

**Uchwała Nr 281/XXIV/2012
Rady Miasta Ciechanów
z dnia 25.10.2012r.**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Szczurzynek”
w Ciechanowie**

Na podstawie art.18, ust.2, pkt. 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001r. nr 142 poz. 1591 - tekst jednolity z późniejszymi zmianami), oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. nr 80 poz.717 z późniejszymi zmianami), w związku z uchwałą Rady Miasta Ciechanów nr **173/XIX/08** z dnia 28 lutego 2008r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Szczurzynek”, stwierdzając, że niniejszy plan jest zgodny z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ciechanów” (przyjętego uchwałą nr 69/VIII/07 z dnia 31 maja 2007r.),

Rada Miasta Ciechanów, postanawia, co następuje:

R O Z D Z I A Ł I

Ustalenia ogólne

- § 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Szczurzynek”, obejmujący obszar o powierzchni ok. 46,6 ha, położony w rejonie ulic Tysiąclecia i Szczurzynek oraz linii kolejowej i rzeki Łydyni, zwany dalej planem.
2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego składa się z następujących, integralnych części:
- 1) części tekstowej, stanowiącej treść niniejszej uchwały;
 - 2) części graficznej, na którą składa się rysunek w skali 1:1000, zwany dalej rysunkiem planu, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
 - 3) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu planu, stanowiącego załącznik nr 2 do uchwały;
 - 4) 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. Ilekoć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

1. **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, a w szczególności :
 - 1) Ustawa o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko,
 - 2) Prawo ochrony środowiska,
 - 3) Ustawa o odpadach,
 - 4) Prawo wodne,
 - 5) Prawo budowlane,
 - 6) Ustawa o drogach publicznych,
 - 7) Ustawa o gospodarce nieruchomościami,
 - 8) Ustawa o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych,oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych;
2. **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę;
3. **rysunku planu** – należy przez to rozumieć integralną część planu, rysunek w skali 1 : 1 000, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
4. **symbolu** – należy przez to rozumieć symbol terenu funkcjonalnego, określony odpowiednio symbolem literowym i numerem, wyróżniającym go spośród innych terenów;
5. **terenie** – należy przez to rozumieć teren funkcjonalny, dla którego obowiązują ustalenia planu, wyznaczony liniami rozgraniczającymi oraz określony symbolem terenu zgodnie z rysunkiem planu;
6. **intensywności zabudowy** - należy przez to rozumieć wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy obiektów na danej działce budowlanej w odniesieniu do powierzchni tej działki;
7. **wskaźniku zabudowy** – należy przez to rozumieć wskaźnik powierzchni zabudowy wszystkich budynków na działce budowlanej w odniesieniu do powierzchni tej działki;
8. **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 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 do 2,0 m i powierzchni zabudowy do 8,0 m²;
9. **linii rozgraniczającej** - należy przez to rozumieć linię będącą granicą pomiędzy terenami o różnym sposobie użytkowania, zagospodarowania lub różnym przeznaczeniu podstawowym (różnej funkcji);
10. **przeznaczeniu podstawowym** - należy przez to rozumieć przeznaczenie, które musi przeważać na każdej działce wyznaczonego planem terenu;
11. **przeznaczeniu uzupełniającym** - należy przez to rozumieć dodatkowe przeznaczenie, które nie może przeważać na każdej działce wyznaczonego planem terenu;

12. **maksymalnej wysokości zabudowy** - należy przez to rozumieć ustalony w planie nieprzekraczalny pionowy wymiar budynku w metrach, mierzony od poziomu gruntu przy wejściu do budynku do najwyższego punktu przekrycia dachu;
13. **terenie biologicznie czynnym** – należy przez to rozumieć teren z nawierzchnią ziemną urządzoną w sposób zapewniający naturalną vegetację, a także 50% powierzchni tarasów i stropodachów z taką nawierzchnią, nie mniej niż 10 m², oraz wodę powierzchniową na tym terenie;
14. **proekologicznych systemach ciepłych** - należy przez to rozumieć systemy ciepłne, które nie powodują przekroczenia dopuszczalnych emisji gazów i pyłów, określonych w obowiązujących przepisach odrębnych, w szczególności wykorzystujące: gaz ziemny lub płynny, olej opałowy niskosiarkowy, energię elektryczną, słoneczną, itp.;
15. **klasie drogi** - rozumie się przez to przyporządkowanie drodze publicznej odpowiednich parametrów technicznych, wynikających z jej cech funkcjonalnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

§ 3. 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. parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym linii zabudowy, gabarytów obiektów i wskaźników intensywności zabudowy;
6. szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości;
7. granic i sposobów zagospodarowania terenów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią;
8. szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
9. zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
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.

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

1. granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów osuwania się mas ziemnych;
2. zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
3. zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;

§ 5. Rysunek planu obowiązuje w zakresie ustaleń:

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

R O Z D Z I A Ł I I

Ustalenia dotyczące całego obszaru objętego planem

§ 6. Wyodrębnia się tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania, oznaczone odpowiednimi symbolami i liniami rozgraniczającymi, zgodnie z rysunkiem planu:

1. tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolem **U**;
2. tereny zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów, oznaczone na rysunku planu symbolem **P**;
3. teren sieci i urządzeń infrastruktury technicznej i zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów, oznaczony na rysunku planu symbolem **I/P**;
4. teren infrastruktury kanalizacyjnej - oczyszczalni ścieków, oznaczony na rysunku planu symbolem **K**;
5. teren infrastruktury wodociągowej - urządzeń zaopatrzenia w wodę, oznaczony na rysunku planu symbolem **W**;
6. tereny infrastruktury elektroenergetycznej - stacji transformatorowych, oznaczone na rysunku planu symbolem **E**;
7. tereny infrastruktury ciepłowniczej – ciepłowniczych urządzeń przesyłowych, oznaczone na rysunku planu symbolem **C**;
8. tereny lasu, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZL**;
9. tereny zieleni naturalnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **Z**;
10. tereny bocznic kolejowej, oznaczone na rysunku planu symbolem **KK**;
11. tereny dróg (ulic) publicznych:
 - 1) droga klasy zbiorczej, oznaczona na rysunku planu symbolem **KDZ**;
 - 2) drogi klasy lokalnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDL**;
 - 3) drogi klasy dojazdowej, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDD**;
12. teren drogi (ulicy) wewnętrznej oznaczony na rysunku planu symbolem **KDW**;

§ 7. Dla całego obszaru ustala się:

1. Zakaz lokalizacji obiektów i urządzeń oraz prowadzenia działalności, których oddziaływanie może powodować przekroczenia parametrów dopuszczonych przepisami odrębnymi poza terenem, do którego inwestor posiada tytuł prawny;

2. Zakaz lokalizacji obiektów i funkcji związanych z wytwarzaniem, przechowywaniem i sprzedażą artykułów spożywczych w odległości mniejszej niż 300 m od granicy terenu oczyszczalni ścieków, oznaczonego na rysunku planu symbolem K;
3. Zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu, cieków wodnych, wód powierzchniowych i do urządzeń melioracyjnych. Ścieki sanitarne należy odprowadzić do miejskiego systemu kanalizacji sanitarnej. Jako rozwiązanie tymczasowe, jedynie do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej dopuszcza się funkcjonowanie bezodpływowych, szczelnych, okresowo opróżnianych zbiorników ścieków. Wody opadowe i roztopowe należy odprowadzić do miejskiego systemu kanalizacji deszczowej, na warunkach ustalonych z zarządcą sieci lub zagospodarować we własnym zakresie, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
4. Obowiązek zgodnego z zasadami ochrony środowiska unieszkodliwiania odpadów – selekcję i gromadzenie odpadów na posesjach w urządzeniach przystosowanych do ich gromadzenia, odbiór i usuwanie zgodnie z systemem oczyszczania przyjętym w gospodarce komunalnej miasta;
5. Zasadę stosowania w nowych i przebudowywanych obiektach, proekologicznych systemów ciepłych, o niskich emisjach zanieczyszczeń do środowiska;
6. Zasadę działań porządkujących w zakresie ujednoczenia elementów przestrzeni ogólnodostępnych (wyposażenie i oświetlenie ulic, ogrodzenia, zieleń, mała architektura);
7. Każda działka budowlana musi mieć dostęp do drogi publicznej poprzez takie jej ukształtowanie, które umożliwia wjazd na działkę z drogi publicznej bezpośrednio lub poprzez drogę wewnętrzną, zgodnie z przepisami odrębnymi;
8. Minimalny udział terenów biologicznie czynnych w powierzchni każdej działki budowlanej został określony w ustaleniach dla poszczególnych terenów;
9. Minimalny kąt położenia granic wydzielanych działek budowlanych w stosunku do przyległego pasa drogowego ustala się na 70°. Dla terenów przyległych do południowej części drogi wewnętrznej KDW - zgodnie z kątem położenia istniejących granic;
10. Obiekty i urządzenia na każdym terenie funkcjonalnym należy realizować w sposób zgodny z ustaleniami planu w zakresie warunków, zasad i standardów kształtowania zabudowy, przepisami określonymi dla poszczególnych terenów funkcjonalnych, przepisami odrębnymi i zasadami współżycia społecznego;

§ 8. Określa się zasady rozmieszczania reklam i znaków informacyjno-plastycznych:

1. Wyklucza się umieszczanie reklam w miejscach i w sposób zastrzeżony dla znaków drogowych lub w sposób utrudniający ich odczytanie oraz na elewacjach budynków w sposób zakłócający kompozycję architektoniczną elewacji;
2. Zakaz lokalizacji wolnostojących reklam na terenie dróg publicznych między ich liniami rozgraniczającymi;
3. Zakaz realizacji w linii ogrodzenia reklam i znaków informacyjno-plastycznych o powierzchni przekraczającej 4 m² na jeden znak lub reklamę;
4. Reklama i znaki informacyjno - plastyczne na obiektach kubaturowych nie powinny utrudniać użytkowania obiektów i przestrzeni;

5. Właściciel reklamy lub znaku informacyjno-plastycznego zobowiązany jest do utrzymania go w należyтым stanie technicznym i estetycznym.

§ 9. Do czasu zabudowy i zagospodarowania poszczególnych terenów zgodnie z określonym w planie przeznaczeniem i zasadami zagospodarowania, można je użytkować w sposób dotychczasowy - jednak bez prawa utrwalania tego przeznaczenia, jeśli jest niezgodne z ustaleniami planu.

R O Z D Z I A Ł I I I

Ustalenia szczegółowe dotyczące wyznaczonych terenów

§ 10. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1 U** - o powierzchni ok. 0,33 ha, ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe – zabudowa usługowa (w tym obiekty handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży do 2000 m²) wraz z niezbędnymi do ich funkcjonowania budynkami (w tym np. magazynowymi, technicznymi, pomocniczymi) oraz obiekty i elementy towarzyszące, takie jak: parkingi, dojazdy, dojścia, zieleń urządzona, drogi wewnętrzne oraz sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
2. Przeznaczenie uzupełniające – bazy obsługi komunalnej, hotele i pensjonaty, składy, magazyny, bazy postojowe środków transportu samochodowego, sprzętu budowlanego i rolniczego, stacje paliw z zapleczem usługowym;
3. Dopuszcza się jeden lokal mieszkalny dla właściciela w budynku usługowym.
4. Zakaz składowania i przechowywania jakichkolwiek odpadów;
5. Wskaźniki i parametry kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) Nieprzekraczalna linia zabudowy od strony dróg w odległości 10 m od linii rozgraniczających teren, zgodnie z rysunkiem planu;
 - 2) Wskaźnik zabudowy - maksimum 40% powierzchni działki;
 - 3) Intensywność zabudowy – maksimum 1,2;
 - 4) Gabaryty budynków - budynki usługowe i towarzyszące z dachami o kącie nachylenia połaci do 45°, z kalenicami na wysokości maksimum 12,0 m nad poziom terenu. Poziom posadowienia posadzki parteru - maksimum 0,6 m nad poziom terenu przy wejściu do budynku;
6. Teren stanowi jedną działkę budowlaną;
7. Zasady ochrony środowiska:
 - 1) Uciążliwe lub szkodliwe oddziaływanie lokalizowanych obiektów i funkcji, nie może przekraczać parametrów dopuszczonych przepisami odrębnymi, poza granicami terenu, do którego inwestor ma tytuł prawny;
 - 2) Co najmniej 20% powierzchni działki budowlanej musi stanowić teren biologicznie czynny;
 - 3) Konieczność zachowania w maksymalnym stopniu istniejącej zieleni wysokiej, która nie koliduje z zagospodarowaniem zgodnym z przeznaczeniem terenu;

8. Obsługę komunikacyjną z ulicy Tysiąclecia – oznaczonej symbolem **1KDZ**, oraz poprzez planowaną ulicę lokalną oznaczoną symbolem **2KDL**;
9. Konieczność zapewnienia w ramach terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny miejsc postojowych dla samochodów osobowych związanych z funkcją terenu:
 - 1) Dla funkcji usługowych obowiązek zapewnienia jako minimum:
 - a) 2 miejsc parkingowych na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej usług handlu,
 - b) 3 miejsc parkingowych na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej usług innych,
 - c) 2 miejsc parkingowych na każde rozpoczęte 10 miejsc konsumpcyjnych dla usług gastronomii,
 - d) 1 miejsca parkingowego na każdych 3 zatrudnionych,
 - 2) Dla funkcji mieszkaniowej obowiązek zapewnienia minimum 2 miejsc postojowych dla samochodów osobowych na 1 lokal mieszkalny (wliczając w to miejsce w garażu);
10. Możliwość realizacji ogrodzeń od strony dróg - o wysokości do 1,8 m, jako ażurowych w minimum 60%, realizowanych w linii rozgraniczającej tereny, wykonanych z trwałych materiałów (z wyłączeniem prefabrykatów betonowych);
11. Konieczność zapewnienia miejsca (jako osłonięte, zadaszony, z zapewnioną obsługą komunikacyjną) na pojemniki do selektywnej zbiórki odpadów;
12. Konieczność uwzględnienia przy zagospodarowaniu terenu, istniejących sieci infrastruktury technicznej – w szczególności kolektora kanalizacji deszczowej przebiegającego we wschodniej części terenu;
13. Na terenie dopuszcza się możliwość lokalizacji stacji transformatorowej SN/nn:
14. Stawkę procentową, służącą naliczaniu opłat wynikających z art. 36, ust 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dla terenu **1 U** ustala się w wysokości 20%,

§ 11. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2U - o pow. ok. 2,48 ha, ustala się:**

1. Przeznaczenie podstawowe – zabudowa usługowa (w tym obiekty handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży do 2000 m²) wraz z niezbędnymi do ich funkcjonowania budynkami (w tym np. magazynowymi, technicznymi, pomocniczymi) oraz obiekty i elementy towarzyszące, takie jak: parkingi, dojazdy, dojścia, zieleń urządzona, drogi wewnętrzne oraz sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
2. Przeznaczenie uzupełniające – zakłady produkcyjne o zatrudnieniu do 9 osób, bazy obsługi komunalnej, składy, magazyny, bazy postojowe środków transportu samochodowego, sprzętu budowlanego i rolniczego, stacje paliw z zapleczem usługowym;
3. Dopuszcza się funkcję mieszkaniową dla każdego z podmiotów gospodarczych jako jeden lokal mieszkalny w budynku o funkcji usługowej lub jako odrębny budynek mieszkalny;

4. Dla istniejących obiektów o funkcji innej niż przeznaczenie podstawowe lub uzupełniające dopuszcza się możliwość przebudowy i remontu. Obowiązuje zakaz ich rozbudowy, nadbudowy i odbudowy;
5. Zakaz składowania i przechowywania odpadów niebezpiecznych;
6. Wskaźniki i parametry kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) Nieprzekraczalna linia zabudowy od strony dróg w odległości 10 m od linii rozgraniczających teren, zgodnie z rysunkiem planu;
 - 2) Wskaźnik zabudowy - maksimum 40% powierzchni działki;
 - 3) Intensywność zabudowy – maksimum 1,2;
 - 4) Gabaryty budynków – budynki usługowe, mieszkalno – usługowe, mieszkalne oraz towarzyszące z dachami o kącie nachylenia połąci do 40°, z kalenicami na wysokości maksimum 12,0 m nad poziom terenu. Poziom posadowienia posadzki parteru – maksimum 0,6 m nad poziom terenu przy wejściu do budynku;
7. Minimalną powierzchnię wydzielanej działki usługowej ustala się na 3 000 m²;
8. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:
 - 1) Szerokość frontu działki - minimum 20 m;
 - 2) Kąt położenia granic wydzielanych działek budowlanych w stosunku do przyległego pasa drogowego minimum - 70°.
9. Każda wydzielana działka budowlana musi mieć dostęp do drogi publicznej;
10. Zasady ochrony środowiska:
 - 1) Uciążliwe lub szkodliwe oddziaływanie lokalizowanych obiektów i funkcji, nie może przekraczać parametrów dopuszczonych przepisami odrębnymi, poza granicami terenu, do którego inwestor ma tytuł prawny;
 - 2) Co najmniej 20% powierzchni działki budowlanej musi stanowić teren biologicznie czynny;
 - 3) Konieczność zachowania w maksymalnym stopniu istniejącej zieleni wysokiej, która nie koliduje z zagospodarowaniem zgodnym z przeznaczeniem terenu;
11. Obsługę komunikacyjną z ulicy Tysiąclecia – oznaczonej symbolem **1KDZ**, oraz poprzez planowaną ulicę lokalną oznaczoną symbolem **4KDL**;
12. Konieczność zapewnienia w ramach terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny miejsc postojowych dla samochodów osobowych związanych z funkcją terenu:
 - 1) Dla funkcji usługowych obowiązek zapewnienia jako minimum:
 - a) 2 miejsc parkingowych na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej usług handlu,
 - b) 3 miejsc parkingowych na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej usług innych,
 - c) 2 miejsc parkingowych na każde rozpoczęte 10 miejsc konsumpcyjnych dla usług gastronomii,
 - d) 1 miejsca parkingowego na każdych 3 zatrudnionych,

- 2) Dla funkcji mieszkaniowej obowiązek zapewnienia minimum 2 miejsc postojowych dla samochodów osobowych na 1 lokal mieszkalny (wliczając w to miejsce w garażu);
13. Możliwość realizacji ogrodzeń od strony dróg - o wysokości do 1,8 m, jako ażurowych w minimum 60%, realizowanych w linii rozgraniczającej tereny, wykonanych z trwałych materiałów (z wyłączeniem prefabrykatów betonowych);
14. Konieczność zapewnienia miejsca (jako osłonięte, zadaszone, z zapewnioną obsługą komunikacyjną) na pojemniki do selektywnej zbiórki odpadów;
15. Konieczność uwzględnienia przy zagospodarowaniu terenu, istniejących sieci infrastruktury technicznej – w szczególności przebiegających w północnej części terenu, napowietrznych elektroenergetycznych linii SN, wraz ze strefą ich oddziaływania;
16. Na terenie dopuszcza się możliwość lokalizacji stacji transformatorowej SN/nn:
17. Stawkę procentową, służącą naliczaniu opłat wynikających z art. 36, ust 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dla terenu **2 U** ustala się w wysokości 20%,

§ 12. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **3 U - o powierzchni ok. 7.64 ha, ustala się:**

1. Przeznaczenie podstawowe – zabudowa usługowa (w tym obiekty handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży do 2000 m²) wraz z niezbędnymi do ich funkcjonowania budynkami (w tym np. magazynowymi, technicznymi, pomocniczymi) oraz obiekty i elementy towarzyszące, takie jak: parkingi, dojazdy, dojścia, zieleń urządzona, drogi wewnętrzne oraz sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.
2. Przeznaczenie uzupełniające – zakłady produkcyjne o zatrudnieniu do 9 osób, bazy obsługi komunalnej, składy, magazyny, bazy postojowe środków transportu samochodowego, sprzętu budowlanego i rolniczego, stacje paliw z zapleczem usługowym;
3. Zakaz lokalizacji obiektów i funkcji związanych z wytwarzaniem, przechowywaniem i sprzedażą artykułów spożywczych w odległości mniejszej niż 300 m od granicy terenu oczyszczalni ścieków, oznaczonego na rysunku planu symbolem K;
4. Dopuszcza się funkcję mieszkaniową dla każdego z podmiotów gospodarczych jako jeden lokal mieszkalny w budynku o funkcji usługowej;
5. Dla istniejących obiektów o funkcji innej niż przeznaczenie podstawowe lub uzupełniające dopuszcza się możliwość przebudowy i remontu. Obowiązuje zakaz ich rozbudowy, nadbudowy i odbudowy;
6. Dla istniejącej zabudowy na terenie wymagającym przekształceń:
 - 1) Konieczność zmiany funkcji na funkcję zgodną z przeznaczeniem planu;
 - 2) Dopuszcza się możliwość pozostawienia funkcji mieszkaniowej jedynie dla właściciela usług, zgodnie z punktem 3;
7. Zakaz składowania i przechowywania odpadów niebezpiecznych;
8. Wskaźniki i parametry kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) Nieprzekraczalna linia zabudowy od strony dróg w odległości 5 m i 10 m od linii rozgraniczających teren, zgodnie z rysunkiem planu;
 - 2) Wskaźnik zabudowy - maksimum 40% powierzchni działki;
 - 3) Intensywność zabudowy – maksimum 1,2;
 - 4) Gabaryty budynków – budynki usługowe, mieszkalno – usługowe, mieszkalne oraz towarzyszące z dachami o kącie nachylenia połaci do 40°, z kalenicami na wysokości maksimum 12,0 m nad poziom terenu. Poziom posadowienia posadzki parteru – maksimum 0,6 m nad poziom terenu przy wejściu do budynku;
9. Minimalną powierzchnię wydzielanej działki usługowej ustala się na 3 000 m²;
10. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:
- 1) Szerokość frontu działki - minimum 20 m;
 - 2) Kąt położenia granic wydzielanych działek budowlanych w stosunku do przyległego pasa drogowego minimum - 70°.
11. Każda wydzielana działka budowlana musi mieć dostęp do drogi publicznej;
12. Zasady ochrony środowiska:
- 1) Uciążliwe lub szkodliwe oddziaływanie lokalizowanych obiektów i funkcji, nie może przekraczać parametrów dopuszczonych przepisami odrębnymi, poza granicami terenu, do którego inwestor ma tytuł prawny;
 - 2) Co najmniej 20% powierzchni działki budowlanej musi stanowić teren biologicznie czynny;
 - 3) Konieczność zachowania w maksymalnym stopniu istniejącej zieleni wysokiej, która nie koliduje z zagospodarowaniem zgodnym z przeznaczeniem terenu;
13. Obsługę komunikacyjną z ulicy Tysiąclecia – oznaczonej symbolem **1KDZ**, z ulicy Szczurzynek – oznaczonej symbolem **3KDL** oraz poprzez planowaną ulicę lokalną oznaczoną symbolem **4KDL**;
14. Konieczność zapewnienia w ramach terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny miejsc postojowych dla samochodów osobowych związanych z funkcją terenu:
- 1) Dla funkcji usługowych obowiązek zapewnienia jako minimum:
 - a) 2 miejsc parkingowych na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej usług handlu,
 - b) 3 miejsc parkingowych na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej usług innych,
 - c) 2 miejsc parkingowych na każde rozpoczęte 10 miejsc konsumpcyjnych dla usług gastronomii,
 - d) 1 miejsca parkingowego na każdych 3 zatrudnionych,
 - 2) Dla funkcji mieszkaniowej obowiązek zapewnienia minimum 2 miejsc postojowych dla samochodów osobowych na 1 lokal mieszkalny (wliczając w to miejsce w garażu);
15. Możliwość realizacji ogrodzeń od strony dróg - o wysokości do 1,8 m, jako ażurowych w minimum 60%, realizowanych w linii rozgraniczającej tereny, wykonanych z trwałych materiałów (z wyłączeniem prefabrykatów betonowych);

16. Konieczność zapewnienia miejsca (jako osłonięte, zadaszone, z zapewnioną obsługą komunikacyjną) na pojemniki do selektywnej zbiórki odpadów;
17. Konieczność uwzględnienia przy zagospodarowaniu terenu, istniejących sieci infrastruktury technicznej;
18. Na terenie dopuszcza się możliwość lokalizacji stacji transformatorowej SN/nn:
19. Stawkę procentową, służącą naliczaniu opłat wynikających z art. 36, ust 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dla terenu **3 U** ustala się w wysokości 20%,

§ 13. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 4 U - o powierzchni ok. 3.72 ha, ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe – zabudowa usługowa (w tym obiekty handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży do 2000 m²) wraz z niezbędnymi do ich funkcjonowania budynkami (w tym np. magazynowymi, technicznymi, pomocniczymi) oraz obiekty i elementy towarzyszące, takie jak: parkingi, dojazdy, dojścia, zieleń urządzona, drogi wewnętrzne oraz sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
2. Przeznaczenie uzupełniające – zakłady produkcyjne o zatrudnieniu do 9 osób, bazy obsługi komunalnej, składy, magazyny, bazy postojowe środków transportu samochodowego, sprzętu budowlanego i rolniczego, stacje paliw z zapleczem usługowym;
3. Zakaz lokalizacji obiektów i funkcji związanych z wytwarzaniem, przechowywaniem i sprzedażą artykułów spożywczych oraz zabudowy mieszkaniowej;
4. Dla istniejącej zabudowy na terenie wymagającym przekształceń:
 - 1) Konieczność zmiany funkcji na funkcję zgodną z przeznaczeniem planu;
 - 2) Do czasu zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnie z określonym w planie przeznaczeniem, dopuszcza się możliwość przebudowy i remontu istniejących obiektów o funkcji innej niż przeznaczenie podstawowe lub uzupełniające; Obowiązuje zakaz ich rozbudowy, nadbudowy i odbudowy;
5. Zakaz składowania i przechowywania odpadów niebezpiecznych;
6. Wskaźniki i parametry kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) Nieprzekraczalna linia zabudowy od strony dróg w odległości 5 m, 10 m i 15 m od linii rozgraniczających teren, zgodnie z rysunkiem planu;
 - 2) Wskaźnik zabudowy - maksimum 40% powierzchni działki;
 - 3) Intensywność zabudowy – maksimum 1,2;
 - 4) Gabaryty budynków – budynki usługowe i towarzyszące z dachami o kącie nachylenia połaci do 40°, z kalenicami na wysokości maksimum 12,0 m nad poziom terenu. Poziom posadowienia posadzki parteru – maksimum 0,6 m nad poziom terenu przy wejściu do budynku;
7. Minimalną powierzchnię wydzielanej działki usługowej ustala się na 3 000 m²;
8. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:
 - 1) Szerokość frontu działki - minimum 20 m;

- 2) Kąt położenia granic wydzielanych działek budowlanych w stosunku do przyległego pasa drogowego minimum - 70°; dla terenów przyległych do południowej części drogi wewnętrznej KDW - zgodnie z kątem położenia istniejących granic;
9. Każda wydzielana działka budowlana musi mieć dostęp do drogi publicznej;
10. Zasady ochrony środowiska:
- 1) Uciążliwe lub szkodliwe oddziaływanie lokalizowanych obiektów i funkcji, nie może przekraczać parametrów dopuszczonych przepisami odrębnymi, poza granicami terenu, do którego inwestor ma tytuł prawny;
 - 2) Co najmniej 20% powierzchni działki budowlanej musi stanowić teren biologicznie czynny;
 - 3) Konieczność zachowania w maksymalnym stopniu istniejącej zieleni wysokiej, która nie koliduje z zagospodarowaniem zgodnym z przeznaczeniem terenu;
11. Obsługę komunikacyjną z ulicy Szczurzynek – oznaczonej symbolem **3KDL**, poprzez planowaną ulicę lokalną oznaczoną symbolem **4KDL**, planowaną ulicę dojazdową oznaczoną symbolem **6KDD** i ulicę wewnętrzną oznaczoną symbolem **KDW**;
12. Konieczność zapewnienia w ramach terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny miejsc postojowych dla samochodów osobowych związanych z funkcją terenu. Dla funkcji usługowych obowiązek zapewnienia jako minimum:
- 1) 2 miejsc parkingowych na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej usług handlu,
 - 2) 3 miejsc parkingowych na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej usług innych,
 - 3) 1 miejsca parkingowego na każdych 3 zatrudnionych,
13. Możliwość realizacji ogrodzeń od strony dróg - o wysokości do 1,8 m, jako ażurowych w minimum 60%, realizowanych w linii rozgraniczającej tereny, wykonanych z trwałych materiałów (z wyłączeniem prefabrykatów betonowych);
14. Konieczność zapewnienia miejsca (jako osłonięte, zadaszone, z zapewnioną obsługą komunikacyjną) na pojemniki do selektywnej zbiórki odpadów;
15. Konieczność uwzględnienia przy zagospodarowaniu terenu, istniejących sieci infrastruktury technicznej – w szczególności przebiegającej napowietrznej elektroenergetycznej linii SN, wraz ze strefą jej oddziaływania;
16. Na terenie dopuszcza się możliwość lokalizacji stacji transformatorowej SN/nn:
17. Stawkę procentową, służącą naliczaniu opłat wynikających z art. 36, ust 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dla terenu **4 U** ustala się w wysokości 20%,

§ 14. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **5 U** - o powierzchni ok. 0.42 ha, ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe – zabudowa usługowa (w tym obiekty handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży do 2000 m²) wraz z niezbędnymi do ich funkcjonowania budynkami (w tym np. magazynowymi, technicznymi, pomocniczymi) oraz obiekty i elementy towarzyszące, takie jak: parkingi, dojazdy,

- dojścia, zieleń urządzona, drogi wewnętrzne oraz sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
2. Przeznaczenie uzupełniające – bazy obsługi komunalnej, składy, magazyny, bazy postojowe środków transportu samochodowego, sprzętu budowlanego i rolniczego, stacje paliw z zapleczem usługowym;
 3. Zakaz lokalizacji obiektów i funkcji związanych z wytwarzaniem, przechowywaniem i sprzedażą artykułów spożywczych oraz zabudowy mieszkaniowej;
 4. Zakaz składowania i przechowywania odpadów niebezpiecznych;
 5. Wskaźniki i parametry kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) Nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 6 m i 10 m od linii rozgraniczających teren, zgodnie z rysunkiem planu;
 - 2) Wskaźnik zabudowy - maksimum 40% powierzchni działki;
 - 3) Intensywność zabudowy – maksimum 1,2;
 - 4) Gabaryty budynków - budynki usługowe i towarzyszące z dachami o kącie nachylenia połaci do 45°, z kalenicami na wysokości maksimum 12,0 m nad poziom terenu. Poziom posadowienia posadzki parteru - maksimum 0,6 m nad poziom terenu przy wejściu do budynku;
 6. Teren stanowi jedną działkę budowlaną;
 7. Zasady ochrony środowiska:
 - 1) Uciążliwe lub szkodliwe oddziaływanie lokalizowanych obiektów i funkcji, nie może przekraczać parametrów dopuszczonych przepisami odrębnymi, poza granicami terenu, do którego inwestor ma tytuł prawny;
 - 2) Co najmniej 20% powierzchni działki budowlanej musi stanowić teren biologicznie czynny;
 8. Obsługę komunikacyjną z planowanej ulicy lokalnej oznaczonej symbolem **4KDL** i planowanej ulicy dojazdowej oznaczonej symbolem **6KDD**;
 9. Konieczność zapewnienia w ramach terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny miejsc postojowych dla samochodów osobowych związanych z funkcją terenu. Dla funkcji usługowych obowiązek zapewnienia jako minimum:
 - 1) 2 miejsc parkingowych na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej usług handlu,
 - 2) 3 miejsc parkingowych na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej usług innych,
 - 3) 1 miejsca parkingowego na każdych 3 zatrudnionych,
 10. Możliwość realizacji ogrodzeń od strony dróg - o wysokości do 1,8 m, jako ażurowych w minimum 80%, realizowanych w linii rozgraniczającej tereny, wykonanych z trwałych materiałów (z wyłączeniem prefabrykatów betonowych);
 11. Konieczność zapewnienia miejsca (jako osłonięte, zadaszone, z zapewnioną obsługą komunikacyjną) na pojemniki do selektywnej zbiórki odpadów;
 12. Konieczność uwzględnienia przy zagospodarowaniu terenu, istniejących sieci infrastruktury technicznej;
 13. Na terenie dopuszcza się możliwość lokalizacji stacji transformatorowej SN/nn:

14. Stawkę procentową, służącą naliczaniu opłat wynikających z art. 36, ust 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dla terenu **5 U** ustala się w wysokości 20%,

§ 15. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 6 U - o powierzchni ok. 1.73 ha, ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe – zabudowa usługowa (w tym obiekty handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży do 2000 m²) wraz z niezbędnymi do ich funkcjonowania budynkami (w tym np. magazynowymi, technicznymi, pomocniczymi) oraz obiekty i elementy towarzyszące, takie jak: parkingi, dojazdy, dojścia, zieleń urządzona, drogi wewnętrzne oraz sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
2. Przeznaczenie uzupełniające – zakłady produkcyjne o zatrudnieniu do 9 osób, bazy obsługi komunalnej, składy, magazyny, bazy postojowe środków transportu samochodowego, sprzętu budowlanego i rolniczego, stacje paliw z zapleczem usługowym;
3. Zakaz lokalizacji obiektów i funkcji związanych z wytwarzaniem, przechowywaniem i sprzedażą artykułów spożywczych oraz zabudowy mieszkaniowej;
4. Zakaz składowania i przechowywania odpadów niebezpiecznych;
5. Wskaźniki i parametry kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) Nieprzekraczalna linia zabudowy od strony dróg w odległości 10 m od linii rozgraniczających teren, zgodnie z rysunkiem planu;
 - 2) Wskaźnik zabudowy - maksimum 40% powierzchni działki;
 - 3) Intensywność zabudowy – maksimum 1,2;
 - 4) Gabaryty budynków – budynki usługowe i towarzyszące z dachami o kącie nachylenia połaci do 40°, z kalenicami na wysokości maksimum 12,0 m nad poziom terenu. Poziom posadowienia posadzki parteru – maksimum 0,6 m nad poziom terenu przy wejściu do budynku;
6. Minimalną powierzchnię wydzielanej działki usługowej ustala się na 3 000 m²;
7. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:
 - 1) Szerokość frontu działki - minimum 20 m;
 - 2) Kąt położenia granic wydzielanych działek budowlanych w stosunku do przyległego pasa drogowego minimum - 70°;
8. Każda wydzielana działka budowlana musi mieć dostęp do drogi publicznej;
9. Zasady ochrony środowiska:
 - 1) Uciążliwe lub szkodliwe oddziaływanie lokalizowanych obiektów i funkcji, nie może przekraczać parametrów dopuszczonych przepisami odrębnymi, poza granicami terenu, do którego inwestor ma tytuł prawny;
 - 2) Co najmniej 20% powierzchni działki budowlanej musi stanowić teren biologicznie czynny;
 - 3) Konieczność zachowania w maksymalnym stopniu istniejącej zieleni wysokiej, która nie koliduje z zagospodarowaniem zgodnym z przeznaczeniem terenu;

10. Obsługę komunikacyjną z planowanej ulicy lokalnej oznaczonej symbolem **4KDL** i planowanej ulicy dojazdowej oznaczonej symbolem **6KDD**;
11. Konieczność zapewnienia w ramach terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny miejsc postojowych dla samochodów osobowych związanych z funkcją terenu. Dla funkcji usługowych obowiązek zapewnienia jako minimum:
 - 1) 2 miejsc parkingowych na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej usług handlu,
 - 2) 3 miejsc parkingowych na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej usług innych,
 - 3) 1 miejsca parkingowego na każdych 3 zatrudnionych,
12. Możliwość realizacji ogrodzeń od strony dróg - o wysokości do 1,8 m, jako ażurowych w minimum 60%, realizowanych w linii rozgraniczającej tereny, wykonanych z trwałych materiałów (z wyłączeniem prefabrykatów betonowych);
13. Konieczność zapewnienia miejsca (jako osłonięte, zadaszony, z zapewnioną obsługą komunikacyjną) na pojemniki do selektywnej zbiórki odpadów;
14. Konieczność uwzględnienia przy zagospodarowaniu terenu, istniejących sieci infrastruktury technicznej – w szczególności przebiegających na południe od terenu, napowietrznych elektroenergetycznych linii SN, wraz ze strefą ich oddziaływania;
15. Na terenie dopuszcza się możliwość lokalizacji stacji transformatorowej SN/nn:
16. Stawkę procentową, służącą naliczaniu opłat wynikających z art. 36, ust 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dla terenu **6 U** ustala się w wysokości 20%,

§ 16. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1 P - o pow. ok. 0,97 ha, ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe – zabudowa produkcyjna, składy, bazy, magazyny, usługi komercyjne (w tym handel hurtowy i obiekty handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży do 2000 m²) wraz z niezbędnymi do ich funkcjonowania budynkami (w tym np. magazynowymi, technicznymi, pomocniczymi) oraz obiekty i elementy towarzyszące, takie jak: parkingi, dojazdy, dojścia, zieleń urządzona, drogi wewnętrzne oraz sieci, obiekty i urządzenia systemów infrastruktury technicznej;
2. Przeznaczenie uzupełniające – bazy obsługi komunalnej, bazy postojowe środków transportu samochodowego, sprzętu budowlanego i rolniczego, stacje paliw z zapleczem usługowym;
3. Zakaz realizacji zabudowy mieszkaniowej;
4. Wskaźniki i parametry kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) Nieprzekraczalna linia zabudowy od strony dróg w odległości 5 m i 10 m od linii rozgraniczających teren, zgodnie z rysunkiem planu;
 - 2) Wskaźnik zabudowy - maksimum 40% powierzchni działki;
 - 3) Intensywność zabudowy – maksimum 1,2;
 - 4) Gabaryty budynków – budynki produkcyjne, magazynowe, usługowe oraz towarzyszące z dachami o kącie nachylenia połaci do 40°, z kalenicami na

wysokości maksimum 12,0 m nad poziom terenu. Poziom posadowienia posadzki parteru – maksimum 0,6 m nad poziom terenu przy wejściu do budynku;

5. Minimalną powierzchnię wydzielanej działki usługowej ustala się na 4 000 m²;
6. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:
 - 1) Szerokość frontu działki - minimum 30 m;
 - 2) Kąt położenia granic wydzielanych działek budowlanych w stosunku do przyległego pasa drogowego minimum - 70°;
7. Każda wydzielana działka budowlana musi mieć dostęp do drogi publicznej;
8. Zasady ochrony środowiska:
 - 1) Uciążliwe lub szkodliwe oddziaływanie lokalizowanych obiektów i funkcji, nie może przekraczać parametrów dopuszczonych przepisami odrębnymi, poza granicami terenu, do którego inwestor ma tytuł prawny;
 - 2) Co najmniej 20% powierzchni działki budowlanej musi stanowić teren biologicznie czynny;
 - 3) Konieczność zachowania w maksymalnym stopniu istniejącej zieleni wysokiej, która nie koliduje z zagospodarowaniem zgodnym z przeznaczeniem terenu;
9. Obsługę komunikacyjną z ulicy Tysiąclecia – oznaczonej symbolem **1KDZ**, oraz z ulicy dojazdowej oznaczonej symbolem **5KDD**;
10. Konieczność zapewnienia w ramach terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny miejsc postojowych dla samochodów osobowych związanych z funkcją terenu. Obowiązek zapewnienia jako minimum:
 - 1) 2 miejsc parkingowych na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej usług handlu,
 - 2) 3 miejsc parkingowych na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej usług innych,
 - 3) 1 miejsca parkingowego na każdych 3 zatrudnionych,
11. Możliwość realizacji ogrodzeń od strony dróg - o wysokości do 1,8 m, jako ażurowych w minimum 80%, realizowanych w linii rozgraniczającej tereny, wykonanych z trwałych materiałów (z wyłączeniem prefabrykatów betonowych);
12. Konieczność zapewnienia miejsca (jako osłonięte, zadaszone, z zapewnioną obsługą komunikacyjną) na pojemniki do selektywnej zbiórki odpadów;
13. Konieczność uwzględnienia przy zagospodarowaniu terenu, istniejących sieci infrastruktury technicznej – w szczególności przebiegających w południowej części terenu, napowietrznych elektroenergetycznych linii SN, wraz ze strefą ich oddziaływania oraz kolektora kanalizacji deszczowej - we wschodniej części terenu;
14. Na terenie dopuszcza się możliwość lokalizacji stacji transformatorowej SN/nn:
15. Stawkę procentową, służącą naliczaniu opłat wynikających z art. 36, ust 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dla terenu **1P** ustala się w wysokości 20%,

§ 17. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2 P - o pow. ok. 1,81 ha, ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe – zabudowa produkcyjna, składy, bazy, magazyny, usługi komercyjne (w tym handel hurtowy i obiekty handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży do 2000 m²) wraz z niezbędnymi do ich funkcjonowania budynkami (w tym np. magazynowymi, technicznymi, pomocniczymi) oraz obiekty i elementy towarzyszące, takie jak: parkingi, dojazdy, dojścia, zieleń urządzone, drogi wewnętrzne oraz sieci, obiekty i urządzenia systemów infrastruktury technicznej;
2. Przeznaczenie uzupełniające – bazy obsługi komunalnej, bazy postojowe środków transportu samochodowego, sprzętu budowlanego i rolniczego, stacje paliw z zapleczem usługowym;
3. Zakaz realizacji zabudowy mieszkaniowej;
4. Wskaźniki i parametry kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) Nieprzekraczalna linia zabudowy od strony dróg w odległości 5 m i 10 m od linii rozgraniczających teren, zgodnie z rysunkiem planu;
 - 2) Wskaźnik zabudowy - maksimum 40% powierzchni działki;
 - 3) Intensywność zabudowy – maksimum 1,2;
 - 4) Gabaryty budynków – budynki produkcyjne, magazynowe, usługowe oraz towarzyszące z dachami o kącie nachylenia połaci do 40°, z kalenicami na wysokości maksimum 12,0 m nad poziom terenu. Poziom posadowienia posadzki parteru – maksimum 0,6 m nad poziom terenu przy wejściu do budynku;
5. Minimalną powierzchnię wydzielanej działki usługowej ustala się na 4 000 m²;
6. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:
 - 1) Szerokość frontu działki - minimum 30 m;
 - 2) Kąt położenia granic wydzielanych działek budowlanych w stosunku do przyległego pasa drogowego minimum - 70°;
7. Każda wydzielana działka budowlana musi mieć dostęp do drogi publicznej;
8. Zasady ochrony środowiska:
 - 1) Uciążliwe lub szkodliwe oddziaływanie lokalizowanych obiektów i funkcji, nie może przekraczać parametrów dopuszczonych przepisami odrębnymi, poza granicami terenu, do którego inwestor ma tytuł prawny;
 - 2) Co najmniej 20% powierzchni działki budowlanej musi stanowić teren biologicznie czynny;
 - 3) Konieczność zachowania w maksymalnym stopniu istniejącej zieleni wysokiej, która nie koliduje z zagospodarowaniem zgodnym z przeznaczeniem terenu;
9. Obsługę komunikacyjną z ulicy Tysiąclecia – oznaczonej symbolem **1KDZ**, oraz z ulicy dojazdowej oznaczonej symbolem **5KDD**;
10. Konieczność zapewnienia w ramach terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny miejsc postojowych dla samochodów osobowych związanych z funkcją terenu. Obowiązek zapewnienia jako minimum:
 - 1) 2 miejsc parkingowych na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej usług handlu,

- 2) 3 miejsc parkingowych na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej usług innych,
- 3) 1 miejsca parkingowego na każdych 3 zatrudnionych,
11. Możliwość realizacji ogrodzeń od strony dróg - o wysokości do 1,8 m, jako ażurowych w minimum 60%, realizowanych w linii rozgraniczającej tereny, wykonanych z trwałych materiałów (z wyłączeniem prefabrykatów betonowych);
12. Konieczność zapewnienia miejsca (jako osłonięte, zadaszone, z zapewnioną obsługą komunikacyjną) na pojemniki do selektywnej zbiórki odpadów;
13. Konieczność uwzględnienia przy zagospodarowaniu terenu, istniejących sieci infrastruktury technicznej – w szczególności przebiegających w zachodniej części terenu, napowietrznych elektroenergetycznych linii WN i SN, wraz ze strefami ich oddziaływania;
14. Na terenie dopuszcza się możliwość lokalizacji stacji transformatorowej SN/nn:
15. Stawkę procentową, służącą naliczaniu opłat wynikających z art. 36, ust 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dla terenu **2P** ustala się w wysokości 20%,

§ 18. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **K** - o pow. ok. 8,32 ha, ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe – obiekty i urządzenia oczyszczalni ścieków wraz z niezbędnymi do jej funkcjonowania budynkami (w tym np. magazynowymi, technicznymi, pomocniczymi) oraz obiekty i elementy towarzyszące, takie jak: parkingi, dojazdy, dojścia, zieleń urządzona, drogi wewnętrzne oraz sieci, obiekty i urządzenia systemów infrastruktury technicznej;
2. Zakaz realizacji zabudowy mieszkaniowej;
3. Wskaźniki i parametry kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) Nieprzekraczalna linia zabudowy od strony dróg w odległości 5 m od linii rozgraniczających teren, zgodnie z rysunkiem planu;
 - 2) Wskaźnik zabudowy - maksimum 50% powierzchni działki;
 - 3) Intensywność zabudowy – nie ustala się;
 - 4) Gabaryty budynków – budynki i obiekty związane z technologią – zgodnie z wymogami indywidualnymi, budynki towarzyszące z dachami o kącie nachylenia połaci do 40°, z kalenicami na wysokości maksimum 12,0 m nad poziom terenu;
4. Zakaz podziału terenu na działki budowlane;
5. Zasady ochrony środowiska:
 - 1) Uciążliwe lub szkodliwe oddziaływanie lokalizowanych obiektów i funkcji, nie może przekraczać parametrów dopuszczonych przepisami odrębnymi, poza granicami terenu, do którego inwestor ma tytuł prawny;
 - 2) Co najmniej 20% powierzchni działki budowlanej musi stanowić teren biologicznie czynny;
 - 3) Konieczność zachowania w maksymalnym stopniu istniejącej zieleni wysokiej, która nie koliduje z zagospodarowaniem zgodnym z przeznaczeniem terenu;

6. Obsługę komunikacyjną z ulicy Szczurzynek – oznaczonej symbolem **3KDL**, oraz z ulicy wewnętrznej, oznaczonej symbolem **KDW**;
7. Konieczność zapewnienia w ramach terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny, miejsc postojowych dla samochodów osobowych związanych z funkcją terenu w ilości minimum 2 miejsc na każdych 10 zatrudnionych;
8. Możliwość realizacji ogrodzeń od strony dróg - o wysokości do 1,8 m, jako ażurowych w minimum 60%, realizowanych w linii rozgraniczającej tereny, wykonanych z trwałych materiałów (z wyłączeniem prefabrykatów betonowych);
9. Konieczność zapewnienia miejsca (jako osłonięte, zadaszone, z zapewnioną obsługą komunikacyjną) na pojemniki do selektywnej zbiórki odpadów;
10. Konieczność uwzględnienia przy zagospodarowaniu terenu, istniejących sieci infrastruktury technicznej;
11. Na terenie dopuszcza się możliwość lokalizacji stacji transformatorowej SN/nn;
12. Stawkę procentową, służącą naliczaniu opłat wynikających z art. 36, ust 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dla terenu **K** ustala się w wysokości 20%,

§ 19. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **W - o pow. ok. 0,12 ha, ustala się:**

1. Przeznaczenie terenu - lokalizacja obiektów i urządzeń zaopatrzenia w wodę - istniejącego ujęcia wody;
2. Utrzymanie istniejącego zainwestowania;
3. Obsługę komunikacyjną poprzez planowane ulice: lokalną **4 KDL** i dojazdową **6 KDD**;
4. Stawkę procentową, służącą naliczaniu opłat wynikających z art. 36, ust 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dla terenu **W** ustala się w wysokości 20%,

§ 20. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1 E - o pow. ok. 0,01 ha, ustala się:**

1. Przeznaczenie terenu - lokalizacja obiektów i urządzeń elektroenergetycznych - stacji transformatorowej SN/nn, oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
2. Utrzymanie istniejącego zainwestowania;
3. Zasady ochrony środowiska:
 - 1) Uciążliwe lub szkodliwe oddziaływanie lokalizowanych obiektów i funkcji, nie może przekraczać parametrów dopuszczonych przepisami odrębnymi, poza granicami terenu, do którego inwestor ma tytuł prawny;
 - 2) Część terenu nie zabudowaną i nie utwardzoną należy wykorzystać na urządzenie zieleni;
4. Obsługę komunikacyjną poprzez istniejącą ulicę lokalną **3 KDL**;
5. Możliwość realizacji ogrodzeń - o wysokości do 1,8 m, jako ażurowych, w minimum 60%, realizowanych w linii rozgraniczającej tereny, wykonanych z trwałych materiałów (z wyłączeniem prefabrykatów betonowych);

6. Stawkę procentową, służącą naliczaniu opłat wynikających z art. 36, ust 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dla terenu **1E** ustala się w wysokości 20%,

§ 21. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2 E** - o pow. ok. 0,01 ha, ustala się:

1. Przeznaczenie terenu - lokalizacja obiektów i urządzeń elektroenergetycznych - stacji transformatorowej SN/nn, oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
2. Zasady ochrony środowiska:
 - 1) Uciążliwe lub szkodliwe oddziaływanie lokalizowanych obiektów i funkcji, nie może przekraczać parametrów dopuszczonych przepisami odrębnymi, poza granicami terenu, do którego inwestor ma tytuł prawny;
 - 2) Część terenu nie zabudowaną i nie utwardzoną należy wykorzystać na urządzenie zieleni;
3. Obsługę komunikacyjną poprzez planowaną ulicę lokalną **4 KDL**;
4. Możliwość realizacji ogrodzeń - o wysokości do 1,8 m, jako ażurowych, w minimum 60%, realizowanych w linii rozgraniczającej tereny, wykonanych z trwałych materiałów (z wyłączeniem prefabrykatów betonowych);
5. Stawkę procentową, służącą naliczaniu opłat wynikających z art. 36, ust 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dla terenu **2E** ustala się w wysokości 20%,

§ 22. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **3 E** - o pow. ok. 0,01 ha, ustala się:

1. Przeznaczenie terenu - lokalizacja obiektów i urządzeń elektroenergetycznych - stacji transformatorowej SN/nn, oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
2. Zasady ochrony środowiska:
 - 1) Uciążliwe lub szkodliwe oddziaływanie lokalizowanych obiektów i funkcji, nie może przekraczać parametrów dopuszczonych przepisami odrębnymi, poza granicami terenu, do którego inwestor ma tytuł prawny;
 - 2) Część terenu nie zabudowaną i nie utwardzoną należy wykorzystać na urządzenie zieleni;
3. Obsługę komunikacyjną poprzez planowaną ulicę lokalną **4 KDL**;
4. Możliwość realizacji ogrodzeń - o wysokości do 1,8 m, jako ażurowych, w minimum 60%, realizowanych w linii rozgraniczającej tereny, wykonanych z trwałych materiałów (z wyłączeniem prefabrykatów betonowych);
5. Stawkę procentową, służącą naliczaniu opłat wynikających z art. 36, ust 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dla terenu **3E** ustala się w wysokości 20%,

§ 23. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1 C - o pow. ok. 0,42 ha, ustala się:

1. Przeznaczenie terenu - lokalizacja obiektów i urządzeń związanych z zaopatrzeniem w ciepło – ciepłociągów przesyłowych, oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
2. Utrzymanie istniejącego zainwestowania;
3. Zasady ochrony środowiska:
 - 1) Uciążliwe lub szkodliwe oddziaływanie lokalizowanych obiektów i funkcji, nie może przekraczać parametrów dopuszczonych przepisami odrębnymi, poza granicami terenu, do którego inwestor ma tytuł prawny;
 - 2) Część terenu nie zabudowaną i nie utwardzoną należy wykorzystać na urządzenie zieleni;
4. Obsługę komunikacyjną poprzez ulicę Tysiąclecia oznaczoną symbolem **1KDZ**, oraz poprzez planowaną ulicę lokalną oznaczoną symbolem **2KDL**;
5. Możliwość realizacji ogrodzeń - o wysokości do 1,8 m, jako ażurowych, w minimum 60%, realizowanych w linii rozgraniczającej tereny, wykonanych z trwałych materiałów (z wyłączeniem prefabrykatów betonowych);
6. Stawkę procentową, służącą naliczaniu opłat wynikających z art. 36, ust 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dla terenu **1C** ustala się w wysokości 20%,

§ 24. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2 C - o pow. ok. 1,89 ha, ustala się:

1. Przeznaczenie terenu - lokalizacja obiektów i urządzeń związanych z zaopatrzeniem w ciepło – ciepłociągów przesyłowych, oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
2. Utrzymanie istniejącego zainwestowania;
3. Zasady ochrony środowiska:
 - 1) Uciążliwe lub szkodliwe oddziaływanie lokalizowanych obiektów i funkcji, nie może przekraczać parametrów dopuszczonych przepisami odrębnymi, poza granicami terenu, do którego inwestor ma tytuł prawny;
 - 2) Część terenu nie zabudowaną i nie utwardzoną należy wykorzystać na urządzenie zieleni;
4. Obsługę komunikacyjną poprzez ulicę Tysiąclecia oznaczoną symbolem **1KDZ**, oraz ulicę Szczurzynek, oznaczoną symbolem **3KDL**;
5. Możliwość realizacji ogrodzeń - o wysokości do 1,8 m, jako ażurowych, w minimum 60%, realizowanych w linii rozgraniczającej tereny, wykonanych z trwałych materiałów (z wyłączeniem prefabrykatów betonowych);
6. Stawkę procentową, służącą naliczaniu opłat wynikających z art. 36, ust 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dla terenu **2C** ustala się w wysokości 20%,

§ 25. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **I/P** - o pow. ok. 1,98 ha, ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe – sieci, obiekty i urządzenia systemów infrastruktury technicznej, zabudowa produkcyjna, składy, bazy, magazyny, usługi komercyjne wraz z niezbędnymi do ich funkcjonowania budynkami (w tym np. magazynowymi, technicznymi, pomocniczymi) oraz obiekty i elementy towarzyszące, takie jak: parkingi, dojazdy, dojścia, zieleń urządzona, drogi wewnętrzne;
2. Przeznaczenie uzupełniające – bazy obsługi komunalnej i inne, bazy postojowe środków transportu samochodowego, sprzętu budowlanego i rolniczego;
3. Zakaz realizacji zabudowy mieszkaniowej;
4. Wskaźniki i parametry kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) Nieprzekraczalna linia zabudowy od strony dróg w odległości 5 m i 10 m od linii rozgraniczających teren, zgodnie z rysunkiem planu;
 - 2) Wskaźnik zabudowy - maksimum 40% powierzchni działki;
 - 3) Intensywność zabudowy – maksimum 1,2;
 - 4) Gabaryty budynków – budynki produkcyjne, magazynowe, usługowe oraz towarzyszące z dachami o kącie nachylenia połąci do 40°, z kalenicami na wysokości maksimum 12,0 m nad poziom terenu. Poziom posadowienia posadzki parteru – maksimum 0,6 m nad poziom terenu przy wejściu do budynku;
5. Minimalną powierzchnię wydzielanej działki usługowej ustala się na 4 000 m²;
6. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:
 - 1) Szerokość frontu działki - minimum 30 m;
 - 2) Kąt położenia granic wydzielanych działek budowlanych w stosunku do przyległego pasa drogowego minimum - 70°;
7. Każda wydzielana działka budowlana musi mieć dostęp do drogi publicznej;
8. Zasady ochrony środowiska:
 - 1) Uciążliwe lub szkodliwe oddziaływanie lokalizowanych obiektów i funkcji, nie może przekraczać parametrów dopuszczonych przepisami odrębnymi, poza granicami terenu, do którego inwestor ma tytuł prawny;
 - 2) Co najmniej 20% powierzchni działki budowlanej musi stanowić teren biologicznie czynny;
9. Obsługę komunikacyjną z planowanej ulicy lokalnej, oznaczonej symbolem **2KDL**, oraz z istniejącej ulicy dojazdowej oznaczonej symbolem **5KDD**;
10. Konieczność zapewnienia w ramach terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny miejsc postojowych dla samochodów osobowych związanych z funkcją terenu. Dla funkcji usługowych obowiązek zapewnienia jako minimum:
 - 1) 2 miejsc parkingowych na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej usług handlu,
 - 2) 3 miejsc parkingowych na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej usług innych,
 - 3) 1 miejsca parkingowego na każdych 3 zatrudnionych,

11. Możliwość realizacji ogrodzeń od strony dróg - o wysokości do 1,8 m, jako ażurowych w minimum 60%, realizowanych w linii rozgraniczającej tereny, wykonanych z trwałych materiałów (z wyłączeniem prefabrykatów betonowych);
12. Konieczność zapewnienia miejsca (jako osłonięte, zadaszone, z zapewnioną obsługą komunikacyjną) na pojemniki do selektywnej zbiórki odpadów;
13. Konieczność uwzględnienia przy zagospodarowaniu terenu, istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej – w szczególności przebiegających w zachodniej części terenu, napowietrznych elektroenergetycznych linii WN i SN, wraz ze strefami ich oddziaływania oraz ciepłociągu - we wschodniej i południowej części terenu;
14. Na terenie dopuszcza się możliwość lokalizacji stacji transformatorowej SN/nn:
15. Stawkę procentową, służącą naliczaniu opłat wynikających z art. 36, ust 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dla terenu **1/P** ustala się w wysokości 20%,

§ 26. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1 ZL** - o pow. ok. 0,53 ha, ustala się:

1. Przeznaczenie - terenu lasu;
2. Ochronę drzewostanu, ze względu na jego walory przyrodniczo – krajobrazowe;
3. Dopuszcza się możliwość prowadzenia na terenie ścieżek pieszych, rowerowych oraz niezbędnych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
4. zakaz składowania i gromadzenia wszelkich materiałów;
5. Odstępuje się od ustalenia stawki procentowej, służącej naliczaniu opłat, wynikających z art. 36, ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

§ 27. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2 ZL** - o pow. ok. 0,73 ha, ustala się:

1. Przeznaczenie - terenu lasu;
2. Ochronę drzewostanu, ze względu na jego walory przyrodniczo – krajobrazowe;
3. Dopuszcza się możliwość prowadzenia na terenie ścieżek pieszych, rowerowych oraz niezbędnych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
4. zakaz składowania i gromadzenia wszelkich materiałów;
5. Odstępuje się od ustalenia stawki procentowej, służącej naliczaniu opłat, wynikających z art. 36, ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

§ 28. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **3 ZL** - o pow. ok. 4,70 ha, ustala się:

1. Przeznaczenie - terenu lasu;
2. Ochronę drzewostanu, ze względu na jego walory przyrodniczo – krajobrazowe;
3. Dopuszcza się możliwość prowadzenia na terenie ścieżek pieszych, rowerowych oraz niezbędnych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

4. zakaz składowania i gromadzenia wszelkich materiałów;
5. Odstępuje się od ustalenia stawki procentowej, służącej naliczaniu opłat, wynikających z art. 36, ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

§ 29. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1 Z - o pow. ok. 1,54 ha, ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe – zieleń naturalna;
2. Dopuszcza się możliwość prowadzenia na terenie dróg wewnętrznych, ścieżek pieszych, rowerowych i dydaktycznych oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
3. Zakaz lokalizowania obiektów budowlanych i przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska (z zastrzeżeniem ustaleń pkt. 2 niniejszego paragrafu);
4. W granicach korytarza ekologicznego rzeki Łydyni (o znaczeniu regionalnym), ustala się:
 - 1) ochronę i utrzymanie istniejących skupisk zieleni, zadrzewień oraz ukształtowania powierzchni terenu;
 - 2) utrzymanie naturalnego charakteru zieleni;
 - 3) ochronę cennych siedlisk roślin;
5. W granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, ustala się zakaz składowania i gromadzenia wszelkich materiałów, (w tym gromadzenia ścieków, odchodów zwierzęcych i środków chemicznych);
6. Obsługę komunikacyjną z planowanej ulicy dojazdowej, oznaczonej symbolem **6KDD**;
7. Co najmniej 90% powierzchni terenu musi stanowić teren biologicznie czynny;
8. Odstępuje się od ustalenia stawki procentowej, służącej naliczaniu opłat, wynikających z art. 36, ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

§ 30. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2 Z - o pow. ok. 1,26 ha, ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe – zieleń naturalna;
2. Dopuszcza się możliwość prowadzenia na terenie dróg wewnętrznych, ścieżek pieszych, rowerowych i dydaktycznych oraz urządzeń infrastruktury technicznej;
3. Zakaz lokalizowania:
 - 1) obiektów budowlanych i przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska (z zastrzeżeniem ustaleń pkt. 2 niniejszego paragrafu);
 - 2) ogrodzeń w odległości mniejszej niż 1,5 m od linii brzegu rzeki Łydyni;
4. W granicach korytarza ekologicznego rzeki Łydyni (o znaczeniu regionalnym), ustala się:

- 1) ochronę i utrzymanie istniejących skupisk zieleni, zadrzewień oraz ukształtowania powierzchni terenu;
- 2) utrzymanie naturalnego charakteru zieleni;
- 3) ochronę cennych siedlisk roślin;
5. W granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, ustala się zakaz składowania i gromadzenia wszelkich materiałów, (w tym gromadzenia ścieków, odchodów zwierzęcych i środków chemicznych);
6. Obsługę komunikacyjną – poprzez teren oczyszczalni ścieków, oznaczony symbolem **K**, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
7. Co najmniej 90% powierzchni terenu musi stanowić teren biologicznie czynny;
8. Odstępuje się od ustalenia stawki procentowej, służącej naliczaniu opłat, wynikających z art. 36, ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

R O Z D Z I A Ł I V

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji

§ 31. Dla terenów dróg publicznych (ulic) ustala się:

1. Przeznaczenie - urządzenie dróg publicznych oraz lokalizacja sieci infrastruktury technicznej;
2. Możliwość poprowadzenia w obrębie linii rozgraniczających dróg, elementów infrastruktury technicznej, w sposób który nie spowoduje zmniejszenia trwałości obiektów drogowych i nie będą stanowić zagrożenia bezpieczeństwa ruchu drogowego (w tym oświetlenia ulicznego oraz hydrantów przeciwpożarowych);
3. Zagospodarowanie terenu i kształtowanie nawierzchni ulic i chodników w sposób umożliwiający bezpieczne korzystanie osobom niepełnosprawnym ruchowo;
4. Docelowo wyposażenie w kanalizację deszczową;
5. Przy zagospodarowaniu terenów dróg ustala się konieczność uwzględnienia istniejących elementów infrastruktury technicznej (sieci elektroenergetycznych, sieci wodociągowej, linii telekomunikacyjnej itp.), urządzeń i rowów melioracyjnych. Wszelkie działania z nimi związane należy wykonywać w porozumieniu i na zasadach ustalonych z właściwym zarządcą sieci;
6. Odstępuje się od ustalenia stawki procentowej, służącej naliczaniu opłat, wynikających z art. 36, ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 32. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1 KDZ** - o pow. ok. 1,05ha, ustala się:

1. Przeznaczenie terenu - urządzenie ulicy Tysiąclecia, o istniejącej szerokości zmiennej min. 20 m w liniach rozgraniczających;
2. Ulica powinna umożliwiać prowadzenie komunikacji zbiorowej, z możliwością lokalizacji przystanków wyłącznie w zatokach przyjezdniowych;

3. Możliwość realizacji chodników, ścieżek rowerowych lub pieszo-rowerowych, oddzielonych od jezdni pasem zieleni;
4. Obsługa komunikacyjna terenów przyległych – ograniczona - dopuszcza się usytuowanie tylko istniejących wjazdów, a przy wydzielaniu nowych działek tylko takich wjazdów, które nie będą możliwe z ulic przyległych;

§ 33. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2 KDL** - o pow. ok. 0,25ha, ustala się:

1. Przeznaczenie terenu - urządzenie planowanej drogi publicznej (ulica lokalna jednojezdniowa klasy L);
2. Wyznaczenie pasa terenu o szerokości ok. 14 m w liniach rozgraniczających na realizację ulicy - jezdni wraz z chodnikami, ścieżką rowerową lub pieszo-rowerową;
3. Obsługa komunikacyjna terenów przyległych – bezpośrednia;

§ 34. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **3 KDL** - o pow. ok. 1,32ha, ustala się:

1. Przeznaczenie terenu – ulica Szczurzynek - lokalna, jednojezdniowa klasy L, zakończona placem manewrowym w rejonie terenów PKP (poza obszarem planu);
2. Wyznaczenie pasa terenu o szerokości ok. 16 m w liniach rozgraniczających na realizację ulicy wraz z chodnikami;
3. Obsługa komunikacyjna terenów przyległych – bezpośrednia;

§ 35. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **4 KDL** - o pow. ok. 0,91ha, ustala się:

1. Przeznaczenie terenu - urządzenie planowanej drogi publicznej (ulica lokalna jednojezdniowa klasy L);
2. Wyznaczenie pasa terenu o szerokości ok. 14 m w liniach rozgraniczających na realizację ulicy;
3. Obsługa komunikacyjna terenów przyległych – bezpośrednia;

§ 36. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **5 KDD** - o pow. ok. 0,53ha, ustala się:

1. Przeznaczenie terenu - urządzenie drogi publicznej (ulica dojazdowa jednojezdniowa klasy D);
2. Utrzymanie istniejącego pasa terenu o szerokości ok. 28 m, na realizację ulicy i urządzeń infrastruktury technicznej;
3. Obsługa komunikacyjna terenów przyległych – bezpośrednia;

§ 37. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **6 KDD** - o pow. ok. 0,24ha, ustala się:

1. Przeznaczenie terenu - urządzenie planowanej drogi publicznej (ulica dojazdowa jednojezdniowa klasy D);

2. Wyznaczenie na realizację ulicy pasa terenu o szerokości min. 10 m, poszerzonego do szerokości ok. 22 m w rejonie terenów W i 4E, zgodnie z rysunkiem planu;
3. Obsługa komunikacyjna terenów przyległych – bezpośrednia;

§ 38. Dla terenów dróg (ulic) wewnętrznych ustala się:

1. Przeznaczenie - na urządzenie dróg wewnętrznych;
2. Minimalną szerokość w liniach rozgraniczających dróg wewnętrznych, ustala się na 8 m.
3. Możliwość poprowadzenia w obrębie linii rozgraniczających dróg, elementów infrastruktury technicznej, które nie spowodują zmniejszenia trwałości obiektów drogowych i nie będą stanowić zagrożenia bezpieczeństwa ruchu drogowego (w tym oświetlenia ulicznego oraz hydrantów przeciwpożarowych);
4. Zagospodarowanie terenu i kształtowanie nawierzchni ulic i chodników w sposób umożliwiający bezpieczne korzystanie osobom niepełnosprawnym ruchowo;
5. Docelowo wyposażenie w kanalizację deszczową;
6. Przy zagospodarowaniu terenów dróg ustala się konieczność uwzględnienia istniejących elementów infrastruktury technicznej (sieci elektroenergetycznych, sieci wodociągowej, linii telekomunikacyjnej itp.), urządzeń i rowów melioracyjnych. Wszelkie działania z nimi związane należy wykonywać w porozumieniu i na zasadach ustalonych z właściwym zarządcą sieci;
7. Odstępuje się od ustalenia stawki procentowej, służącej naliczaniu opłat, wynikających z art. 36, ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 39. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDW**, o pow. ok. 0,33 ha, ustala się:

1. Przeznaczenie terenu - urządzenie planowanej drogi wewnętrznej o szerokości zmiennej od 8 m do 10 m w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
2. Obsługa komunikacyjna terenów przyległych – bezpośrednia;

§ 40. Dla terenów bocznic kolejowej ustala się:

1. Przeznaczenie – lokalizacja bocznic kolejowej dla transportu towarowego kolei normalnotorowej trakcji elektrycznej i spalinowej;
2. Szerokość w liniach rozgraniczających terenu bocznic - zmienna, nie mniej niż 5m;
3. Skrzyżowanie w jednym poziomie z ulicą Tysiąclecia oznaczoną symbolem **1KDZ** oraz z przejazdami na tereny funkcjonalne przyległe do bocznic;
4. Przy zagospodarowaniu terenu, dla zapewnienia bezpieczeństwa ruchu – konieczne zainstalowanie sygnalizacji świetlnej i dźwiękowej na skrzyżowaniu z ulicą Tysiąclecia - **1 KDZ** i na pozostałych przejazdach;

§ 41. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1 KK**, o pow. ok. 0,24 ha, ustala się:

1. Przeznaczenie terenu – lokalizacja bocznic kolejowej dla transportu towarowego kolei normalnotorowej trakcji elektrycznej i spalinowej;
2. Obsługa komunikacyjna terenów przyległych – bezpośrednia;
3. Stawkę procentową, służącą naliczaniu opłat wynikających z art.36, ust 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dla terenu **1KK** ustala się w wysokości 20%,

§ 42. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2 KK**, o pow. ok. 1,15 ha, ustala się:

1. Przeznaczenie terenu – lokalizacja bocznic kolejowej dla transportu towarowego kolei normalnotorowej trakcji elektrycznej i spalinowej;
2. Obsługa komunikacyjna terenów przyległych – bezpośrednia;
3. Stawkę procentową, służącą naliczaniu opłat wynikających z art.36, ust 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dla terenu **2KK** ustala się w wysokości 20%,

R O Z D Z I A Ł V

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 43. W oparciu o sieci istniejące i projektowane ustala się zasady wyposażenia terenu w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej:

1. Docelowe wyposażenie terenu w sieci:
 - 1) wodociągową,
 - 2) kanalizacji sanitarnej,
 - 3) kanalizacji deszczowej,
 - 4) elektroenergetyczną,
 - 5) gazową,
 - 6) ciepłowniczą,
 - 7) 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. Planowane przewodowe sieci infrastruktury technicznej należy wykonywać jako podziemne, w granicach linii rozgraniczających ulic, w uzgodnieniu z właściwym zarządcą drogi i pod warunkiem zachowania innych ustaleń planu oraz przepisów odrębnych. W szczególnych przypadkach dopuszcza się sytuowanie urządzeń infrastruktury technicznej poza liniami rozgraniczającymi ulic, po uprzednim uzyskaniu zgody i na warunkach ustalonych z właścicielem gruntu;

5. Realizacja poszczególnych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej musi uwzględniać wymagane wzajemne odległości między nimi;
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;
7. **Zaopatrzenie w wodę** (w tym także dla celów przeciwpożarowych) z istniejącej miejskiej sieci wodociągowej przebiegającej wzdłuż istniejących ulic oraz z planowanej sieci wzdłuż przewidzianych do realizacji ulic lokalnych i dojazdowych, na warunkach ustalonych z zarządcą sieci. Każda działka powinna posiadać przyłącze wodociągowe umożliwiające pobór wody zgodny z funkcją i sposobem zagospodarowania działki;
8. **Odprowadzenie ścieków sanitarnych** poprzez zbiorczą sieć kanalizacji sanitarnej realizowaną wzdłuż istniejących i planowanych ulic do miejskiego systemu kanalizacji sanitarnej i do oczyszczalni ścieków, na warunkach ustalonych z zarządcą sieci. Kolektory kanalizacji sanitarnej będą przebiegać wzdłuż ulic: Tysiąclecia (1KDZ), Szczurzynek (3KDL), 4KDL i 6KDD. Do chwili realizacji sieci kanalizacyjnej, jako rozwiązanie tymczasowe, dopuszcza się możliwość odprowadzania ścieków sanitarnych do bezodpływowych, szczelnych, okresowo opróżnianych zbiorników. Z chwilą wybudowania sieci kanalizacyjnej, ustala się obowiązek odprowadzania do niej ścieków sanitarnych oraz zakaz funkcjonowania bezodpływowych zbiorników ścieków;
9. **Odprowadzenie wód opadowych i roztopowych** - wody opadowe i roztopowe z powierzchni utwardzonych na terenach zabudowanych oraz z terenów ulic należy odprowadzić do miejskiego systemu kanalizacji deszczowej, na warunkach ustalonych z zarządcą sieci lub zagospodarować we własnym zakresie, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi. Kolektory kanalizacji deszczowej będą przebiegać wzdłuż ulic: Tysiąclecia (1KDZ), 4KDL i 6KDD;
10. **Gospodarka odpadami** – konieczność segregacji odpadów w ramach poszczególnych działek (należy przewidzieć miejsca na pojemniki, związane z selektywną zbiórką odpadów) oraz zorganizowany ich wywóz na spełniające wymogi ochrony środowiska składowisko, w sposób zgodny z przepisami odrębnymi na zasadach określonych indywidualnie przez miejskie służby komunalne. Prowadzenie gospodarki odpadami niebezpiecznymi zgodnie z zatwierdzonym programem gospodarki odpadami niebezpiecznymi;
11. **Zaopatrzenie w energię elektryczną** i oświetlenie ulic poprzez elektroenergetyczną sieć kablową, zasilaną z istniejących 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. 4;
 - 2) Zasilanie obiektów odbywać się będzie poprzez złącza kablowe z układami pomiarowymi umieszczonymi w granicach działki;
 - 3) Lokalizację ewentualnej nowej stacji transformatorowej SN/nn ustala się na wyznaczonych terenach oznaczonych symbolem **E**. Dopuszcza się możliwość

lokalizacji takiej stacji na terenach zabudowy usługowej – **U**, produkcyjnej – **P**, oraz w innych miejscach niż wskazane planem, bez konieczności zmiany planu, stosownie do ustaleń ust. 4);

12. **Zaopatrzenie w gaz ziemny** z sieci miejskiej poprzez rozbudowę istniejącego systemu gazociągów na zasadach ustalonych z zarządcą ww. sieci;
13. **Zaopatrzenie w ciepło** z indywidualnych źródeł, z zastosowaniem wysokosprawnych, proekologicznych rozwiązań. Możliwość zaopatrzenia w ciepło z miejskiej sieci c.o.;
14. **Zabezpieczenie w łącza telekomunikacyjne** z sieci administrowanych przez różnych operatorów - poprzez istniejące i planowane sieci, realizowane w różnych technologiach, w tym bezprzewodowej.

R O Z D Z I A Ł VI

Ustalenia końcowe

§ 44. Zachowują ważność decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, wydane przed uchwaleniem niniejszego planu, niesprzeczne z jego ustaleniami.

§ 45. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Ciechanów.

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


Przewodniczący Rady Miasta

Mariusz Stawicki