 MN** - pow. ok. 3,05 ha, ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną o niskim wskaźniku intensywności zabudowy;
2. Dopuszcza się utrzymanie istniejącej zabudowy zagrodowej oraz przekształcanie jej w zabudowę mieszkaniową jednorodzinną;
3. Dopuszcza się realizację infrastruktury towarzyszącej funkcji podstawowej, takiej jak: usługi nieuciążliwe, garaże, miejsca postojowe, infrastruktura techniczna, budynki gospodarcze, dojścia i dojazdy, ogrodzenia i mała architektura;
4. Wskaźnik intensywności zabudowy - maksimum 30% powierzchni działki;
5. Utrzymanie istniejącego zagospodarowania terenu i zabudowy, z dopuszczeniem jej przebudowy i budowy nowych obiektów ściśle związanych z funkcją terenu;
6. Zagospodarowanie 50% powierzchni działki budowlanej jako biologicznie czynnej;
7. Zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska (za wyjątkiem obiektów obsługi technicznej);
8. 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;
9. Obsługę komunikacyjną od istniejącej ul. Młodzieżowej (w ciągu drogi powiatowej nr 3021W) na dotychczasowych zasadach, oraz poprzez drogę gminną **01KDL** i drogę dojazdową **02 KDD**. Planowana modernizacja i przedłużenie drogi **02 KDD** oraz realizacja nowych dróg **04 KDW** i **05 KDW** zapewni właściwe powiązanie z układem drogowym w regionie, zgodnie z rysunkiem planu;
10. Nieprzekraczalną linię zabudowy od dróg w odległości 5,0 od linii rozgraniczających te tereny, zgodnie z rysunkiem planu;
11. Realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o wysokości do 2 kondygnacji naziemnych, z poddaszami użytkowymi, z dachami o kącie nachylenia połaci 30-45° pokrytymi dachówką ceramiczną lub materiałami dachówkopodobnymi, kalenicami na wysokości maksimum 10,0 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 7,0 m), wbudowana lub zespolona z bryłą budynku mieszkalnego, z uwzględnieniem pozostałych ustaleń określonych w pkt. 11;

13. Przy zagospodarowaniu terenów ustala się konieczność uwzględnienia istniejących elementów infrastruktury technicznej (napowietrzna linia elektroenergetyczna |NN 0,4kV, sieć wodociągowa, linia telekomunikacyjna). Wszelkie działania z nimi związane należy wykonywać w porozumieniu i na zasadach ustalonych z zarządcą sieci;
14. Przy zagospodarowaniu terenów **9 MN** i **10 MN** ustala się konieczność uwzględnienia napowietrznej linii elektroenergetycznej SN 15kV - nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości minimum 6,0 m. od osi w/w linii, zgodnie z rysunkiem planu. W obszarze oddziaływania w/w linii obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej i usługowej, a zabudowę gospodarczą i garaże dopuszcza się po uzyskaniu pozytywnej opinii zarządcy sieci. Ustalenia niniejsze tracą moc z chwilą likwidacji lub zmiany przebiegu w/w linii 15kV;
15. Uwzględniając sąsiedztwo jednotorowej niezelektryfikowanej linii kolejowej nr 27 (relacji Nasielsk – Toruń Wschodni) ustala się, na podstawie badań przeprowadzonych na w/w linii kolejowej w miejscowości Lipno, następującą strefę uciążliwości akustycznej:
 - określona izofoną 50dB(A) dla pory dziennej i sięgającą 120,0 m od osi torowiska (dotyczy terenu **11 MN**);
 - określona izofoną 50dB(A) dla pory dziennej i sięgającą 120,0 m od osi torowiska (dotyczy terenu **14 MN**);
16. Dla działki o funkcji mieszkaniowej obowiązek zapewnienia nie mniej niż 2 miejsca postojowe dla samochodów na 1 lokal mieszkalny (wliczając w to miejsce w garażu) w ramach terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny;
17. Konieczność zapewnienia w ramach terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny miejsc postojowych związanych z funkcją terenu.
18. Dla funkcji usługowych obowiązek zapewnienia jako minimum:
 - a) 5 miejsc parkingowych na 100 m² powierzchni użytkowej usług handlu,
 - b) 3 miejsca parkingowe na 10 miejsc w obiektach usług gastronomii,
 - c) 3 miejsca parkingowe na 100 m² powierzchni użytkowej usług innych,
 - d) 3 miejsca parkingowe na każdych 10 zatrudnionych,nie mniej jednak niż w ilości określonej w pkt. a, b lub c;
19. Dla działki o funkcji mieszkaniowej obowiązek zapewnienia nie mniej niż 2 miejsca postojowe dla samochodów na 1 lokal mieszkalny (wliczając w to miejsce w garażu);
20. Ogrodzenia - o wysokości do 1,60 m, jako ażurowe, realizowane w linii rozgraniczającej terenu, wykonane z trwałych materiałów (z wyłączeniem ogrodzeń betonowych, stali żebrowanej i odpadów poprodukcyjnych);
21. Każda działka musi posiadać miejsce (w ramach ogrodzeń poszczególnych działek lub jako lub osłonięte, zadaszony, na wydzielonych placykach gospodarczych, z zapewnioną obsługą komunikacyjną) na oddzielnie oznaczone pojemniki do selektywnej zbiórki odpadów;
22. Wjazdy, wejścia, chodniki, place oraz miejsca postojowe dla samochodów utwardzone materiałami trwałymi (np. płyty chodnikowe, kostka brukowa);

23. Stawkę procentową, służącą naliczaniu opłat wynikających z art. 36, ust 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się:

- dla terenu **8 MN** w wysokości 15 %,
- dla terenu **9 MN** w wysokości 15 %,
- dla terenu **10 MN** w wysokości 15 %,
- dla terenu **11 MN** w wysokości 15 %,
- dla terenu **14 MN** w wysokości 15 %.

§ 9.

Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych symbolami:

- 1 MN** - pow. ok. 0,24 ha,
- 2 MN** - pow. ok. 0,72 ha,
- 6 MN** - pow. ok. 0,92 ha,
- 7 MN** - pow. ok. 1,90 ha,
- 12 MN** - pow. ok. 0,76 ha,
- 13 MN** - pow. ok. 0,74 ha,
- 15 MN** - pow. ok. 1,43 ha,
- 16 MN** - pow. ok. 0,12 ha,
- 17 MN** - pow. ok. 0,43 ha, ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe terenu na zabudowę mieszkaniową jednorodziną, o niskim wskaźniku intensywności zabudowy;
2. Dopuszcza się realizację infrastruktury towarzyszącej, takiej 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. Dopuszcza się możliwość lokalizacji usług nieuciążliwych
5. Obsługę komunikacyjną od istniejącej ul. Młodzieżowej (w ciągu drogi powiatowej nr 3021W), poprzez drogę gminną **01KDL** oraz częściowo drogi dojazdowe **02 KDD** i **03 KDD**). Planowana modernizacja i przedłużenie drogi **02 KDD** oraz realizacja nowych dróg: **04 KDW**, **05 KDW** i **06 KDW** zapewni właściwe powiązanie z układem drogowym w regionie, zgodnie z rysunkiem planu;
6. Przy zagospodarowaniu terenów wyznaczonych pod zainwestowanie, położonych pomiędzy drogami a użytkami rolnymi, ustala się obowiązek zapewnienia dojazdu do tych terenów rolnych;
7. Zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska (za wyjątkiem obiektów obsługi technicznej);
8. Możliwość podziału na działki budowlane, przy czym minimalną powierzchnię wydzielanej działki ustala się na 800 m², maksymalną powierzchnię wydzielanej działki na 1500 m² a szerokość frontu działki minimum 20,0 m;
9. Zagospodarowanie 50% powierzchni działki budowlanej jako biologicznie czynnej;

10. Nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu, w odległości:
- 20,0 m od granicy obszaru kolejowego (linia kolejowa nr 27 relacji Nasielsk – Toruń Wschodni) - tereny **12 MN, 13 MN, 15 MN i 17 MN**;
 - 10,0 m od linii rozgraniczających drogi lokalnej **01KDL** (tereny **1 MN, 2 MN i 7 MN**);
 - 5,0 m od linii rozgraniczających dróg dojazdowych i wewnętrznych;
11. Przy zagospodarowaniu terenów ustala się konieczność uwzględnienia istniejących elementów infrastruktury technicznej (napowietrzna linia elektroenergetyczna NN 0,4kV, sieć wodociągowa, linia telekomunikacyjna). Wszelkie działania z nimi związane należy wykonywać w porozumieniu i na zasadach ustalonych z zarządcą sieci;
12. Przy zagospodarowaniu terenów **6 MN i 7 MN** ustala się konieczność uwzględnienia napowietrznej linii elektroenergetycznej SN 15kV - nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości minimum 6,0 m. od osi w/w linii, zgodnie z rysunkiem planu. W obszarze oddziaływania w/w linii obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej i usługowej, a zabudowę gospodarczą i garaże dopuszcza się po uzyskaniu pozytywnej opinii zarządcy sieci. Ustalenia niniejsze tracą moc z chwilą likwidacji lub zmiany przebiegu w/w linii 15kV;
13. Uwzględniając sąsiedztwo jednotorowej niezelektryfikowanej linii kolejowej nr 27 (relacji Nasielsk – Toruń Wschodni) ustala się, na podstawie badań przeprowadzonych na w/w linii kolejowej w miejscowości Lipno, następujące strefy uciążliwości akustycznej:
- określona izofoną 60dB(A) dla pory dziennej i sięgającą 50,0 m od osi torowiska (dotyczy terenów: **12 MN, 13 MN, 17 MN i 21 MN**);
 - określona izofoną 50dB(A) dla pory dziennej i sięgającą 120,0 m od osi torowiska (dotyczy terenów: **12 MN, 13 MN, 15 MN, 16 MN i 17 MN**);
14. Realizację zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej o wysokości do 2 kondygnacji naziemnych, z dachami o kącie nachylenia połaci 30-45° pokrytymi dachówką ceramiczną lub materiałami dachówkopodobnymi, kalenicami na wysokości maksimum 10,0 m nad poziom istniejącego terenu. Poziom posadowienia posadzki parteru - maksimum 0,60 m nad poziom terenu przy wejściu do budynku;
15. Zabudowa usługowa, garażowa i gospodarcza może być realizowana jako wolnostojąca (1 kondygnacja o maksymalnej wysokości 7,0 m), wbudowana lub zespolona z bryłą budynku mieszkalnego, z uwzględnieniem pozostałych ustaleń określonych w pkt. 13;
16. Konieczność zapewnienia w ramach terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny miejsc postojowych związanych z funkcją terenu.
17. Dla funkcji usługowych obowiązek zapewnienia jako minimum:
- a) 5 miejsc parkingowych na 100 m² powierzchni użytkowej usług handlu,
 - b) 3 miejsca parkingowe na 10 miejsc w obiektach usług gastronomii,
 - c) 3 miejsca parkingowe na 100 m² powierzchni użytkowej usług innych,
 - d) 3 miejsca parkingowe na każdych 10 zatrudnionych,
- nie mniej jednak niż w ilości określonej w pkt. a, b lub c;

18. Dla działki o funkcji mieszkaniowej obowiązek zapewnienia nie mniej niż 2 miejsca postojowe dla samochodów na 1 lokal mieszkalny (wliczając w to miejsce w garażu);
19. Ogrodzenia - o wysokości do 1,60 m, jako ażurowe, realizowane w linii rozgraniczającej terenu, wykonane z trwałych materiałów (z wyłączeniem ogrodzeń betonowych, stali żebrowanej i odpadów poprodukcyjnych);
20. Każda działka musi posiadać miejsce (w ramach ogrodzeń poszczególnych działek lub jako lub osłonięte, zadaszone, na wydzielonych placykach gospodarczych, z zapewnioną obsługą komunikacyjną) na oddzielnie oznaczone pojemniki do selektywnej zbiórki odpadów;
21. Wjazdy, wejścia, chodniki, place oraz miejsca postojowe dla samochodów utwardzone materiałami trwałymi (np. płyty chodnikowe, kostka brukowa);
22. Stawkę procentową, służącą naliczaniu opłat wynikających z art. 36, ust 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się:
 - dla terenu **1 MN** w wysokości 15 %,
 - dla terenu **2 MN** w wysokości 15 %,
 - dla terenu **6 MN** w wysokości 15%,
 - dla terenu **7 MN** w wysokości 15 %,
 - dla terenu **12 MN** w wysokości 15 %,
 - dla terenu **13 MN** w wysokości 15 %,
 - dla terenu **15 MN** w wysokości 15 %,
 - dla terenu **16 MN** w wysokości 15 %,
 - dla terenu **17 MN** w wysokości 15 %.

§ 10.

Dla terenów usług i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych symbolami:

4 U.MN - pow. ok. 0,30 ha,

5 U.MN - pow. ok. 0,48 ha,

18 U.MN - pow. ok. 0,40 ha, ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe na realizację usług nieuciążliwych i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o niskim wskaźniku intensywności zabudowy;
2. Dopuszcza się realizację infrastruktury towarzyszącej funkcji podstawowej, takiej jak; garaże, miejsca postojowe, infrastruktura techniczna, budynki gospodarcze, dojścia i dojazdy, ogrodzenia i mała architektura;
3. Wskaźnik intensywności zabudowy - maksimum 30% powierzchni działki;
4. Obsługę komunikacyjną od istniejącej ul. Młodzieżowej (w ciągu drogi powiatowej nr 3021W), poprzez drogę gminną **01KDL** oraz częściowo drogi dojazdowe **02 KDD** i **03 KDD**). Planowana modernizacja i przedłużenie drogi **02 KDD** zapewni właściwe powiązanie z układem drogowym w regionie, zgodnie z rysunkiem planu;
5. Zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska (za wyjątkiem obiektów obsługi technicznej). Wymagana lokalizacja inwestycji o niskiej wodochłonności, nowoczesnych technologiach i małej ilości odpadów i ścieków;

6. Uciążliwość realizowanych funkcji w rozumieniu przepisów ochrony środowiska nie może wykraczać na sąsiednie tereny, w tym tereny zabudowy mieszkaniowej. Przy realizacji inwestycji należy uwzględnić przepisy odrębne, między innymi wynikające z sąsiedztwa ww. zabudowy;
7. Możliwość podziału na działki budowlane, przy czym minimalną powierzchnię wydzielanej działki ustala się na 1000 m² a szerokość frontu działki minimum 20,0 m;
8. Zagospodarowanie 50% powierzchni działki budowlanej jako biologicznie czynnej;
9. Nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu, w odległości:
 - 20,0 m od granicy obszaru kolejowego (linia kolejowa nr 27 relacji Nasielsk – Toruń Wschodni) - teren **18 U.MN**;
 - 10,0 m od linii rozgraniczających drogi lokalnej **01 KDL** - tereny **4 U.MN** i **5 U.MN**;
 - 5,0 m od linii rozgraniczających dróg dojazdowych i wewnętrznych;
10. Realizację zabudowy usługowej o wysokości do 2 kondygnacji naziemnych, maksymalnej wysokości 12,0 m od poziomu terenu do najwyższego punktu pokrycia i poziomie posadowienia posadzki parteru - maksimum 1,20 m nad poziom terenu przy wejściu do budynku;
11. Realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o wysokości do 2 kondygnacji naziemnych, dachami o kącie nachylenia połaci 30-45° pokrytymi dachówką ceramiczną lub materiałami dachówkopodobnymi, kalenicami na wysokości maksimum 12,0 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, wbudowana lub zespolona z bryłą budynku mieszkalnego (jako 1 kondygnacja o maksymalnej wysokości - 7,0 m), z uwzględnieniem pozostałych ustaleń określonych w pkt. 11;
13. Teren należy traktować jako teren przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową, w rozumieniu przepisów ochrony środowiska, określających dopuszczalny poziom hałasu;
14. Uwzględniając sąsiedztwo jednotorowej niezelektryfikowanej linii kolejowej nr 27 (relacji Nasielsk – Toruń Wschodni) ustala się, na podstawie badań przeprowadzonych na w/w linii kolejowej w miejscowości Lipno, następujące strefy uciążliwości akustycznej:
 - określona izofoną 60dB(A) dla pory dziennej i sięgającą 50,0 m od osi torowiska (dotyczy całości terenu **18 U.MN**);
 - określona izofoną 50dB(A) dla pory dziennej i sięgającą 120,0 m od osi torowiska (dotyczy całości terenu **18 U.MN**);
15. Konieczność zapewnienia w ramach terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny miejsc postojowych związanych z funkcją terenu.
16. Dla działki o funkcji mieszkaniowej obowiązek zapewnienia nie mniej niż 2 miejsca postojowe dla samochodów na 1 lokal mieszkalny (wliczając w to miejsce w garażu);
17. Zagospodarowanie miejsc postojowych dla samochodów jako „zielone parkingi” z nie mniej niż jednym drzewem na każde 4 miejsca postojowe;

18. Dla funkcji usługowych obowiązek zapewnienia jako minimum:
- 5 miejsc parkingowych na 100 m² powierzchni użytkowej usług handlu,
 - 3 miejsca parkingowe na 10 miejsc w obiektach usług gastronomii,
 - 3 miejsca parkingowe na 100 m² powierzchni użytkowej usług innych,
 - 3 miejsca parkingowe na każdych 10 zatrudnionych,
nie mniej jednak niż w ilości określonej w pkt a, b lub c;
19. Ogrodzenia - o wysokości do 1,60 m, jako ażurowe, realizowane w linii rozgraniczającej terenu, wykonane z trwałych materiałów (z wyłączeniem ogrodzeń betonowych, stali żebrowanej i odpadów poprodukcyjnych);
20. Każda działka musi posiadać miejsce (jako element ogrodzenia działki, jako wbudowane w budynek lub jako osłonięte, zadaszone, na wydzielonych placzkach gospodarczych, z zapewnioną obsługą komunikacyjną) na oddzielnie oznaczone pojemniki do selektywnej zbiórki odpadów;
21. Przy zagospodarowaniu terenów ustala się konieczność uwzględnienia istniejących elementów infrastruktury technicznej (napowietrzna linia elektroenergetyczna NN 0,4kV, sieć wodociągowa, linia telekomunikacyjna). Wszelkie działania z nimi związane należy wykonywać w porozumieniu i na zasadach ustalonych z zarządcą sieci;
22. Wjazdy, wejścia, chodniki, place oraz miejsca postojowe dla samochodów utwardzone materiałami trwałymi (np. płyty chodnikowe, kostka brukowa);
23. Stawkę procentową, służącą naliczaniu opłat wynikających z art.36, ust 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się:
- dla terenu **4 U.MN** w wysokości 15 %,
 - dla terenu **5 U.MN** w wysokości 15 %,
 - dla terenu **18 U.MN** w wysokości 15 %.

§ 11.

Dla terenu usług i zabudowy zagrodowej w gospodarstwie rolnym, oznaczonego symbolem:

3 U.RM - pow. ok. 0,75 ha, ustala się:

- Przeznaczenie podstawowe terenu na realizację usług obsługi rolnictwa i zabudowy zagrodowej w gospodarstwie rolnym o niskim wskaźniku intensywności zabudowy;
- Dopuszcza się utrzymanie istniejącej zabudowy zagrodowej oraz przekształcanie jej w zabudowę mieszkaniową jednorodzinną;
- Dopuszcza się realizację infrastruktury towarzyszącej funkcji podstawowej, takiej jak; garaże, miejsca postojowe, infrastruktura techniczna, budynki gospodarcze, dojścia i dojazdy, ogrodzenia i mała architektura;
- Wskaźnik intensywności zabudowy - maksimum 30% powierzchni działki;
- Utrzymanie istniejącego zagospodarowania terenu i zabudowy, z dopuszczeniem jej przebudowy i budowy nowych obiektów ściśle związanych z funkcją terenu;

6. Uciążliwość realizowanych funkcji w rozumieniu przepisów ochrony środowiska nie może wykraczać na sąsiednie tereny, w tym tereny zabudowy mieszkaniowej. Przy realizacji inwestycji należy uwzględnić przepisy odrębne, między innymi wynikające z sąsiedztwa ww. zabudowy;
7. Obsługę komunikacyjną od istniejącej ul. Młodzieżowej (w ciągu drogi powiatowej nr 3021W), poprzez drogę gminną **01KDL** oraz drogę dojazdową **03 KDD**, zgodnie z rysunkiem planu;
8. Zagospodarowanie 25% powierzchni działki budowlanej jako biologicznie czynnej;
9. Nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 5,0 m od linii rozgraniczającej;
10. Przy zagospodarowaniu terenów ustala się konieczność uwzględnienia istniejących elementów infrastruktury technicznej (napowietrzna linia elektroenergetyczna NN 0,4kV, sieć wodociągowa, linia telekomunikacyjna). Wszelkie działania z nimi związane należy wykonywać w porozumieniu i na zasadach ustalonych z zarządcą sieci;
11. Realizację zabudowy usługowej o maksymalnej wysokości 12,0 m od poziomu terenu do najwyższego punktu pokrycia i poziomie posadowienia posadzki parteru maksimum 1,20 m nad poziom terenu przy wejściu do budynku;
12. Realizację zabudowy mieszkaniowej o wysokości do 2 kondygnacji naziemnych, z dachami o kącie nachylenia połąci 30-45° pokrytymi dachówką ceramiczną lub materiałami dachówkopodobnymi, kalenicami na wysokości maksimum 12,0 m nad poziom istniejącego terenu. Poziom posadowienia posadzki parteru - maksimum 0,60 m nad poziom terenu przy wejściu do budynku;
13. Zabudowa garażowa i gospodarcza może być realizowana jako wolnostojąca, wbudowana lub zespolona z bryłą budynku mieszkalnego (jako 1 kondygnacja o maksymalnej wysokości - 7,0 m), z uwzględnieniem pozostałych ustaleń określonych w pkt. 12;
14. Konieczność zapewnienia w ramach terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny miejsc postojowych związanych z funkcją terenu;
15. Dla funkcji usługowych obowiązek zapewnienia jako minimum:
 - a) 5 miejsc parkingowych na 100 m² powierzchni użytkowej usług handlu,
 - b) 3 miejsca parkingowe na 100 m² powierzchni użytkowej usług innych,
 - c) 3 miejsca parkingowe na każdych 10 zatrudnionych,nie mniej jednak niż w ilości określonej w pkt. a lub b;
16. Dla funkcji mieszkaniowej obowiązek zapewnienia nie mniej niż 2 miejsca postojowe dla samochodów na 1 lokal mieszkalny (wliczając w to miejsce w garażu);
17. Teren należy traktować jako teren przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową, w rozumieniu przepisów ochrony środowiska, określających dopuszczalny poziom hałasu;
18. Ogrodzenia - o wysokości do 1,60 m, jako ażurowe, realizowane w linii rozgraniczającej terenu, wykonane z trwałych materiałów (z wyłączeniem ogrodzeń betonowych, stali żebrowanej i odpadów poprodukcyjnych);

19. Działka musi posiadać miejsce (jako wbudowane w budynek lub jako osłonięte, zadaszone, na wydzielonych placach gospodarczych, z zapewnioną obsługą komunikacyjną) na oddzielnie oznaczone pojemniki do selektywnej zbiórki odpadów;
20. Wjazdy, wejścia, chodniki, place oraz miejsca postojowe dla samochodów utwardzone 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, ustala się w wysokości 15 %.

§ 12.

Dla terenów rolnych oznaczonych symbolami:

- 19 R.Z** - pow. ok. 7,95 ha,
- 20 R.Z** - pow. ok. 14,75 ha,
- 21 R.Z** - pow. ok. 9,58 ha,
- 22 R.Z** - pow. ok. 9,73 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:
 - a) obiektów gospodarczych związanych z hodowlą i produkcją rolną (w tym możliwość lokalizacji nowych siedlisk rolniczych),
 - b) zbiorników wodnych,
 - c) urządzeń melioracji i małej retencji i urządzeń przeciwpowodziowych,
 - d) terenów zieleni i ogródków działkowych,
 - e) dróg gospodarczych dojazdowych do pól,
 - f) sieciowych elementów infrastruktury technicznej napowietrznej i podziemnej dla obsługi ludności i rolnictwa.
3. Konieczność uwzględnienia istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej SN 15kV przy zagospodarowaniu terenów **20 R.Z** i **21 R.Z**;
4. Przy zagospodarowaniu terenu konieczność uwzględnienia istniejących cieków wodnych, rowów melioracyjnych oraz sieci drenarskiej, zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 26, pkt. 5,6;
5. Nie ma przesłanek do ustalenia stawki procentowej służącej ustaleniu opłat wynikających z art.36, ust 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 13.

Dla terenów urządzeń melioracyjnych, oznaczonych symbolami:

- 23 WR** - pow. ok. 0,12 ha,
- 24 WR** - pow. ok. 0,33 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 § 26, pkt. 5,6;
3. Nie ma przesłanek do ustalenia stawki procentowej służącej ustaleniu opłat wynikających z art.36, ust 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 14.

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

R O Z D Z I A Ł III

OCHRONA I KSZTAŁTOWANIE ŁADU PRZESTRZENNEGO

§ 15.

Ustala się następujące ogólne zasady kształtowania ładu przestrzennego;

1. Ukształtowanie przestrzeni publicznej o charakterze zespołu usługowego przy skrzyżowaniu drogi lokalnej **01 KDL** z drogą dojazdową **02 KDD**, w oparciu o tereny usług i zabudowy mieszkaniowej;
2. Poprawa połączenia komunikacyjnego poprzez usprawnienie połączenia dwóch zespołów zabudowy (planowany odcinek drogi **02 KDD** wzdłuż linii kolejowej) oraz zapewnienie istniejącym i planowanym drogom dojazdowym standardów właściwych dla dróg danej klasy (drogi **02 KDD** i **03 KDD**);
3. Minimalny kąt położenia granic wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego - 70°;
4. Plan określa 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 lokalizacji reklam i znaków informacyjno-plastycznych w linii ogrodzenia 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) tablice i urządzenia reklamowe nie mogą mieć więcej niż 5,00 m wysokości;

- f) reklama i znaki informacyjno-plastyczne na obiektach kubaturowych nie powinny utrudniać użytkowania obiektów i przestrzeni;
- g) lokalizacja wszelkich reklam oraz znaków informacyjno-plastycznych o powierzchni większej niż 0,5m² wymaga uzgodnienia z właściwymi organami Urzędu Gminy;
- h) umieszczenie reklamy w formie transparentu nad pasem drogowym wymaga każdorazowo zgody właściwego w sprawie organu Urzędu Gminy, wydanej na okres nie dłuższy niż 30 dni;
- i) właściciel reklamy lub znaku informacyjno-plastycznego zobowiązany jest do utrzymania go w należyтым stanie technicznym i estetycznym.

R O Z D Z I A Ł I V

OCHRONA ŚRODOWISKA I PRZYRODY

§ 16.

W zakresie ochrony środowiska ustala się:

1. Zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących w sposób znaczący oddziaływać na środowisko w rozumieniu obowiązujących przepisów odrębnych, za wyjątkiem obiektów obsługi technicznej;
2. Zakaz lokalizacji obiektów i urządzeń oraz prowadzenia działalności usługowej mogącej powodować przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu i zanieczyszczenia powietrza atmosferycznego poza terenem działki budowlanej, do której inwestor posiada tytuł prawny. Wyznaczone niniejszym planem tereny pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu należy traktować jako tereny zabudowy mieszkaniowej w rozumieniu przepisów ochrony środowiska;
3. Zakaz odprowadzania nie oczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych i do gruntu;
4. Stosowanie proekologicznych systemów ciepłych, które nie powodują emisji szkodliwych substancji do środowiska;
5. Obowiązek zgodnego z zasadami ochrony środowiska unieszkodliwiania odpadów - selekcję i gromadzenie odpadów na posesjach oraz usuwanie zgodnie z systemem przyjętym w gospodarce komunalnej gminy;
6. Zasadę maksymalnego stosowania zadrzewień i zakrzewień na wyznaczonych planem terenach, w ich części biologicznie czynnej.

§ 17.

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 cieków i otwartych rowów jako elementów systemu 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. Zakaz wycinania starodrzewu z dopuszczeniem wycinki jedynie pod inwestycje liniowe infrastruktury technicznej lub ze względu bezpieczeństwa;
5. Przeznaczenie nieutwardzonej powierzchni terenu działek budowlanych na urządzenie zieleni: zadrzewienia, zakrzewienia, grupy zieleni, pojedyncze drzewa oraz zieleń niska;
6. Włączenie w drogowy pas zieleni drzew znajdujących się w obrębie działek drogowych, o ile nie przeszkodzi w przeprowadzeniu pasa jezdni;
7. Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni każdej działki budowlanej został określony w ustaleniach dla poszczególnych terenów.

ROZDZIAŁ V

KSZTAŁTOWANIE PRZESTRZENI PUBLICZNEJ

§ 18.

1. Dopuszcza się realizację celów publicznych na terenach oznaczonych na rysunku planu odpowiednio symbolem **U.MN**.

ROZDZIAŁ VI

KOMUNIKACJA

§ 19.

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

1. **KDL** - drogi lokalne klasy L;
2. **KDD** - drogi dojazdowe klasy D;

§ 20.

Dla terenów dróg publicznych, ustala się:

1. Przeznaczenie na urządzenie dróg publicznych;
2. Powiązanie komunikacyjne z zewnętrznym układem komunikacyjnym gminy poprzez układ dróg publicznych (lokalna **01 KDL**, drogi dojazdowe **02 KDD** i **03 KDD**) oraz dróg wewnętrznych (**04 KDW** - **06 KDW**). Planowane drogi publiczne zapewniają połączenie z drogą powiatową nr 3021 W (ul. Młodzieżowa na terenie miasta Płońsk);
3. Pozostawienie przynajmniej 5% powierzchni terenu dróg jako terenu biologicznie czynnego;
4. Możliwość poprowadzenia w obrębie linii rozgraniczających elementów infrastruktury technicznej, które nie spowodują zmniejszenia trwałości obiektów drogowych i nie będą stanowić zagrożenia bezpieczeństwa ruchu drogowego;

5. Tereny dróg muszą być oświetlone w sposób właściwy dla klasy drogi;
6. Drogi powinny być wyposażone w chodnik lub pobocza utwardzone;
7. Zagospodarowanie terenu i kształtowanie nawierzchni ulic i chodników w sposób umożliwiający bezpieczne korzystanie osobom niepełnosprawnym ruchowo;
8. Tereny znajdujące się w zasięgu systemu kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej muszą być wyposażone w tę kanalizację a zrzuty wód opadowych powinny posiadać urządzenia podczyszczające;
9. Nie ma przesłanek do ustalenia stawki procentowej służącej ustaleniu opłat wynikających z art.36, ust 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 21.

Dla terenu drogi publicznej klasy lokalnej, oznaczonego w planie symbolem:
01 KDL – pow. ok. 0,67 ha, ustala się:

1. Przeznaczenie terenu na urządzenie istniejącej drogi publicznej klasy lokalnej;
2. Wyznaczenie terenu na realizację drogi o szerokości ok.10,0 m w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
3. Szerokość jezdni jako nie mniejszą niż 6,0 m;
4. Wyposażenie drogi w chodniki, ścieżki rowerowe lub ciągi pieszo-rowerowe;
5. Realizację ścieżek rowerowych, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

§ 22.

Dla terenów dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczonych w planie symbolami:

02 KDD - pow. ok. 1,20 ha,

03 KDD - pow. ok. 0,07 ha, ustala się:

1. Przeznaczenie terenów na urządzenie dróg publicznych klasy dojazdowej
2. Wyznaczenie terenów na realizację dróg o szerokości 10,0 m w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
3. Realizację przekrycia rowu melioracyjnego **24 WR** w związku z realizacją odcinka drogi dojazdowej **02 KDD** wzdłuż linii kolejowej musi być prowadzona w uzgodnieniu z właściwym zarządcą urządzeń melioracyjnych, uwzględniając ustalenia zawarte w § 26, pkt. 5,6;
4. Możliwość lokalizacji stacji transformatorowych 15/0,4 kV na terenie drogi dojazdowej **02 KDD** (w miejscu jej poszerzenia przy linii kolejowej i w sąsiedztwie granicy gruntów wsi Szerominek);
5. Szerokość jezdni jako nie mniejszą niż 5,0 m;
6. Wyposażenie dróg w chodniki lub pobocza utwardzone.

§ 23.

Jako uzupełniającą sieć komunikacji drogowej terenu planu ustala się tereny dróg wewnętrznych, wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczone symbolem **KDW**.

§ 24.

Dla terenów dróg wewnętrznych, oznaczonych symbolami:

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

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

06 KDW - pow. ok. 0,04 ha, ustala się:

1. Przeznaczenie terenów na urządzenie dróg wewnętrznych **KDW** o znaczeniu dojazdowym;
2. Wyznaczenie terenów z przeznaczeniem na realizację dróg wewnętrznych o szerokości 8,0 m (droga **04 KDW**) oraz 10,0 m (drogi **05 KDW** i **06 KDW**) w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
3. Szerokość jezdni jako nie mniejszą niż 4,5 m;
4. Powiązanie z zewnętrznym układem drogowym poprzez włączenie do istniejącego i planowanego układu dróg publicznych, zgodnie z rysunkiem planu;
5. Tereny znajdujące się w zasięgu systemu kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej muszą być wyposażone w tę kanalizację a zrzuty wód opadowych powinny posiadać urządzenia podczyszczające;
6. Na terenach w obrębie linii rozgraniczających dróg ustala się zakaz lokalizacji obiektów budowlanych i urządzeń nie związanych z gospodarką drogową oraz potrzebami ruchu drogowego. Po uzyskaniu zgody właściwego zarządcy drogi, dopuszcza się możliwość poprowadzenia w obrębie linii rozgraniczających dróg, na terenach zabudowanych, elementów infrastruktury technicznej, które nie spowodują zmniejszenia trwałości obiektów drogowych i nie będą stanowić zagrożenia bezpieczeństwa ruchu drogowego;
7. Pozostawienie przynajmniej 5% powierzchni terenu dróg jako terenu biologicznie czynny;
8. Zagospodarowanie terenu i kształtowanie nawierzchni ulic i chodników w sposób umożliwiający bezpieczne korzystanie osobom niepełnosprawnym ruchowo;
9. Tereny muszą być wyposażone w oświetlenie;
10. Nie ma przesłanek do ustalenia stawki procentowej służącej ustaleniu opłat wynikających z art.36, ust 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 25.

Tereny dróg publicznych klasy dojazdowej oraz tereny dróg wewnętrznych i ewentualnych ciągów pieszo-jezdnych można również wydzielać i kształtować w zależności od potrzeb, na terenach funkcjonalnych w trakcie realizacji planu, zgodnie z ustaleniami planu i przepisami odrębnymi.

ROZDZIAŁ VII

INFRASTRUKTURA TECHNICZNA

§ 26.

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. Utrzymanie istniejącego uzbrojenia terenu objętego planem w infrastrukturę techniczną, z możliwością jej modernizacji, rozbudowy i przebudowy;
3. Wykonanie planowanych sieci i przyłączy infrastruktury technicznej jako podziemnych, od istniejących w sąsiedztwie sieci, w granicach linii rozgraniczających ulic, w uzgodnieniu z zarządcą ulic. W uzasadnionych 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 i pod warunkiem zachowania innych ustaleń planu oraz przepisów odrębnych;
4. Realizacja poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej musi być poprzedzona wykonaniem kompleksowego projektu technicznego uwzględniającego wzajemne wymagane odległości między sieciami, która zakłada kompleksowe wyposażenie poszczególnych ulic (przewidziane w planie elementy infrastruktury technicznej, nawierzchnie, chodniki, oświetlenie) przekazywanych do użytkowania;
5. Wszelkie działania związane z przebudową i modernizacją urządzeń melioracyjnych (projekt i jego realizacja) na terenie objętym planem muszą być prowadzone w uzgodnieniu z właściwym zarządcą urządzeń melioracyjnych;
6. Dla terenów położonych w granicach zasięgu istniejących urządzeń melioracyjnych plan ustala:
 - na terenach, na których występują urządzenia melioracyjne, należy w projekcie budowlanym przewidzieć sposoby rozwiązania ewentualnych kolizji z istniejącym drenażem zapewniające jego dalsze prawidłowe funkcjonowanie;
 - projekt budowlany planowanej inwestycji, przed wydaniem pozwolenia na budowę, winien być uzgodniony z właściwym zarządcą urządzeń melioracyjnych. Po zmianie sposobu użytkowania zmeliorowanych gruntów rolnych należy wystąpić o wykreślenie z ewidencji urządzeń melioracji szczegółowych powierzchni zajętych na cele pozarolnicze;
 - obowiązek zachowania i utrzymania drożności istniejących odkrytych rowów odwadniających **23 WR** i **24 WR**;

- zakaz grodzenia nieruchomości przyległych do istniejących rowów otwartych w odległości mniejszej niż 3,00 m od krawędzi rowu w celu umożliwienia ich prawidłowej eksploatacji i konserwacji;
- zakaz lokalizowania obiektów kubaturowych w odległości mniejszej niż 10,0 m od granicy rowu, zgodnie z rysunkiem planu.

7. Zaopatrzenie w wodę (w tym także dla celów przeciwpożarowych) z istniejącej w sąsiedztwie sieci wodociągowej. Każda działka powinna posiadać przyłącze wodociągowe umożliwiające pobór wody zgodny z funkcją i sposobem zagospodarowania działki;
8. Ustala się jako rozwiązanie docelowe wykonanie kanalizacji sanitarnej. Do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej dopuszcza się gromadzenie ścieków w szczelnych zbiornikach bezodpływowych, okresowo opróżnianych, w porozumieniu z gminnymi służbami komunalnymi;
9. Sposób usuwania odpadów i odprowadzania ścieków związanych z usługami i produkcją należy uzgodnić na etapie projektu inwestycji z właściwymi służbami ochrony środowiska i ochrony sanitarnej (SANEPID), w porozumieniu z gminnymi służbami komunalnymi;
10. Odprowadzenie wód opadowych docelowo do systemu kanalizacji deszczowej. Jako rozwiązanie przejściowe - powierzchniowo, w granicach działki;
11. Usuwanie odpadów stałych na wysypisko śmieci w sposób i na warunkach określonych indywidualnie przez gminne służby komunalne;
12. Gospodarka odpadami – ustala się konieczność segregacji odpadów w ramach poszczególnych terenów (należy przewidzieć miejsca na pojemniki, związane z selektywną zbiórką odpadów) oraz zorganizowany ich wywóz na spełniające wymogi ochrony środowiska składowisko, w sposób zgodny z przepisami odrębnymi na zasadach określonych indywidualnie przez gminne służby komunalne;
13. Zaopatrzenie w energię elektryczną i oświetlenie ulic poprzez projektowane kablowe linie niskiego napięcia NN, zasilane z istniejących (po uprzednim dostosowaniu ich do zwiększonego obciążenia) oraz nowych stacji transformatorowych, zgodnie z indywidualnymi warunkami właściwego zarządcy sieci;
14. Poprowadzenie planowanych linii niskiego napięcia NN w liniach rozgraniczających dróg (w porozumieniu z zarządcą drogi) a zasilanie obiektów odbywać się będzie poprzez złącza kablowe z układami pomiarowymi umieszczonymi w granicach działki;
15. Zachowanie przebiegu istniejących linii elektroenergetycznych SN oraz NN. W przypadku budowy nowych, przebudowy lub rozbudowy na terenie opracowania plan zakłada przeprowadzenie ww. linii kablem podziemnym w liniach rozgraniczających ulic, w uzgodnieniu i na warunkach właściwego zarządcy sieci;
16. Zachowanie strefy bezpieczeństwa od napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia SN 15 kV, obejmującej pas terenu o szerokości 6,0m w obie strony od osi linii. W strefie tej obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej i usługowej w jej granicach a zabudowę gospodarczą i garaże dopuszcza się po uzyskaniu pozytywnej opinii zarządzającego liniami elektroenergetycznymi;

17. Możliwość lokalizacji stacji transformatorowych 15/0,4 kV na terenie drogi dojazdowej **02 KDD** (w miejscu jej poszerzenia przy linii kolejowej i w sąsiedztwie granicy gruntów wsi Szerominek);
18. Zaopatrzenie w gaz ziemny z sieci miejskiej na zasadach ustalonych z zarządcą ww. sieci;
19. Zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł, z zastosowaniem wysokosprawnych, proekologicznych rozwiązań;
20. Możliwość obsługi telekomunikacyjnej z wykorzystaniem istniejącej w sąsiedztwie sieci - poprzez sieć kablową jako rozwiązanie docelowe i na zasadach ustalonych z właściwym zarządcą sieci.
21. Zabezpieczenie awaryjnej łączności telefonicznej dla sytuacji szczególnych, dotyczących spraw obronności kraju i ochrony ludności.

R O Z D Z I A Ł VIII

TYMCZASOWE ZAGOSPODAROWANIE, URZĄDZANIE I UŻYTKOWANIE TERENÓW

§ 27.

1. Plan nie dopuszcza, innego niż jest to w nim określone, tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, za wyjątkiem tymczasowego wykorzystywania terenów do produkcji rolnej, ogrodniczej, sadowniczej lub zagospodarowania w formie terenów zieleni;
2. Do czasu zabudowy i zagospodarowania poszczególnych terenów zgodnie z określonymi w planie przeznaczeniem i zasadami zagospodarowania, można je tymczasowo użytkować w sposób dotychczasowy - jednak bez prawa utrwalania ich przeznaczenia, zasad zagospodarowania i zabudowy niezgodnych z planem.

R O Z D Z I A Ł IX

USTALENIA KOŃCOWE

§ 28.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Płońsk.

§ 29.

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

**Przewodniczący Rady Gminy
Płońsk**