

**Uchwała Nr 40/IV/11  
Rady Miasta Ciechanów  
z dnia 27.01.2011r.**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
„Płońska - Sońska” 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 - tekst jednolity z późniejszymi zmianami), w związku z uchwałą Rady Miasta Ciechanów nr **172/XIX/08** z dnia 28 lutego 2008r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Płońska - Sońska”,

**Rada Miasta Ciechanów, postanawia co następuje:**

**R O Z D Z I A Ł I**

**Ustalenia ogólne**

- § 1.** 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Płońska - Sońska”, obejmujący obszar o powierzchni ok. 18,20 ha, położony w rejonie ulic Płońskiej i Sońskiej, 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 uwag wniesionych 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;
  - 5) stwierdzenia zgodności ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ciechanów” (uchwała nr 69/VIII/07 z dnia 31 maja 2007r.), stanowiącego załącznik nr 4 do uchwały.
- § 2.** Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:
1. **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);

2. **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 ochronie zabytków i opiece nad zabytkami,
- oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych;
3. **planie** – należy przez to rozumieć ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w § 1 niniejszej uchwały;
  4. **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę;
  5. **rysunku planu** – należy przez to rozumieć integralną część planu, rysunek w skali 1 : 1 000, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
  6. **symbolu** – należy przez to rozumieć symbol terenu funkcjonalnego lub terenu komunikacji określony odpowiednio symbolem literowym i numerem, wyróżniającym go spośród innych terenów;
  7. **terenie** – należy przez to rozumieć teren funkcjonalny lub teren komunikacji dla którego obowiązują ustalenia planu, wyznaczony liniami rozgraniczającymi oraz określony symbolem terenu zgodnie z rysunkiem planu;
  8. **wskaźniku intensywności zabudowy** - należy przez to rozumieć wartość stosunku powierzchni zabudowy obiektów kubaturowych na danej działce budowlanej, do powierzchni tej działki;
  9. **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, wykusy 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 m<sup>2</sup>;
  10. **linii rozgraniczającej** - należy przez to rozumieć linię będącą granicą pomiędzy terenami o różnym sposobie użytkowania, zagospodarowania lub różnym przeznaczeniu podstawowym (różnej funkcji);
  11. **przeznaczeniu podstawowym** - należy przez to rozumieć przeznaczenie, które musi przeważać na danej działce – stosownie do ustaleń dotyczących warunków zabudowy i zagospodarowania terenu;
  12. **przeznaczeniu uzupełniającym** - należy przez to rozumieć możliwe dodatkowe przeznaczenie, które nie może przeważać na danej działce - stosownie do ustaleń dotyczących warunków zabudowy i zagospodarowania terenu;

- 13. 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;
- 14. usługach nieuciążliwych** - należy przez to rozumieć usługi handlu detalicznego, gastronomii, rzemiosła nieuciążliwego (z wyłączeniem warsztatów obsługi samochodów i stacji paliw), administracji i bezpieczeństwa publicznego, łączności, informacji, nauki i oświaty, zdrowia i opieki społecznej, kultu religijnego, kultury i rozrywki, usługi turystyczne, hotelarskie, rekreacji i sportu, banków i innych o analogicznym do powyższych charakterze i stopniu uciążliwości, których celem jest zaspokajanie potrzeb ludności, a których funkcjonowanie:
- nie polega na wytwarzaniu dóbr materialnych bezpośrednimi metodami przemysłowymi;
  - nie powoduje przekroczenia żadnego z parametrów dopuszczalnego poziomu szkodliwych lub uciążliwych oddziaływań na środowisko poza zajmowanym terenem inwestycji, w rozumieniu przepisów ochrony środowiska;
  - nie jest źródłem uciążliwych lub szkodliwych odpadów;
  - w żaden inny sposób nie pogarsza warunków użytkowania terenów sąsiadujących np. przez emisję nieprzyjemnych zapachów, dymów, składowania odpadów na otwartej powierzchni;
- 15. usługach podstawowych** - należy przez to rozumieć usługi nieuciążliwe o zakresie umożliwiającym zaspokojenie codziennych i powszechnych potrzeb mieszkańców, takich jak: handel detaliczny, gastronomia, administracja, oświata, opieka społeczna i zdrowotna, kultura;
- 16. 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 m<sup>2</sup>, oraz wodę powierzchniową na tym terenie;
- 17. 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.;
- 18. klasie drogi** - rozumie się przez to przyporządkowanie drodze publicznej odpowiednich parametrów technicznych, wynikających z jej cech funkcjonalnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 19. terenach zieleni** - rozumie się przez to zespoły roślinności spełniające cele wypoczynkowe, rekreacyjne, zdrowotne, dydaktyczno-wychowawcze lub estetyczne, a w szczególności: parki, zieleńce, zieleń na placach i ulicach, zieleń izolacyjną z wyłączeniem terenów ogrodów działkowych.

**§ 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. zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
6. parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym linii zabudowy, gabarytów obiektów i wskaźników intensywności zabudowy;
7. szczegółowych zasad i warunków podziału nieruchomości;
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 lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych;
2. warunków scalania nieruchomości.

**§ 5.** Rysunek planu obowiązuje w zakresie ustaleń:

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

## **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 mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **MN**;
2. tereny usług nieuciążliwych i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **U/MN**;
3. tereny usług, oznaczone na rysunku planu symbolem **U**;

4. teren urządzeń elektroenergetycznych, oznaczony na rysunku planu symbolem **E**;
5. tereny wód – rowów melioracyjnych, oznaczone na rysunku planu symbolem **W**;
6. tereny dróg (ulic) publicznych:
  - 1) ulica główna klasy G, oznaczona na rysunku planu symbolem **KDG**;
  - 2) ulice lokalne klasy L, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDL**;
  - 3) ulice dojazdowe klasy D oznaczone na rysunku planu symbolem **KDD**;
7. tereny dróg wewnętrznych oznaczone na rysunku planu symbolem **KDW**.

**§ 7.** Dla całego obszaru ustala się:

1. Zakaz lokalizacji (z wyłączeniem terenów oznaczonych symbolem U) przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych, za wyjątkiem dróg oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
2. Zakaz lokalizacji obiektów i urządzeń oraz prowadzenia działalności usługowej, mogących powodować przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu i zanieczyszczenia powietrza atmosferycznego poza terenem działki budowlanej, do której inwestor posiada tytuł prawny;
3. Zakaz odprowadzania ścieków do gruntu, cieków wodnych, wód powierzchniowych i do urządzeń melioracyjnych. Odprowadzenie ścieków sanitarnych do miejskiego systemu kanalizacji sanitarnej jako rozwiązanie tymczasowe, jedynie do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej, dopuszcza się funkcjonowanie bezodpływowych, szczelnych, opróżnianych okresowo zbiorników ścieków;
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. Ochronę istniejących cieków wodnych i urządzeń melioracyjnych z zapewnieniem budowy przepustów pod projektowanymi drogami. Wszelkie działania związane z przebudową, przykryciem, przekroczeniem drogami lub liniowymi urządzeniami infrastruktury technicznej rowów należy przeprowadzać w porozumieniu i na warunkach zarządcy urządzeń melioracyjnych;
6. Ochronę i utrzymanie istniejących skupisk zieleni, zadrzewień oraz ukształtowania powierzchni terenu;
7. Minimalny udział terenów biologicznie czynnych w powierzchni każdej działki budowlanej został określony w ustaleniach dla poszczególnych terenów;
8. Zasadę stosowania w nowych i przebudowywanych obiektach, proekologicznych systemów cieplnych, o niskich emisjach zanieczyszczeń do środowiska;
9. Zasadę działań porządkujących w zakresie ujednoczenia elementów przestrzeni ogólnodostępnych (wyposażenie i oświetlenie ulic, ogrodzenia, zieleni, mała architektura);
10. 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;

11. Minimalny kąt położenia granic wydzielanych działek budowlanych w stosunku do przyległego pasa drogowego - 70°;
12. Obiekty i urządzenia na każdym terenie funkcjonalnym należy realizować w sposób zgodny z ustaleniami planu w zakresie warunków, zasad i standardów kształtowania zabudowy, przepisami określonymi dla poszczególnych terenów funkcjonalnych, przepisami odrębnymi i zasadami współżycia społecznego;

**§ 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 w liniach rozgraniczających dróg publicznych;
3. Zakaz realizacji w linii ogrodzenia reklam i znaków informacyjno-plastycznych o powierzchni przekraczającej 2m<sup>2</sup> na jeden znak lub reklamę;
4. Zakaz lokalizacji reklam i znaków informacyjno-plastycznych na budynkach o powierzchni przekraczającej 2m<sup>2</sup> na jeden znak lub reklamę;
5. Reklama i znaki informacyjno - plastyczne na obiektach kubaturowych nie powinny utrudniać użytkowania obiektów i przestrzeni;
6. 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 określonymi w planie przeznaczeniem i zasadami zagospodarowania, można je użytkować w sposób dotychczasowy - jednak bez prawa utrwalania tego przeznaczenia, jeśli jest niezgodne z ustaleniami planu.

## **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 MN** - o pow. ok. 1,13 ha, ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, o niskim wskaźniku intensywności zabudowy;
2. Przeznaczenie uzupełniające – usługi podstawowe, garaże z maksimum dwoma miejscami dla samochodów osobowych, budynki gospodarcze, zieleń urządzona, drogi wewnętrzne oraz sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
3. Lokalizację jednego budynku mieszkalnego (o maksimum dwóch lokalach mieszkalnych) na jednej działce budowlanej.

4. Funkcja usługowa realizowana może być w obiektach wbudowanych lub zespolonych z bryłą budynku mieszkalnego;
5. Budynki garażowe i gospodarcze mogą być realizowane jako zespolone z bryłą budynku mieszkalnego lub zblokowane na granicy z działką sąsiednią;
6. Zakaz lokalizowania:
  - 1) Obiektów usługowych o powierzchni użytkowej przekraczającej 100 m<sup>2</sup>;
  - 2) Usług uciążliwych oraz przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych za wyjątkiem urządzeń infrastruktury technicznej i dróg;
  - 3) Tymczasowych obiektów budowlanych;
  - 4) Obiektów wyższych niż 15m nad poziom terenu;
  - 5) Składowania jakichkolwiek odpadów;
7. Wskaźniki i parametry kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - 1) Nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 5 m od linii rozgraniczających teren, zgodnie z rysunkiem planu;
  - 2) Wskaźniki intensywności zabudowy - maksimum 30% powierzchni działki;
  - 3) Gabaryty budynków:
    - a) budynki mieszkalne - z dachami o kącie nachylenia połąci do 45°, z kalenicami na wysokości maksimum 10,5 m nad poziom terenu. Kalenice główne budynków – usytuowane w kierunku wschód - zachód. Poziom posadowienia posadzki parteru - maksimum 0,6 m nad poziom terenu przy wejściu do budynku;
    - b) budynki garażowe i gospodarcze – parterowe, z dachem o kącie nachylenia połąci do 45°, z kalenicami na wysokości maksimum 5 m nad poziom terenu.
8. Możliwość podziału na działki budowlane. Ustala się parametry wydzielanych działek, w tym uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
  - 1) Powierzchnia wydzielanych działek: minimum 600 m<sup>2</sup>, maksimum 1500 m<sup>2</sup>,
  - 2) Minimalny front wydzielanych działek budowlanych - 18m,
9. Każda wydzielana działka budowlana musi mieć dostęp do drogi publicznej;
10. Zasady ochrony środowiska:
  - 1) Uciążliwość lokalizowanych obiektów i funkcji musi zamykać się w granicach działki budowlanej, do której inwestor ma tytuł prawny;
  - 2) Co najmniej 30% powierzchni działki budowlanej musi stanowić teren biologicznie czynny;
11. Obsługę komunikacyjną poprzez planowane ulice: lokalną oznaczoną symbolem **3 KDL**, oraz ulice dojazdowe **8 KDD** i **9 KDD**;
12. Konieczność zapewnienia w ramach terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny miejsc postojowych dla samochodów osobowych związanych z funkcją terenu:
  - 1) dla działki o funkcji mieszkaniowej obowiązek zapewnienia minimum 2 miejsca postojowe dla samochodów osobowych na 1 lokal mieszkalny (wliczając w to miejsce w garażu);

- 2) dla funkcji usługowych obowiązek zapewnienia jako minimum:
  - a) 2 miejsca parkingowe dla usług handlu,
  - b) 2 miejsca parkingowe na każde rozpoczęte 10 miejsc konsumpcyjnych dla usług gastronomii,
  - c) 2 miejsca parkingowe dla usług innych,
  - d) 1 miejsce parkingowe na każdych 3 zatrudnionych,
13. Możliwość realizacji ogrodzeń od strony dróg - o wysokości do 1,6 m, jako ażurowych, realizowanych w linii rozgraniczającej tereny, wykonanych z trwałych materiałów (z wyłączeniem prefabrykatów betonowych);
14. Konieczność zapewnienia dla każdej działki miejsca (w linii ogrodzeń lub jako osłonięte, zadaszony, z zapewnioną obsługą komunikacyjną) na pojemniki do selektywnej zbiórki odpadów;
15. Stawkę procentową, służącą naliczaniu opłat wynikających z art. 36, ust 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dla terenu **1 MN** ustala się w wysokości 20%,

**§ 11. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2 MN - o pow. ok. 0,75 ha, ustala się:**

1. Przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, o niskim wskaźniku intensywności zabudowy;
2. Przeznaczenie uzupełniające – usługi podstawowe, garaże z maksimum dwoma miejscami dla samochodów osobowych, budynki gospodarcze, zieleń urządzone, drogi wewnętrzne oraz sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
3. Lokalizację jednego budynku mieszkalnego (o maksimum dwóch lokalach mieszkalnych) na jednej działce budowlanej.
4. Funkcja usługowa realizowana może być w obiektach wbudowanych lub zespolonych z bryłą budynku mieszkalnego;
5. Budynki garażowe i gospodarcze mogą być realizowane jako zespolone z bryłą budynku mieszkalnego lub zblokowane na granicy z działką sąsiednią;
6. Zakaz lokalizowania:
  - 1) Obiektów usługowych o powierzchni użytkowej przekraczającej 100 m<sup>2</sup>;
  - 2) Usług uciążliwych oraz przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych za wyjątkiem urządzeń infrastruktury technicznej i dróg;
  - 3) Tymczasowych obiektów budowlanych;
  - 4) Obiektów wyższych niż 15m nad poziom terenu;
  - 5) Składowania jakichkolwiek odpadów;
7. Wskaźniki i parametry kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - 1) Nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 5 m od linii rozgraniczających teren, oraz 5 m od osi przebiegającej przez teren napowietrznej linii elektroenergetycznej SN, zgodnie z rysunkiem planu;
  - 2) Wskaźniki intensywności zabudowy - maksimum 30% powierzchni działki;

- 3) Gabaryty budynków:
- a) budynki mieszkalne - z dachami o kącie nachylenia połaci do 45°, z kalenicami na wysokości maksimum 10,5 m nad poziom terenu. Kalenice główne budynków – równoległe do ulicy 8 KDD. Poziom posadowienia posadzki parteru - maksimum 0,6 m nad poziom terenu przy wejściu do budynku;
  - b) budynki garażowe i gospodarcze – parterowe, z dachem o kącie nachylenia połaci do 45°, z kalenicami na wysokości maksimum 5 m nad poziom terenu.
8. Możliwość podziału na działki budowlane. Ustala się parametry wydzielanych działek, w tym uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
- 1) Powierzchnia wydzielanych działek: minimum 600 m<sup>2</sup>, maksimum 1500 m<sup>2</sup>,
  - 2) Minimalny front wydzielanych działek budowlanych - 18m,
9. Każda wydzielana działka budowlana musi mieć dostęp do drogi publicznej;
10. Zasady ochrony środowiska:
- 1) Uciążliwość lokalizowanych obiektów i funkcji musi zamykać się w granicach działki budowlanej, do której inwestor ma tytuł prawny;
  - 2) Co najmniej 30% powierzchni działki budowlanej musi stanowić teren biologicznie czynny;
11. Obsługę komunikacyjną poprzez planowane ulice: lokalną oznaczoną symbolem **3 KDL**, oraz ulice dojazdowe **8 KDD** i **9 KDD**;
12. Konieczność zapewnienia w ramach terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny miejsc postojowych dla samochodów osobowych związanych z funkcją terenu:
- 1) Dla działki o funkcji mieszkaniowej obowiązek zapewnienia minimum 2 miejsca postojowe dla samochodów osobowych na 1 lokal mieszkalny (wliczając w to miejsce w garażu);
  - 2) Dla funkcji usługowych obowiązek zapewnienia jako minimum:
    - a) 2 miejsca parkingowe dla usług handlu,
    - b) 2 miejsca parkingowe na każde rozpoczęte 10 miejsc konsumpcyjnych dla usług gastronomii,
    - c) 2 miejsca parkingowe dla usług innych,
    - d) 1 miejsce parkingowe na każdych 3 zatrudnionych,
13. Możliwość realizacji ogrodzeń od strony dróg - o wysokości do 1,6 m, jako ażurowych, realizowanych w linii rozgraniczającej tereny, wykonanych z trwałych materiałów (z wyłączeniem prefabrykatów betonowych);
14. Zakaz grodzienia nieruchomości przyległych do istniejącego otwartego rowu melioracyjnego w odległości mniejszej niż 1,5 m od krawędzi rowu;
15. Konieczność zachowania i utrzymania drożności podziemnego zbiorczego przewodu melioracyjnego, pokazanego na rysunku planu. Działania inwestycyjne w jego sąsiedztwie muszą być prowadzone w uzgodnieniu z właściwym zarządcą urządzeń melioracyjnych;

16. Konieczność zapewnienia dla każdej działki miejsca (w linii ogrodzeń lub jako osłonięte, zadaszone, z zapewnioną obsługą komunikacyjną) na pojemniki do selektywnej zbiórki odpadów;
17. Konieczność uwzględnienia przy zagospodarowaniu terenu, przebiegającej w południowej części terenu, napowietrznej elektroenergetycznej linii SN, wraz ze strefą jej oddziaływania;
18. Stawkę procentową, służącą naliczaniu opłat wynikających z art. 36, ust 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dla terenu **2 MN** ustala się w wysokości 20%,

**§ 12. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 3 MN - o pow. ok. 0,48 ha, ustala się:**

1. Przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, o niskim wskaźniku intensywności zabudowy;
2. Przeznaczenie uzupełniające – usługi podstawowe, garaże z maksimum dwoma miejscami dla samochodów osobowych, budynki gospodarcze, zieleń urządzona, drogi wewnętrzne oraz sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
3. Lokalizację jednego budynku mieszkalnego (o maksimum dwóch lokalach mieszkalnych) na jednej działce budowlanej.
4. Funkcja usługowa realizowana może być w obiektach wbudowanych lub zespolonych z bryłą budynku mieszkalnego;
5. Budynki garażowe i gospodarcze mogą być realizowane jako zespolone z bryłą budynku mieszkalnego lub zblokowane na granicy z działką sąsiednią;
6. Zakaz lokalizowania:
  - 1) Obiektów usługowych o powierzchni użytkowej przekraczającej 100 m<sup>2</sup>;
  - 2) Usług uciążliwych oraz przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych za wyjątkiem urządzeń infrastruktury technicznej i dróg;
  - 3) Tymczasowych obiektów budowlanych;
  - 4) Obiektów wyższych niż 15m nad poziom terenu;
  - 5) Składowania jakichkolwiek odpadów;
7. Wskaźniki i parametry kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - 1) Nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 8 m i 5 m od linii rozgraniczających teren, zgodnie z rysunkiem planu;
  - 2) Wskaźniki intensywności zabudowy - maksimum 30% powierzchni działki;
  - 3) Gabaryty budynków:
    - a. budynki mieszkalne - z dachami o kącie nachylenia połaci do 45°, z kalenicami na wysokości maksimum 10,5 m nad poziom terenu. Kalenice główne budynków – równoległe do przyległej ulicy 9KDD. Poziom posadowienia posadzki parteru - maksimum 0,6 m nad poziom terenu przy wejściu do budynku;
    - b. budynki garażowe i gospodarcze – parterowe, z dachem o kącie nachylenia połaci do 45°, z kalenicami na wysokości maksimum 5 m nad poziom terenu.

8. Możliwość podziału na działki budowlane. Ustala się parametry wydzielanych działek, w tym uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
  - 1) Powierzchnia wydzielanych działek: minimum 600 m<sup>2</sup>, maksimum 1500 m<sup>2</sup>,
  - 2) Minimalny front wydzielanych działek budowlanych - 18m,
9. Każda wydzielana działka budowlana musi mieć dostęp do drogi publicznej;
10. Zasady ochrony środowiska:
  - 1) Uciążliwość lokalizowanych obiektów i funkcji musi zamykać się w granicach działki budowlanej, do której inwestor ma tytuł prawny;
  - 2) Co najmniej 30% powierzchni działki budowlanej musi stanowić teren biologicznie czynny;
11. Obsługę komunikacyjną poprzez ulicę dojazdową **9 KDD**;
12. Konieczność zapewnienia w ramach terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny miejsc postojowych dla samochodów osobowych związanych z funkcją terenu:
  - 1) Dla działki o funkcji mieszkaniowej obowiązek zapewnienia minimum 2 miejsca postojowe dla samochodów osobowych na 1 lokal mieszkalny (wliczając w to miejsce w garażu);
  - 2) Dla funkcji usługowych obowiązek zapewnienia jako minimum:
    - a) 2 miejsca parkingowe dla usług handlu,
    - b) 2 miejsca parkingowe na każde rozpoczęte 10 miejsc konsumpcyjnych dla usług gastronomii,
    - c) 2 miejsca parkingowe dla usług innych,
    - d) 1 miejsce parkingowe na każdych 3 zatrudnionych,
13. Możliwość realizacji ogrodzeń od strony dróg - o wysokości do 1,6 m, jako ażurowych, realizowanych w linii rozgraniczającej tereny, wykonanych z trwałych materiałów (z wyłączeniem prefabrykatów betonowych);
14. Zakaz grodzenia nieruchomości przyległych do istniejącego otwartego rowu melioracyjnego w odległości mniejszej niż 1,5 m od krawędzi rowu;
15. Konieczność zapewnienia dla każdej działki miejsca (w linii ogrodzeń lub jako osłonięte, zadaszone, z zapewnioną obsługą komunikacyjną) na pojemniki do selektywnej zbiórki odpadów;
16. Konieczność uwzględnienia przy zagospodarowaniu terenu, przebiegającej w południowej części terenu, napowietrznej elektroenergetycznej linii SN, wraz ze strefą jej oddziaływania;
17. Stawkę procentową, służącą naliczaniu opłat wynikających z art. 36, ust 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dla terenu **3 MN** ustala się w wysokości 20%,

**§ 13. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 4 MN - o pow. ok. 0,75 ha, ustala się:**

1. Przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, o niskim wskaźniku intensywności zabudowy;
2. Przeznaczenie uzupełniające – usługi podstawowe, garaże z maksimum dwoma miejscami dla samochodów osobowych, budynki gospodarcze, zieleń urządzona, drogi wewnętrzne oraz sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
3. Lokalizację jednego budynku mieszkalnego (o maksimum dwóch lokalach mieszkalnych) na jednej działce budowlanej.
4. Funkcja usługowa realizowana może być w obiektach wbudowanych lub zespolonych z bryłą budynku mieszkalnego;
5. Budynki garażowe i gospodarcze mogą być realizowane jako zespolone z bryłą budynku mieszkalnego lub zblokowane na granicy z działką sąsiednią;
6. Zakaz lokalizowania:
  - 1) Obiektów usługowych o powierzchni użytkowej przekraczającej 100 m<sup>2</sup>;
  - 2) Usług uciążliwych oraz przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych za wyjątkiem urządzeń infrastruktury technicznej i dróg;
  - 3) Tymczasowych obiektów budowlanych;
  - 4) Obiektów wyższych niż 15m nad poziom terenu;
  - 5) Składowania jakichkolwiek odpadów;
7. Wskaźniki i parametry kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - 1) Nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 8 m i 5 m od linii rozgraniczających teren, zgodnie z rysunkiem planu;
  - 2) Wskaźniki intensywności zabudowy - maksimum 30% powierzchni działki;
  - 3) Gabaryty budynków:
    - a) budynki mieszkalne - z dachami o kącie nachylenia połaci do 45°, z kalenicami na wysokości maksimum 10,5 m nad poziom terenu. Kalenice główne budynków na działkach przyległych do ulicy 3 KDL – równoległe do tej ulicy, na pozostałych działkach – równoległe do ulicy 9 KDD. Poziom posadowienia posadzki parteru - maksimum 0,6 m nad poziom terenu przy wejściu do budynku;
    - b) budynki garażowe i gospodarcze – parterowe, z dachem o kącie nachylenia połaci do 45°, z kalenicami na wysokości maksimum 5 m nad poziom terenu.
8. Możliwość podziału na działki budowlane. Ustala się parametry wydzielanych działek, w tym uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
  - 1) Powierzchnia wydzielanych działek: minimum 600 m<sup>2</sup>, maksimum 1500 m<sup>2</sup>,
  - 2) Minimalny front wydzielanych działek budowlanych - 18m,
9. Każda wydzielana działka budowlana musi mieć dostęp do drogi publicznej;
10. Zasady ochrony środowiska:

- 1) Uciążliwość lokalizowanych obiektów i funkcji musi zamykać się w granicach działki budowlanej, do której inwestor ma tytuł prawny;
  - 2) Co najmniej 30% powierzchni działki budowlanej musi stanowić teren biologicznie czynny;
11. Obsługę komunikacyjną poprzez planowane ulice: lokalną oznaczoną symbolem **3 KDL**, oraz ulicę dojazdową **9 KDD**;
  12. Konieczność zapewnienia w ramach terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny miejsc postojowych dla samochodów osobowych związanych z funkcją terenu:
    - 1) Dla działki o funkcji mieszkaniowej obowiązek zapewnienia minimum 2 miejsca postojowe dla samochodów osobowych na 1 lokal mieszkalny (wliczając w to miejsce w garażu);
    - 2) Dla funkcji usługowych obowiązek zapewnienia jako minimum:
      - a) 2 miejsca parkingowe dla usług handlu,
      - b) 2 miejsca parkingowe na każde rozpoczęte 10 miejsc konsumpcyjnych dla usług gastronomii,
      - c) 2 miejsca parkingowe dla usług innych,
      - d) 1 miejsce parkingowe na każdych 3 zatrudnionych,
  13. Możliwość realizacji ogrodzeń od strony dróg - o wysokości do 1,6 m, jako ażurowych, realizowanych w linii rozgraniczającej tereny, wykonanych z trwałych materiałów (z wyłączeniem prefabrykatów betonowych);
  14. Zakaz groduzenia nieruchomości przyległych do istniejącego otwartego rowu melioracyjnego w odległości mniejszej niż 1,5 m od krawędzi rowu;
  15. Konieczność zapewnienia dla każdej działki miejsca (w linii ogrodzeń lub jako osłonięte, zadaszony, z zapewnioną obsługą komunikacyjną) na pojemniki do selektywnej zbiórki odpadów;
  16. Stawkę procentową, służącą naliczaniu opłat wynikających z art. 36, ust 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dla terenu **4 MN** ustala się w wysokości 20%,

**§ 14. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 5 MN - o pow. ok. 0,68 ha, ustala się:**

1. Przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, o niskim wskaźniku intensywności zabudowy;
2. Przeznaczenie uzupełniające – usługi podstawowe, garaże z maksimum dwoma miejscami dla samochodów osobowych, budynki gospodarcze, zieleń urządzone, drogi wewnętrzne oraz sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
3. Lokalizację jednego budynku mieszkalnego (o maksimum dwóch lokalach mieszkalnych) na jednej działce budowlanej.
4. Funkcja usługowa realizowana może być w obiektach wbudowanych lub zespolonych z bryłą budynku mieszkalnego;

5. Budynki garażowe i gospodarcze mogą być realizowane jako zespolone z bryłą budynku mieszkalnego lub zblokowane na granicy z działką sąsiednią;
6. Zakaz lokalizowania:
  - 1) Obiektów usługowych o powierzchni użytkowej przekraczającej 100 m<sup>2</sup>;
  - 2) Usług uciążliwych oraz przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych za wyjątkiem urządzeń infrastruktury technicznej i dróg;
  - 3) Tymczasowych obiektów budowlanych;
  - 4) Obiektów wyższych niż 15m nad poziom terenu;
  - 5) Składowania jakichkolwiek odpadów;
7. Wskaźniki i parametry kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - 1) Nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 8 m i 5 m od linii rozgraniczających teren, zgodnie z rysunkiem planu;
  - 2) Wskaźniki intensywności zabudowy - maksimum 30% powierzchni działki;
  - 3) Gabaryty budynków:
    - a) budynki mieszkalne - z dachami o kącie nachylenia połaci do 45°, z kalenicami na wysokości maksimum 10,5 m nad poziom terenu. Kalenice główne budynków na działkach przyległych do ulicy 3 KDL – równoległe do tej ulicy, na pozostałych działkach – równoległe do ulicy 9 KDD. Poziom posadowienia posadzki parteru - maksimum 0,6 m nad poziom terenu przy wejściu do budynku;
    - b) budynki garażowe i gospodarcze – parterowe, z dachem o kącie nachylenia połaci do 45°, z kalenicami na wysokości maksimum 5 m nad poziom terenu.
8. Możliwość podziału na działki budowlane. Ustala się parametry wydzielanych działek, w tym uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
  - 1) Powierzchnia wydzielanych działek: minimum 600 m<sup>2</sup>, maksimum 1500 m<sup>2</sup>,
  - 2) Minimalny front wydzielanych działek budowlanych - 18m,
9. Każda wydzielana działka budowlana musi mieć dostęp do drogi publicznej;
10. Zasady ochrony środowiska:
  - 1) Uciążliwość lokalizowanych obiektów i funkcji musi zamykać się w granicach działki budowlanej, do której inwestor ma tytuł prawny;
  - 2) Co najmniej 30% powierzchni działki budowlanej musi stanowić teren biologicznie czynny;
11. Obsługę komunikacyjną poprzez planowane ulice: lokalną oznaczoną symbolem **3 KDL**, oraz ulicę dojazdową **9 KDD**;
12. Konieczność zapewnienia w ramach terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny miejsc postojowych dla samochodów osobowych związanych z funkcją terenu:
  - 1) Dla działki o funkcji mieszkaniowej obowiązek zapewnienia minimum 2 miejsca postojowe dla samochodów osobowych na 1 lokal mieszkalny (wliczając w to miejsce w garażu);

- 2) Dla funkcji usługowych obowiązek zapewnienia jako minimum:
  - a) 2 miejsca parkingowe dla usług handlu,
  - b) 2 miejsca parkingowe na każde rozpoczęte 10 miejsc konsumpcyjnych dla usług gastronomii,
  - c) 2 miejsca parkingowe dla usług innych,
  - d) 1 miejsce parkingowe na każdych 3 zatrudnionych,
13. Możliwość realizacji ogrodzeń od strony dróg - o wysokości do 1,6 m, jako ażurowych, realizowanych w linii rozgraniczającej tereny, wykonanych z trwałych materiałów (z wyłączeniem prefabrykatów betonowych);
14. Zakaz grodzenia nieruchomości przyległych do istniejącego otwartego rowu melioracyjnego w odległości mniejszej niż 1,5 m od krawędzi rowu;
15. Konieczność zapewnienia dla każdej działki miejsca (w linii ogrodzeń lub jako osłonięte, zadaszone, z zapewnioną obsługą komunikacyjną) na pojemniki do selektywnej zbiórki odpadów;
16. Stawkę procentową, służącą naliczaniu opłat wynikających z art. 36, ust 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dla terenu **5 MN** ustala się w wysokości 20%,

**§ 15. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 6 MN - o pow. ok. 0,21 ha, ustala się:**

1. Przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, o niskim wskaźniku intensywności zabudowy;
2. Przeznaczenie uzupełniające – usługi podstawowe, garaże z maksimum dwoma miejscami dla samochodów osobowych, budynki gospodarcze, zieleń urządzone, drogi wewnętrzne oraz sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
3. Lokalizację jednego budynku mieszkalnego (o maksimum dwóch lokalach mieszkalnych) na jednej działce budowlanej.
4. Funkcja usługowa realizowana może być w obiektach wbudowanych lub zespolonych z bryłą budynku mieszkalnego;
5. Budynki garażowe i gospodarcze mogą być realizowane jako zespolone z bryłą budynku mieszkalnego lub zblokowane na granicy z działką sąsiednią;
6. Zakaz lokalizowania:
  - 1) Obiektów usługowych o powierzchni użytkowej przekraczającej 100 m<sup>2</sup>;
  - 2) Usług uciążliwych oraz przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych za wyjątkiem urządzeń infrastruktury technicznej i dróg;
  - 3) Tymczasowych obiektów budowlanych;
  - 4) Obiektów wyższych niż 15m nad poziom terenu;
  - 5) Składowania jakichkolwiek odpadów;

7. Wskaźniki i parametry kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - 1) Nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 8 m i 5 m od linii rozgraniczających teren, zgodnie z rysunkiem planu;
  - 2) Wskaźniki intensywności zabudowy - maksimum 30% powierzchni działki;
  - 3) Gabaryty budynków:
    - a) budynki mieszkalne - z dachami o kącie nachylenia połaci do 45°, z kalenicami na wysokości maksimum 10,5 m nad poziom terenu. Poziom posadowienia posadzki parteru - maksimum 0,6 m nad poziom terenu przy wejściu do budynku;
    - b) budynki garażowe i gospodarcze – parterowe, z dachem o kącie nachylenia połaci do 45°, z kalenicami na wysokości maksimum 5 m nad poziom terenu.
8. Możliwość podziału na działki budowlane. Ustala się parametry wydzielanych działek, w tym uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
  - 1) Powierzchnia wydzielanych działek: minimum 600 m<sup>2</sup>, maksimum 1500 m<sup>2</sup>,
  - 2) Minimalny front wydzielanych działek budowlanych - 18m,
9. Każda wydzielana działka budowlana musi mieć dostęp do drogi publicznej;
10. Zasady ochrony środowiska:
  - 1) Uciążliwość lokalizowanych obiektów i funkcji musi zamykać się w granicach działki budowlanej, do której inwestor ma tytuł prawny;
  - 2) Co najmniej 30% powierzchni działki budowlanej musi stanowić teren biologicznie czynny;
11. Obsługę komunikacyjną poprzez planowane ulice: lokalną oznaczoną symbolem **3 KDL**, oraz planowaną ulicę wewnętrzną **10KDW**;
12. Konieczność zapewnienia w ramach terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny miejsc postojowych dla samochodów osobowych związanych z funkcją terenu:
  - 1) Dla działki o funkcji mieszkaniowej obowiązek zapewnienia minimum 2 miejsca postojowe dla samochodów osobowych na 1 lokal mieszkalny (wliczając w to miejsce w garażu);
  - 2) Dla funkcji usługowych obowiązek zapewnienia jako minimum:
    - a) 2 miejsca parkingowe dla usług handlu,
    - b) 2 miejsca parkingowe na każde rozpoczęte 10 miejsc konsumpcyjnych dla usług gastronomii,
    - c) 2 miejsca parkingowe dla usług innych,
    - d) 1 miejsce parkingowe na każdych 3 zatrudnionych,
13. Możliwość realizacji ogrodzeń od strony dróg - o wysokości do 1,60 m, jako ażurowych, realizowanych w linii rozgraniczającej tereny, wykonanych z trwałych materiałów (z wyłączeniem prefabrykatów betonowych);
14. Konieczność zapewnienia dla każdej działki miejsca (w linii ogrodzeń lub jako osłonięte, zadaszone, z zapewnioną obsługą komunikacyjną) na pojemniki do selektywnej zbiórki odpadów;

15. Konieczność przekrycia rowu melioracyjnego, przebiegającego wzdłuż północnej granicy terenu. Wszelkie działania związane z urządzeniami melioracyjnymi należy realizować w porozumieniu i zgodnie z ustaleniami właściwego zarządcy w/w urządzeń;
16. Stawkę procentową, służącą naliczaniu opłat wynikających z art. 36, ust 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dla terenu **6 MN** ustala się w wysokości 20%,

**§ 16. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 7 MN - o pow. ok. 1,11 ha, ustala się:**

1. Przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, o niskim wskaźniku intensywności zabudowy;
2. Przeznaczenie uzupełniające – usługi podstawowe, garaże z maksimum dwoma miejscami dla samochodów osobowych, budynki gospodarcze, zieleń urządzone, drogi wewnętrzne oraz sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
3. Lokalizację jednego budynku mieszkalnego (o maksimum dwóch lokalach mieszkalnych) na jednej działce budowlanej.
4. Funkcja usługowa realizowana może być w obiektach wbudowanych lub zespolonych z bryłą budynku mieszkalnego;
5. Budynki garażowe i gospodarcze mogą być realizowane jako zespolone z bryłą budynku mieszkalnego lub zblokowane na granicy z działką sąsiednią;
6. Zakaz lokalizowania:
  - 1) Obiektów usługowych o powierzchni użytkowej przekraczającej 100 m<sup>2</sup>;
  - 2) Usług uciążliwych oraz przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych za wyjątkiem urządzeń infrastruktury technicznej i dróg;
  - 3) Tymczasowych obiektów budowlanych;
  - 4) Obiektów wyższych niż 15m nad poziom terenu;
  - 5) Składowania jakichkolwiek odpadów;
7. Wskaźniki i parametry kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - 1) Nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 5 m od linii rozgraniczających teren, zgodnie z rysunkiem planu;
  - 2) Wskaźniki intensywności zabudowy - maksimum 30% powierzchni działki;
  - 3) Gabaryty budynków:
    - a) budynki mieszkalne - z dachami o kącie nachylenia połaci do 45°, z kalenicami na wysokości maksimum 10,5 m nad poziom terenu. Kalenice główne budynków na działkach przyległych do ulicy 3 KDL – równoległe do ulicy. Poziom posadowienia posadzki parteru - maksimum 0,6 m nad poziom terenu przy wejściu do budynku;
    - b) budynki garażowe i gospodarcze – parterowe, z dachem o kącie nachylenia połaci do 45°, z kalenicami na wysokości maksimum 5 m nad poziom terenu.

8. Możliwość podziału na działki budowlane. Ustala się parametry wydzielanych działek, w tym uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
  - 1) Powierzchnia wydzielanych działek: minimum 600 m<sup>2</sup>, maksimum 1500 m<sup>2</sup>,
  - 2) Minimalny front wydzielanych działek budowlanych - 18m,
9. Każda wydzielana działka budowlana musi mieć dostęp do drogi publicznej;
10. Zasady ochrony środowiska:
  - 1) Uciążliwość lokalizowanych obiektów i funkcji musi zamykać się w granicach działki budowlanej, do której inwestor ma tytuł prawny;
  - 2) Co najmniej 30% powierzchni działki budowlanej musi stanowić teren biologicznie czynny;
11. Obsługę komunikacyjną poprzez planowane ulice: lokalną oznaczoną symbolem **3 KDL**, oraz planowaną ulicę wewnętrzną **10KDW**;
12. Konieczność zapewnienia w ramach terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny miejsc postojowych dla samochodów osobowych związanych z funkcją terenu:
  - 1) Dla działki o funkcji mieszkaniowej obowiązek zapewnienia minimum 2 miejsca postojowe dla samochodów osobowych na 1 lokal mieszkalny (wliczając w to miejsce w garażu);
  - 2) Dla funkcji usługowych obowiązek zapewnienia jako minimum:
    - a) 2 miejsca parkingowe dla usług handlu,
    - b) 2 miejsca parkingowe na każde rozpoczęte 10 miejsc konsumpcyjnych dla usług gastronomii,
    - c) 2 miejsca parkingowe dla usług innych,
    - d) 1 miejsce parkingowe na każdych 3 zatrudnionych,
13. Możliwość realizacji ogrodzeń od strony dróg - o wysokości do 1,6 m, jako ażurowych, realizowanych w linii rozgraniczającej tereny, wykonanych z trwałych materiałów (z wyłączeniem prefabrykatów betonowych);
14. Konieczność zapewnienia dla każdej działki miejsca (w linii ogrodzeń lub jako osłonięte, zadaszone, z zapewnioną obsługą komunikacyjną) na pojemniki do selektywnej zbiórki odpadów;
15. Stawkę procentową, służącą naliczaniu opłat wynikających z art. 36, ust 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dla terenu **7 MN** ustala się w wysokości 20%,

**§ 17. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1 U/MN - o powierzchni ok. 1,57 ha, ustala się:**

1. Przeznaczenie podstawowe – zabudowa usługowa, usługowo – mieszkaniowa lub zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
2. Przeznaczenie uzupełniające – realizacja elementów towarzyszących, takich jak: garaże, budynki gospodarcze, zieleń urządzona, drogi wewnętrzne oraz sieci i urządzenia infrastruktury technicznej

3. Funkcja usługowa, realizowana może być w obiektach wolnostojących, wbudowanych lub zespolonych z bryłą budynku mieszkalnego;
4. Dla funkcji mieszkaniowej - lokalizację jednego budynku mieszkalnego (o maksimum dwóch lokalach mieszkalnych) na jednej działce budowlanej.
5. Dla istniejących budynków o funkcji zgodnej z przeznaczeniem podstawowym lub uzupełniającym ustala się możliwość rozbudowy, nadbudowy, przebudowy i remontu z zachowaniem ustaleń niniejszego planu, w tym ustalonych linii zabudowy:
6. Dla istniejących budynków o funkcji innej niż przeznaczenie podstawowe lub uzupełniające ustala się możliwość przebudowy i remontu; obowiązuje zakaz ich rozbudowy, nadbudowy i odbudowy;
7. Zakaz lokalizowania:
  - 1) Obiektów usługowych o powierzchni użytkowej przekraczającej 500 m<sup>2</sup>;
  - 2) Przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych za wyjątkiem urządzeń infrastruktury technicznej i dróg;
  - 3) Tymczasowych obiektów budowlanych;
  - 4) Składowania jakichkolwiek odpadów;
8. Wskaźniki i parametry kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - 1) Nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 17 m, 10 m i 5 m od linii rozgraniczających teren, zgodnie z rysunkiem planu;
  - 2) Wskaźniki intensywności zabudowy:
    - a) dla funkcji mieszkaniowej maksimum 30% powierzchni działki;
    - b) dla funkcji usługowej maksimum 40% powierzchni działki;
  - 3) Gabaryty budynków:
    - a) budynki mieszkalne, usługowe i mieszkalno – usługowe - z dachami o kącie nachylenia połaci do 45°, z kalenicami na wysokości maksimum 10,5 m nad poziom terenu. Poziom posadowienia posadzki parteru - maksimum 0,6 m nad poziom terenu przy wejściu do budynku;
    - b) budynki garażowe i gospodarcze – parterowe, z dachem o kącie nachylenia połaci do 45°, z kalenicami na wysokości maksimum 5 m nad poziom terenu;
    - c) budynki garażowe mogą być realizowane z maksimum:
      - dwoma miejscami dla samochodów osobowych – dla zabudowy o funkcji jedynie mieszkaniowej,
      - trzema miejscami dla samochodów – dla zabudowy z funkcją usługową.
9. Możliwość podziału na działki budowlane. Ustala się parametry wydzielanych działek, w tym uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
  - 1) Minimalną powierzchnię wydzielanej działki pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną ustala się na 600 m<sup>2</sup>, a maksymalną na 1500 m<sup>2</sup>;
  - 2) Minimalną powierzchnię wydzielanej działki usługowej lub usługowo – mieszkaniowej ustala się na 1000 m<sup>2</sup>;
  - 3) Szerokość frontu działki ustala się na minimum 18 m;

10. Każda wydzielana działka budowlana musi mieć dostęp do drogi publicznej;
11. Zasady ochrony środowiska:
  - 1) Uciążliwość lokalizowanych obiektów i funkcji musi zamykać się w granicach działki budowlanej, do której inwestor ma tytuł prawny;
  - 2) Co najmniej 20% powierzchni działki budowlanej musi stanowić teren biologicznie czynny;
12. Obsługę komunikacyjną z ulicy Płońskiej, przebiegającej poza obszarem objętym planem, poprzez ulicę lokalną oznaczoną symbolem **4 KDL**, ulice dojazdowe **6KDD** i **7KDD** oraz planowaną ulicę wewnętrzną **10KDW** ;
13. Zakaz realizacji nowych zjazdów z ulicy Płońskiej;
14. Konieczność zapewnienia w ramach terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny miejsc postojowych dla samochodów osobowych związanych z funkcją terenu:
  - 1) Dla działki o funkcji mieszkaniowej obowiązek zapewnienia minimum 2 miejsc postojowych dla samochodów osobowych na 1 lokal mieszkalny (wliczając w to miejsce w garażu);
  - 2) Dla funkcji usługowych obowiązek zapewnienia jako minimum:
    - a) 2 miejsca parkingowe na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług handlu,
    - b) 3 miejsca parkingowe na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług innych,
    - c) 2 miejsca parkingowe na każde rozpoczęte 10 miejsc konsumpcyjnych dla usług gastronomii,
    - d) 1 miejsce parkingowe na każdych 3 zatrudnionych,
15. Możliwość realizacji ogrodzeń od strony dróg - o wysokości do 1,6 m, jako ażurowych, realizowanych w linii rozgraniczającej tereny, wykonanych z trwałych materiałów (z wyłączeniem prefabrykatów betonowych);
16. Konieczność zapewnienia dla każdej działki miejsca (w linii ogrodzeń lub jako osłonięte, zadaszone, z zapewnioną obsługą komunikacyjną) na pojemniki do selektywnej zbiórki odpadów;
17. Stawkę procentową, służącą naliczaniu opłat wynikających z art. 36, ust 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dla terenu **1 U/MN** ustala się w wysokości 20%,

**§ 18. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2 U/MN** - o powierzchni ok. 2,23 ha, ustala się:**

1. Przeznaczenie podstawowe – zabudowa usługowa, usługowo – mieszkaniowa lub zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
2. Przeznaczenie uzupełniające – realizacja elementów towarzyszących, takich jak: garaże, budynki gospodarcze, zieleń urządzona, drogi wewnętrzne oraz sieci i urządzenia infrastruktury technicznej

3. Funkcja usługowa, realizowana może być w obiektach wolnostojących, wbudowanych lub zespolonych z bryłą budynku mieszkalnego;
4. Dla funkcji mieszkaniowej - lokalizację jednego budynku mieszkalnego (o maksimum dwóch lokalach mieszkalnych) na jednej działce budowlanej.
5. Dla istniejących budynków o funkcji zgodnej z przeznaczeniem podstawowym lub uzupełniającym ustala się możliwość rozbudowy, nadbudowy, przebudowy i remontu z zachowaniem ustaleń niniejszego planu, w tym ustalonych linii zabudowy:
6. Dla istniejących budynków o funkcji innej niż przeznaczenie podstawowe lub uzupełniające ustala się możliwość przebudowy i remontu; obowiązuje zakaz ich rozbudowy, nadbudowy i odbudowy;
7. Zakaz lokalizowania:
  - 1) Obiektów usługowych o powierzchni użytkowej przekraczającej 500 m<sup>2</sup>;
  - 2) Przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych za wyjątkiem urządzeń infrastruktury technicznej i dróg;
  - 3) Tymczasowych obiektów budowlanych;
  - 4) Składowania jakichkolwiek odpadów;
8. Wskaźniki i parametry kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - 1) Nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 17,0 m i 8 m od linii rozgraniczających teren, zgodnie z rysunkiem planu;
  - 2) Wskaźniki intensywności zabudowy:
    - a) dla funkcji mieszkaniowej maksimum 30% powierzchni działki;
    - b) dla funkcji usługowej maksimum 40% powierzchni działki;
  - 3) Gabaryty budynków:
    - a) budynki mieszkalne, usługowe i mieszkalno – usługowe - z dachami o kącie nachylenia połaci do 45°, z kalenicami na wysokości maksimum 10,5 m nad poziom terenu. Poziom posadowienia posadzki parteru - maksimum 0,6 m nad poziom terenu przy wejściu do budynku;
    - b) budynki garażowe i gospodarcze – parterowe, z dachem o kącie nachylenia połaci do 45°, z kalenicami na wysokości maksimum 5 m nad poziom terenu;
    - c) budynki garażowe mogą być realizowane z maksimum:
      - dwoma miejscami dla samochodów osobowych – dla zabudowy o funkcji jedynie mieszkaniowej,
      - trzema miejscami dla samochodów – dla zabudowy z funkcją usługową.
9. Możliwość podziału na działki budowlane. Ustala się parametry wydzielanych działek, w tym uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
  - 1) Minimalną powierzchnię wydzielanej działki pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną ustala się na 600 m<sup>2</sup>, a maksymalną na 1500 m<sup>2</sup>;
  - 2) Minimalną powierzchnię wydzielanej działki usługowej lub usługowo – mieszkaniowej ustala się na 1000 m<sup>2</sup>;
  - 3) Szerokość frontu działki ustala się na minimum 18 m;

10. Każda wydzielana działka budowlana musi mieć dostęp do drogi publicznej;
11. Zasady ochrony środowiska:
  - 1) Uciążliwość lokalizowanych obiektów i funkcji musi zamykać się w granicach działki budowlanej, do której inwestor ma tytuł prawny;
  - 2) Co najmniej 20% powierzchni działki budowlanej musi stanowić teren biologicznie czynny;
  - 3) Wzdłuż granicy terenu od strony ulicy 1 KDG – wprowadzenie zieleni średnio wysokiej i wysokiej, pełniące funkcję dekoracyjną i izolacyjną;
12. Obsługę komunikacyjną z ulicy Sońskiej, oraz poprzez planowaną ulicę wewnętrzną **10 KDW**;
13. Należy dążyć do ograniczenia ilości zjazdów z ulicy Sońskiej, poprzez łączenie zjazdów z sąsiednich działek;
14. Konieczność zapewnienia w ramach terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny miejsc postojowych dla samochodów osobowych związanych z funkcją terenu:
  - 1) Dla działki o funkcji mieszkaniowej obowiązek zapewnienia minimum 2 miejsca postojowe dla samochodów osobowych na 1 lokal mieszkalny (wliczając w to miejsce w garażu);
  - 2) Dla funkcji usługowych obowiązek zapewnienia jako minimum:
    - a) 2 miejsca parkingowe na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> pow. użytkowej usług handlu,
    - b) 3 miejsca parkingowe na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> pow. użytkowej usług innych,
    - c) 2 miejsca parkingowe na każde rozpoczęte 10 miejsc konsumpcyjnych dla usług gastronomii,
    - d) 1 miejsce parkingowe na każdych 3 zatrudnionych,
15. Możliwość realizacji ogrodzeń od strony dróg - o wysokości do 1,6 m, jako ażurowych, realizowanych w linii rozgraniczającej tereny, wykonanych z trwałych materiałów (z wyłączeniem prefabrykatów betonowych);
16. Konieczność zapewnienia dla każdej działki miejsca (w linii ogrodzeń lub jako osłonięte, zadaszony, z zapewnioną obsługą komunikacyjną) na pojemniki do selektywnej zbiórki odpadów;
17. Konieczność uwzględnienia przy zagospodarowaniu terenu, przebiegającej w północnej części terenu, napowietrznej elektroenergetycznej linii SN, wraz ze strefą jej oddziaływania;
18. Konieczność przekrycia rowu melioracyjnego, przebiegającego wzdłuż północnej granicy terenu. Wszelkie działania związane z urządzeniami melioracyjnymi należy realizować w porozumieniu i zgodnie z ustaleniami właściwego zarządcy w/w urządzeń;
19. Stawkę procentową, służącą naliczaniu opłat wynikających z art. 36, ust 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dla terenu **2 U/MN** ustala się w wysokości 20%,

§ 19. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1 U - o powierzchni ok. 1,62 ha, ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe – zabudowa usługowa, w tym obiekty handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży do 2000m<sup>2</sup>;
2. Przeznaczenie uzupełniające – realizacja obiektów i elementów towarzyszących, takich jak: budynki gospodarcze, garaże, wiaty, zieleni urządzona, drogi wewnętrzne oraz sieci i urządzenia infrastruktury technicznej
3. Utrzymuje się istniejącą zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Ustala się możliwość jej rozbudowy, przebudowy i remontu z zachowaniem ustaleń pkt 8 niniejszego paragrafu;
4. Dla funkcji mieszkaniowej - lokalizację jednego budynku mieszkalnego (o maksimum dwóch lokalach mieszkalnych) na jednej działce budowlanej.
5. Dla istniejących budynków o funkcji zgodnej z przeznaczeniem podstawowym lub uzupełniającym ustala się możliwość rozbudowy, nadbudowy, przebudowy i remontu z zachowaniem ustaleń niniejszego planu, w tym ustalonych linii zabudowy:
6. Dla istniejących budynków o funkcji innej niż przeznaczenie podstawowe lub uzupełniające ustala się możliwość przebudowy i remontu; obowiązuje zakaz ich rozbudowy, nadbudowy i odbudowy;
7. Zakaz lokalizowania:
  - 1) Zakładów produkcyjnych, baz, składów i magazynów;
  - 2) Giełd i handlu bazarowego;
  - 3) Tymczasowych obiektów budowlanych;
  - 4) Składowania jakichkolwiek odpadów;
8. Wskaźniki i parametry kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - 1) Nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 17 m i 10 m od linii rozgraniczających teren, oraz 19 m od osi napowietrznej linii elektroenergetycznej WN 110 kV, zgodnie z rysunkiem planu. W granicach strefy oddziaływania w/w. linii dopuszcza się możliwość lokalizacji obiektów nie przeznaczonych na pobyt stały ludzi (w tym garażowych i gospodarczych) w uzgodnieniu z zarządcą tej linii, jednak nie bliżej niż 10 m od linii rozgraniczającej teren od strony planowanej ulicy **2KDL**;
  - 2) Wskaźniki intensywności zabudowy:
    - a) dla funkcji usługowej maksimum 40% powierzchni działki;
    - b) dla funkcji mieszkaniowej maksimum 30% powierzchni działki;
  - 3) Gabaryty budynków:
    - a) budynki usługowe, mieszkalno – usługowe i mieszkalne - z dachami o kącie nachylenia połąci do 45°, z kalenicami na wysokości maksimum 10,5 m nad poziom terenu. Poziom posadowienia posadzki parteru - maksimum 0,6 m nad poziom terenu przy wejściu do budynku;

- b) budynki garażowe i gospodarcze – parterowe, z dachem o kącie nachylenia połąci do 45°, z kalenicami na wysokości maksimum 5 m nad poziom terenu.
9. Możliwość podziału na działki budowlane, w tym w wyniku scalania nieruchomości, przy czym:
- 1) Minimalną powierzchnię wydzielanej działki usługowej ustala się na 1000 m<sup>2</sup>;
  - 2) Minimalną powierzchnię powstałej w wyniku podziału działki pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną ustala się na 600 m<sup>2</sup>, a maksymalną na 1500 m<sup>2</sup>;
  - 3) Szerokość frontu działki ustala się na minimum 20 m;
10. Każda wydzielana działka budowlana musi mieć dostęp do drogi publicznej;
11. Zasady ochrony środowiska:
- 1) Uciążliwość lokalizowanych obiektów i funkcji musi zamykać się w granicach działki budowlanej, do której inwestor ma tytuł prawny;
  - 2) Co najmniej 20% powierzchni działki budowlanej musi stanowić teren biologicznie czynny;
12. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: ze względu na walory historyczne zabytkowego, drewniano-murowanego budynku mieszkalnego, powstałego na pocz. XX w. przy ul. Płońskiej 167, wszelkie roboty budowlane z nim związane (remont, przebudowa, rozbiórka) muszą być prowadzone w porozumieniu z wojewódzkim konserwatorem zabytków i poprzedzone wykonaniem przez właściciela dokumentacji konserwatorskiej;
13. Obsługę komunikacyjną z ulicy Płońskiej, przebiegającej poza obszarem objętym planem, z planowanej ulicy lokalnej **2 KDL**, oraz z istniejącej ulicy lokalnej **4 KDL**. Wjazd na teren 1U z ulicy 2KDL może być usytuowany w odległości minimum 50 m od skrzyżowania z ulicą Płońską;
14. Zakaz realizacji nowych zjazdów z ulicy Płońskiej;
15. 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 miejsca parkingowe na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług handlu,
    - b) 3 miejsca parkingowe na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług innych,
    - c) 2 miejsca parkingowe na każde rozpoczęte 10 miejsc konsumpcyjnych dla usług gastronomii,
    - d) 1 miejsce parkingowe na każdych 3 zatrudnionych,
  - 2) Dla działki o funkcji mieszkaniowej obowiązek zapewnienia minimum 2 miejsca postojowe dla samochodów osobowych na 1 lokal mieszkalny (wliczając w to miejsce w garażu);

16. Możliwość realizacji ogrodzeń od strony dróg - o wysokości do 1,6 m, jako ażurowych, realizowanych w linii rozgraniczającej tereny, wykonanych z trwałych materiałów (z wyłączeniem prefabrykatów betonowych);
17. Konieczność zapewnienia dla każdej działki miejsca (jako osłonięte, zadaszone, z zapewnioną obsługą komunikacyjną) na pojemniki do selektywnej zbiórki odpadów;
18. Konieczność uwzględnienia przy zagospodarowaniu terenu, przebiegającej w jego południowej części, napowietrznej elektroenergetycznej linii WN 110 kV, wraz ze strefą jej oddziaływania – 19 m od osi linii. Zagospodarowanie terenu w granicach strefy oddziaływania tej linii należy prowadzić w uzgodnieniu z jej zarządcą;
19. Na terenie dopuszcza się możliwość lokalizacji stacji transformatorowej SN/nn:
20. 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%,

**§ 20. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2U - o pow. ok. 3,07 ha, ustala się:**

1. Przeznaczenie podstawowe – zabudowa usługowa w tym obiekty handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży do 2000m<sup>2</sup>;
2. Przeznaczenie uzupełniające – realizacja elementów towarzyszących, takich jak wiaty, zieleń urządzona, drogi wewnętrzne oraz obiekty, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
3. Zakaz lokalizowania:
  - 1) Zakładów produkcyjnych, baz, składów i magazynów;
  - 2) Giełd i handlu bazarowego;
  - 3) Tymczasowych obiektów budowlanych;
  - 4) Składowania jakichkolwiek odpadów;
4. Wskaźniki i parametry kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - 1) Nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 17,0 m, 10 m i 5 m od linii rozgraniczających teren, 5 m od osi napowietrznej linii elektroenergetycznej SN, oraz po 8 m od osi rowu melioracyjnego, zgodnie z rysunkiem planu;
  - 2) Wskaźnik intensywności zabudowy - maksimum 40% powierzchni działki;
  - 3) Gabaryty budynków:
    - a) budynki usługowe - z dachami o kącie nachylenia połaci do 45°, z kalenicami na wysokości maksimum 11 m nad poziom terenu. Poziom posadowienia posadzki parteru - maksimum 0,6 m nad poziom terenu przy wejściu do budynku;
5. Możliwość podziału na działki budowlane, w tym w wyniku scalania nieruchomości, przy czym minimalną powierzchnię wydzielanej działki ustala się na 5000m<sup>2</sup>;
6. Każda wydzielana działka budowlana musi mieć dostęp do drogi publicznej;

7. Zasady ochrony środowiska:
  - 1) Uciążliwość lokalizowanych obiektów i funkcji musi zamykać się w granicach działki budowlanej, do której inwestor ma tytuł prawny;
  - 2) Co najmniej 20% powierzchni działki budowlanej musi stanowić teren biologicznie czynny;
  - 3) Wzdłuż granicy terenu od strony ulicy **1 KDG** i **2 KDL** – wprowadzenie zieleni średnio wysokiej i wysokiej, pełniącej funkcję dekoracyjną i izolacyjną;
  - 4) W południowej części terenu, w rejonie przebiegającego rowu melioracyjnego – wprowadzenie zieleni ozdobnej towarzyszącej funkcji usługowej;
8. W zachodniej części terenu, od strony ulicy Sońskiej ustala się nową lokalizację tablicy pamiątkowej, którą należy przenieść z terenu planowanej drogi **2 KDL**;
9. Obsługę komunikacyjną z ulicy Sońskiej, oraz planowanej ulicy lokalnej **2 KDL** i **3 KDL**. Wjazd na teren U z ulicy Sońskiej i ulicy 2KDL może być usytuowany w odległości minimum 50 m od skrzyżowania tych ulic;
10. 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 miejsca parkingowe na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> pow. użytkowej usług handlu,
    - b) 3 miejsca parkingowe na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> pow. użytkowej usług innych,
    - c) 2 miejsca parkingowe na każde rozpoczęte 10 miejsc konsumpcyjnych dla usług gastronomii,
    - d) 1 miejsce parkingowe na każdych 3 zatrudnionych,
11. Możliwość realizacji ogrodzeń od strony dróg - o wysokości do 1,6 m, jako ażurowych, realizowanych w linii rozgraniczającej tereny, wykonanych z trwałych materiałów (z wyłączeniem prefabrykatów betonowych);
12. Konieczność zapewnienia dla każdej działki miejsca (jako osłonięte, zadaszone, z zapewnioną obsługą komunikacyjną) na pojemniki do selektywnej zbiórki odpadów;
13. Konieczność uwzględnienia przy zagospodarowaniu terenu, przebiegającej w południowej części terenu, napowietrznej elektroenergetycznej linii SN, wraz ze strefą jej oddziaływania;
14. W granicach strefy oddziaływania linii elektroenergetycznej dopuszcza się możliwość lokalizacji obiektów nie przeznaczonych na pobyt stały ludzi w uzgodnieniu z zarządcą tej linii, przy zachowaniu ustaleń pkt 4 ust 1 tego paragrafu;
15. Na terenie dopuszcza się możliwość lokalizacji stacji transformatorowej SN/nn;
16. W południowej części terenu, w rejonie przebiegu rowu melioracyjnego, dopuszcza się możliwość lokalizacji separatora substancji ropopochodnych;

17. Konieczność przekrycia rowu melioracyjnego, przebiegającego wzdłuż południowej granicy terenu. Wszelkie działania związane z urządzeniami melioracyjnymi należy realizować w porozumieniu i zgodnie z ustaleniami właściwego zarządcy w/w urządzeń;
18. Stawkę procentową, służącą naliczaniu opłat wynikających z art. 36, ust 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dla terenu **2U** ustala się w wysokości 20%,

**§ 21. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 3 U - o powierzchni ok. 1.65 ha, ustala się:**

1. Przeznaczenie podstawowe – zabudowa usługowa, w tym obiekty handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży do 2000m<sup>2</sup>;
2. Przeznaczenie uzupełniające – realizacja obiektów i elementów towarzyszących, takich jak: budynki gospodarcze, garaże, wiaty, zieleń urządzone, drogi wewnętrzne oraz sieci i urządzenia infrastruktury technicznej
3. Utrzymuje się istniejącą zabudowę mieszkaniową jednorodziną. Ustala się możliwość jej rozbudowy, przebudowy i remontu z zachowaniem ustaleń pkt 8 niniejszego paragrafu;
4. Dla funkcji mieszkaniowej - lokalizację jednego budynku mieszkalnego (o maksimum dwóch lokalach mieszkalnych) na jednej działce budowlanej.
5. Dla istniejących budynków o funkcji zgodnej z przeznaczeniem podstawowym lub uzupełniającym ustala się możliwość rozbudowy, nadbudowy, przebudowy i remontu z zachowaniem ustaleń niniejszego planu, w tym ustalonych linii zabudowy;
6. Dla istniejących budynków o funkcji innej niż przeznaczenie podstawowe lub uzupełniające ustala się możliwość przebudowy i remontu; obowiązuje zakaz ich rozbudowy, nadbudowy i odbudowy;
7. Zakaz lokalizowania:
  - 1) Zakładów produkcyjnych, baz, składów i magazynów;
  - 2) Giełd i handlu bazarowego;
  - 3) Tymczasowych obiektów budowlanych;
  - 4) Składowania jakichkolwiek odpadów;
8. Wskaźniki i parametry kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - 1) Nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 10 m i 5 m od linii rozgraniczających teren, zgodnie z rysunkiem planu;
  - 2) Wskaźniki intensywności zabudowy:
    - a) dla funkcji usługowej maksimum 40% powierzchni działki;
    - b) dla funkcji mieszkaniowej maksimum 30% powierzchni działki;
  - 3) Gabaryty budynków:

- a) budynki usługowe, mieszkalno – usługowe i mieszkalne - z dachami o kącie nachylenia połaci do 45°, z kalenicami na wysokości maksimum 10,5 m nad poziom terenu. Poziom posadowienia posadzki parteru - maksimum 0,6 m nad poziom terenu przy wejściu do budynku;
  - b) budynki garażowe i gospodarcze – parterowe, z dachem o kącie nachylenia połaci do 45°, z kalenicami na wysokości maksimum 5 m nad poziom terenu.
9. Możliwość podziału na działki budowlane, w tym w wyniku scalania nieruchomości, przy czym:
- 1) Minimalną powierzchnię wydzielanej działki usługowej ustala się na 1000 m<sup>2</sup>;
  - 2) Minimalną powierzchnię powstałej w wyniku podziału działki pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną ustala się na 600 m<sup>2</sup>, a maksymalną na 1500 m<sup>2</sup>;
  - 3) Szerokość frontu działki ustala się na minimum 20 m;
10. Każda wydzielana działka budowlana musi mieć dostęp do drogi publicznej;
11. Zasady ochrony środowiska:
- 1) Uciążliwość lokalizowanych obiektów i funkcji musi zamykać się w granicach działki budowlanej, do której inwestor ma tytuł prawny;
  - 2) Co najmniej 20% powierzchni działki budowlanej musi stanowić teren biologicznie czynny;
  - 3) Wzdłuż granicy terenu od strony ulicy 2 KDL zaleca się wprowadzenie zieleni średnio wysokiej i wysokiej, pełniącej funkcję dekoracyjną i izolacyjną;
12. Obsługę komunikacyjną z planowanych ulic lokalnych, oznaczonych symbolem **2 KDL, 3 KDL i 5 KDL** oraz z ulicy dojazdowej, oznaczonej symbolem **9 KDD** ;
13. 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 miejsca parkingowe na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług handlu,
    - b) 3 miejsca parkingowe na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług innych,
    - c) 2 miejsca parkingowe na każde rozpoczęte 10 miejsc konsumpcyjnych dla usług gastronomii,
    - d) 1 miejsce parkingowe na każdych 3 zatrudnionych,
  - 2) Dla działki o funkcji mieszkaniowej obowiązek zapewnienia minimum 2 miejsca postojowe dla samochodów osobowych na 1 lokal mieszkalny (wliczając w to miejsce w garażu);
14. Możliwość realizacji ogrodzeń od strony dróg - o wysokości do 1,6 m, jako ażurowych, realizowanych w linii rozgraniczającej tereny, wykonanych z trwałych materiałów (z wyłączeniem prefabrykatów betonowych);

15. Konieczność zapewnienia dla każdej działki miejsca (jako osłonięte, zadaszone, z zapewnioną obsługą komunikacyjną) na pojemniki do selektywnej zbiórki odpadów;
16. Konieczność zachowania i utrzymania drożności podziemnego zbiorczego przewodu melioracyjnego, pokazanego na rysunku planu. Działania inwestycyjne w jego sąsiedztwie muszą być prowadzone w uzgodnieniu z właściwym zarządcą urządzeń melioracyjnych;
17. Na terenie dopuszcza się możliwość lokalizacji stacji transformatorowej SN/nn;
18. 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%,

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

1. Przeznaczenie terenu - lokalizacja obiektów i urządzeń elektroenergetycznych oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
2. Utrzymanie istniejącego zainwestowania – słup napowietrznej linii WN 110 kV;
3. Dopuszcza się możliwość lokalizacji stacji transformatorowej SN/nn;
4. Zasady ochrony środowiska:
  - 1) Uciążliwość lokalizowanych obiektów i funkcji musi zamykać się w granicach działki budowlanej, do której inwestor ma tytuł prawny;
  - 2) Część terenu nie zabudowaną i nie utwardzoną należy wykorzystać na urządzenie zieleni ;
5. Obsługę komunikacyjną poprzez istniejącą ulicę lokalną **4 KDL**;
6. Możliwość realizacji ogrodzeń - o wysokości do 1,6 m, jako ażurowych, realizowanych w linii rozgraniczającej tereny, wykonanych z trwałych materiałów (z wyłączeniem prefabrykatów betonowych);
7. Odstępuje się od ustalenia stawki procentowej, służącej naliczaniu opłat, wynikających z art. 36, ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

**§ 23. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1 W - o pow. ok. 0,06 ha, ustala się:**

1. Przeznaczenie terenu - lokalizacja istniejącego odkrytego rowu melioracyjnego;
2. Utrzymanie istniejącego zainwestowania;
3. Obsługę komunikacyjną poprzez planowane ulice: lokalną **3 KDL** i dojazdową **9 KDD**;
4. Odstępuje się od ustalenia stawki procentowej, służącej naliczaniu opłat, wynikających z art. 36, ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

**§ 24.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2 W** - o pow. ok. 0,02 ha, ustala się:

1. Przeznaczenie terenu - lokalizacja istniejącego odkrytego rowu melioracyjnego;
2. Utrzymanie istniejącego zainwestowania;
3. Obsługę komunikacyjną poprzez planowaną ulicę dojazdową **9 KDD**;
4. 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**

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

1. Przeznaczenie - urządzenie dróg publicznych;
2. 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);
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.

**§ 26.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1 KDG** - o pow. ok. 0,32ha, ustala się:

1. Przeznaczenie terenu - poszerzenie o ok. 7 m terenu ulicy Sońskiej, stanowiącej ciąg drogi powiatowej (planowana zmiana kategorii na drogę wojewódzką) umożliwiającego uzyskanie szerokości min. 28 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 do ulicy Sońskiej – dopuszcza się usytuowanie wjazdów na tereny oznaczone symbolami **2U** i **2U/MN** w odległości nie mniejszej niż 50 m od skrzyżowania z ulicą Płońską i **2KDL**;

**§ 27.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2 KDL** - o pow. ok. 0,54ha, ustala się:

1. Przeznaczenie terenu - urządzenie planowanej drogi publicznej (ulica lokalna jednojezdniowa klasy L – docelowo postulowana zmiana klasy na Z – ulica zbiorcza);
2. Wyznaczenie pasa terenu o szerokości 20 m w liniach rozgraniczających na realizację ulicy - jezdni wraz z chodnikami, ścieżką rowerową lub pieszo-rowerową;
3. Ulica powinna umożliwiać prowadzenie komunikacji zbiorowej, z możliwością lokalizacji przystanków wyłącznie w zatokach przyjezdniowych;
4. Obsługa komunikacyjna terenów przyległych – dopuszcza się usytuowanie wjazdów na tereny oznaczone symbolami **1U** i **2U** w odległości nie mniejszej niż 50 m od skrzyżowania z ulicą Płońską i Sońską;
5. Przeniesienie istniejącej tablicy upamiętniającej lokalizację w tym rejonie obozu pracy w okresie II wojny św., na teren oznaczony symbolem **U**, od strony ulicy Sońskiej;

**§ 28.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **3 KDL** - o pow. ok. 0,51ha, ustala się:

1. Przeznaczenie terenu - urządzenie planowanej drogi publicznej (ulica lokalna jednojezdniowa klasy L);
2. Wyznaczenie pasa terenu o szerokości 12 m w liniach rozgraniczających na realizację ulicy wraz z chodnikami;
3. Obsługa komunikacyjna terenów przyległych – bezpośrednia;

**§ 29.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **4 KDL** - o pow. ok. 0,33ha, ustala się:

1. Przeznaczenie terenu - urządzenie planowanej drogi publicznej (ulica lokalna jednojezdniowa klasy L);
2. Utrzymanie istniejącego pasa terenu o szerokości ok. 10 m w liniach rozgraniczających na realizację ulicy;
3. Obsługa komunikacyjna terenów przyległych – bezpośrednia;

**§ 30.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **5 KDL** - o pow. ok. 0,21ha, ustala się:

1. Przeznaczenie terenu - urządzenie planowanej drogi publicznej (ulica lokalna jednojezdniowa klasy L);
2. Utrzymanie istniejącego pasa terenu o szerokości ok. 10 m w liniach rozgraniczających na realizację ulicy;
3. Obsługa komunikacyjna terenów przyległych – bezpośrednia;

**§ 31.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **6 KDD** - o pow. ok. 0,17ha, ustala się:

1. Przeznaczenie terenu - urządzenie planowanej drogi publicznej (ulica dojazdowa jednojezdniowa klasy D);
2. Utrzymanie istniejącego pasa terenu o szerokości ok. 9 m, na realizację ulicy;
3. Obsługa komunikacyjna terenów przyległych – bezpośrednia;

**§ 32.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **7 KDD** - o pow. ok. 0,11ha, ustala się:

1. Przeznaczenie terenu - urządzenie planowanej drogi publicznej (ulica dojazdowa jednojezdniowa klasy D);
2. Wyznaczenie pasa terenu o takiej szerokości w liniach rozgraniczających, która umożliwi uzyskanie docelowo szerokości min. 10 m na realizację ulicy (po 5 m od osi obecnej drogi);
3. Obsługa komunikacyjna terenów przyległych – bezpośrednia;

**§ 33.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **8 KDD** - o pow. ok. 0,16ha, ustala się:

1. Przeznaczenie terenu - urządzenie planowanej drogi publicznej (ulica dojazdowa jednojezdniowa klasy D);
2. Utrzymanie pasa terenu o szerokości min. 10 m w liniach rozgraniczających na realizację ulicy wraz z chodnikami;
3. Obsługa komunikacyjna terenów przyległych – bezpośrednia;

**§ 34.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **9 KDD** - o pow. ok. 0,43ha, ustala się:

1. Przeznaczenie terenu na urządzenie planowanej drogi publicznej (ulica dojazdowa jednojezdniowa klasy D);
2. Utrzymanie pasa terenu o szerokości min. 10 m w liniach rozgraniczających na realizację ulicy wraz z chodnikami;
3. Obsługa komunikacyjna terenów przyległych – bezpośrednia;

**§ 35.** 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. Dopuszcza się szerokość 6 m w liniach rozgraniczających jeśli droga wewnętrzna stanowi dojazd do max. 3 działek budowlanych;
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.

**§ 36.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **10 KDW**, o pow. ok. 0,06ha, ustala się:

1. Przeznaczenie terenu - urządzenie planowanej drogi wewnętrznej o szerokości min. 8 m w liniach rozgraniczających;
2. Obsługa komunikacyjna terenów przyległych – bezpośrednia;

## **R O Z D Z I A Ł   V**

### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej**

**§ 37.** 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 sieci infrastruktury technicznej należy wykonywać jako podziemne, od istniejących w sąsiedztwie sieci, 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 na całym obszarze objętym planem – poza liniami rozgraniczającymi ulic, po uprzednim uzyskaniu zgody i na warunkach ustalonych z właścicielem gruntu;

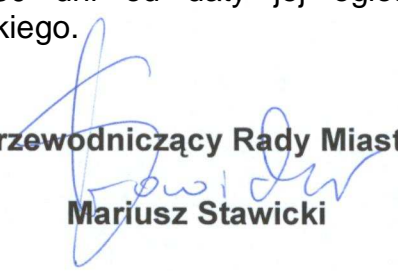
5. Realizacja poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej musi być poprzedzona wykonaniem kompleksowego projektu technicznego uwzględniającego wymagane wzajemne odległości między sieciami, elementami wyposażenia ulic (m.in. przewidziane w planie urządzenia infrastruktury technicznej, nawierzchnie, chodniki, oświetlenie);
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. 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** - wody opadowe 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. Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dopuszcza się powierzchniowe odprowadzenie wód opadowych w granicach własnej działki budowlanej;
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 wyznaczonym terenie oznaczonym symbolem **E**. Dopuszcza się możliwość lokalizacji takiej stacji na terenie zabudowy usługowej – **U**, 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 sieć kablową jako rozwiązanie docelowe i na zasadach ustalonych z właściwym zarządcą sieci.
15. Dla istniejących urządzeń melioracyjnych 1W i 2W oraz znajdujących się na terenach 2U, 3U, 2U/MN, 1MN, 2MN i 6MN, plan ustala:
- 1) obowiązek zachowania i utrzymania drożności istniejących odkrytych rowów melioracyjnych;
  - 2) możliwość przekrycia odcinka rowu melioracyjnego na terenie 2U, 2U/MN i 6MN;
  - 3) zakaz grodzenia nieruchomości przyległych do istniejących rowów otwartych w odległości mniejszej niż 1,5 m od krawędzi rowu;
  - 4) zakaz lokalizowania obiektów kubaturowych w odległości mniejszej niż 8 m od granicy rowów, zgodnie z rysunkiem planu.
16. Wszelkie działania związane z przebudową i modernizacją urządzeń melioracyjnych na terenach: 2U, 3U, 2U/MN, 1MN, 2MN i 6MN muszą być prowadzone w uzgodnieniu z właściwym zarządcą urządzeń melioracyjnych. Na terenach 3U/MN, 1MN i 2MN (na działce nr ewid. 7) - pozostawienie i utrzymanie drożności podziemnego zbiorczego przewodu melioracyjnego, obsługującego sąsiadujące od północy użytki rolne;

## R O Z D Z I A Ł VI

### Ustalenia końcowe

- § 38. Zachowują ważność decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, wydane przed uchwaleniem niniejszego planu, niesprzeczne z jego ustaleniami.
- § 39. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Ciechanów.
- § 40. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

  
Przewodniczący Rady Miasta  
Mariusz Stawicki