

Nr 46/IX/2007
Rady Gminy Załuski
z dnia 08 sierpnia 2007 r.

W sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego teren działek nr ewid.: 327/3, 327/6, 327/8 i 327/9, położony we wsi Złotopolice, gmina Załuski.

Na podstawie art.18,ust.2, pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U.z 2001r. nr 142 poz. 1591 - tekst jednolity z późniejszymi zmianami), oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003r. nr 80 poz. 717 - tekst jednolity z późniejszymi zmianami), w związku z uchwałą Rady Gminy Załuski nr 232/XXXII/2006 z dnia 19 lipca 2006 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu działek nr ewid.: 327/3, 327/6, 327/8 i 327/9, położonego we wsi Złotopolice, gmina Załuski, uchwalonego uchwałą Rady Gminy Załuski nr 84/XIII/2004 z dnia 28 stycznia 2004 r.

Rada Gminy Załuski, po stwierdzeniu zgodności ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Załuski” (uchwała Rady Gminy Załuski nr 182/XXIX/2002 z dnia 24 kwietnia 2002 r), postanawia co następuje:

R O Z D Z I A Ł I

USTALENIA OGÓLNE

§ 1.

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący teren działek nr ewid.: 327/3, 327/6, 327/8 i 327/9, położony we wsi Złotopolice, gmina Załuski, zwany dalej planem.
2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego składa się z następujących, integralnych części uchwały:
 - a) części tekstowej, stanowiącej treść uchwały;
 - b) części graficznej, na którą składa się rysunek w sali 1:2000, zwany dalej rysunkiem planu, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
 - c) listy uwag do projektu planu, wraz z rozstrzygnięciami dotyczącymi sposobu ich rozpatrzenia, stanowiącej załącznik nr 2 do uchwały;
 - d) rozstrzygnięć dotyczących sposobu realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania, stanowiących załącznik nr 3 do uchwały.

§ 2.

Niniejsza uchwała składa się z dziesięciu rozdziałów:

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

§ 3.

Ilekcroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o :

1. **planie** – należy przez to rozumieć ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w § 1 niniejszej uchwały, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
2. **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejsza uchwałę, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
3. **ustawie** - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. nr 80 poz.717 z późniejszymi zmianami);
4. **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych;
5. **rysunku planu** – należy przez to rozumieć, stanowiący integralną część planu, rysunek w skali 1 : 2000, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
6. **symbolu** – należy przez to rozumieć symbol terenu funkcjonalnego lub terenu komunikacji określony odpowiednio symbolem literowym;
7. **terenie** – należy przez to rozumieć teren funkcjonalny lub teren komunikacji dla którego obowiązują ustalenia planu, wyznaczony liniami rozgraniczającymi oraz określony symbolem terenu zgodnie z rysunkiem planu;
8. **wskaźniku zabudowy działki** - należy przez to rozumieć wartość stosunku powierzchni całkowitej parteru na danej działce budowlanej, do powierzchni całkowitej tej działki;

9. **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, określającą najmniejszą dopuszczalną odległość płaszczyzny elewacji noworealizowanego obiektu od linii rozgraniczającej terenu, krawędzi jezdni, granicy działki lub innego obiektu zgodnie z rysunkiem planu, z pominięciem logii, balkonów, wykuszy wysuniętych poza obrys budynku oraz elementów wejść do budynków (schodów, podestów, pochylni dla niepełnosprawnych i zadaszeń);
10. **obowiązującej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię zabudowy w której należy lokalizować budynek. Ustalenia planu dotyczące obowiązującej linii zabudowy uznaje się za spełnione jeżeli co najmniej 60 % powierzchni frontowej elewacji budynku znajduje się przy linii zabudowy i leży w płaszczyźnie pionowej wyznaczonej przez tę linię. Dla pozostałej części oraz dla innych budynków lokalizowanych na działce linia ta spełnia rolę nieprzekraczalnej linii zabudowy;
11. **linii rozgraniczającej** - należy przez to rozumieć linię będącą granicą pomiędzy terenami o różnym sposobie użytkowania, zagospodarowania lub różnym przeznaczeniu podstawowym (różnej funkcji), w tym również pomiędzy terenami dróg a terenami przeznaczonymi pod zabudowę bądź będącymi w użytkowaniu leśnym;
12. **przeznaczeniu podstawowym** - należy przez to rozumieć przeznaczenie, które musi przeważać na danym terenie - nie może obejmować mniej niż 70% powierzchni całkowitej zlokalizowanych na tym terenie budynków;
13. **przeznaczeniu uzupełniającym** - należy przez to rozumieć przeznaczenie, które nie może przeważać na danym terenie - nie może obejmować więcej niż 30% powierzchni całkowitej zlokalizowanych na tym terenie budynków;
14. **działce budowlanej** - należy przez to rozumieć część lub całość terenu funkcjonalnego, wyznaczoną liniami rozgraniczającymi i liniami podziału, do którego inwestor musi uzyskać prawo dysponowania na cele budowlane przy ubieganiu się o pozwolenie na budowę;
15. **maksymalnej wysokości zabudowy** - należy przez to rozumieć ustaloną w planie nieprzekraczalną ilość kondygnacji naziemnych budynku oraz nieprzekraczalny pionowy wymiar budynku w metrach, mierzony od poziomu gruntu rodzimego przy wejściu do budynku do najwyższego punktu przekrycia dachu;
16. **usługach niekomercyjnych** - należy przez to rozumieć usługi ogólnie dostępne, służące zaspokajaniu potrzeb ludności, które nie są nastawione na przynoszenie dochodu i są finansowane w całości lub w części z budżetu samorządowego lub budżetu państwa (są to m.in. usługi w zakresie administracji, edukacji publicznej, kultury, ochrona zdrowia, pomocy społecznej, kultury fizycznej i turystyki oraz zieleni - parki, skwery, zieleni przyuliczna);
17. **usługach uciążliwych** - należy przez to rozumieć usługi związane z przedsięwzięciami mogącymi znacząco oddziaływać na środowisko, wymagające sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko lub dla których obowiązek sporządzenia raportu może być wymagany na podstawie przepisów szczególnych, za wyjątkiem obiektów obsługi technicznej;

- 18. usługach nieuciążliwych** - należy przez to rozumieć; usługi handlu detalicznego, gastronomii, rzemiosła nieuciążliwego (z wyłączeniem warsztatów obsługi samochodów i stacji paliw), administracji i bezpieczeństwa publicznego, łączności, informacji, nauki i oświaty, zdrowia i opieki społecznej, kultu religijnego, kultury i rozrywki, usługi turystyczne, hotelarskie, rekreacji i sportu, banków i innych o analogicznym do powyższych charakterze i stopniu uciążliwości, których celem jest zaspokajanie potrzeb miejscowej ludności, a których funkcjonowanie:
- nie polega na wytwarzaniu dóbr materialnych bezpośrednimi metodami przemysłowymi;
 - nie powoduje przekroczenia żadnego z parametrów dopuszczalnego poziomu szkodliwych lub uciążliwych oddziaływań na środowisko poza zajmowanym terenem inwestycji, w rozumieniu przepisów ochrony środowiska;
 - nie jest źródłem uciążliwych lub szkodliwych odpadów;
 - w żaden inny sposób nie pogarsza warunków użytkowania terenów sąsiadujących np. przez emisję nieprzyjemnych zapachów, dymów, składowania nieestetycznych odpadów na otwartej powierzchni ;
- 19. urządzeniu pomocniczym** - należy przez to rozumieć wszelkie wyposażenie techniczne dróg, miejsca parkingowe, a także oznakowania służące organizacji ruchu drogowego, ekrany akustyczne, urządzenia ochrony przeciwpożarowej i obrony cywilnej, urządzenia służące informacji o terenie a także ogólnodostępne stacje telefoniczne;
- 20. obiekcie obsługi technicznej** - należy przez to rozumieć wszelkie zagospodarowanie, zabudowę oraz urządzenia służące do odprowadzania ścieków, dostarczania wody, ciepła, energii elektrycznej, gazu, umożliwiające wymianę informacji oraz inne obiekty techniczne niezbędne dla prawidłowego zaspokajania potrzeb mieszkańców;
- 21. szkodliwym oddziaływaniu na środowisko** - należy przez to rozumieć wszelkie przekraczające dopuszczalne wielkości oddziaływanie na środowisko w szczególności dotyczące wytwarzania hałasu, wibracji, promieniowania oraz zanieczyszczenia powietrza, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych;
- 22. powierzchni biologicznie czynnej** - należy przez to rozumieć część działki budowlanej o gruncie rodzimym, która pozostaje niezabudowana, pokryta trwałą roślinnością, wodą powierzchniową a także 50% sumy powierzchni tarasów i stropodachów, urządzonych jako stałe trawniki lub kwietniki na podłożu zapewniającym ich naturalną vegetację, o powierzchni nie mniejszej niż 10 m²;
- 23. proekologicznych systemach ciepłych** - należy przez to rozumieć systemy ciepłne wykorzystujące: gaz ziemny lub płynny, olej opałowy niskosiarkowy, energię elektryczną, wiatrową, słoneczną, pompy ciepłne, biomasę itp.
- 24. klasie drogi** - rozumie się przez to przyporządkowanie drodze publicznej odpowiednich parametrów technicznych, wynikających z cech funkcjonalnych;
- 25. terenach zieleni** - rozumie się przez to zespoły roślinności spełniające cele wypoczynkowe, zdrowotne, dydaktyczno-wychowawcze i estetyczne, a w szczególności: parki, zieleńce, zieleń na placach i ulicach, zieleń izolacyjną z wyłączeniem terenów ogrodów działkowych;

§ 4.

Celem regulacji zawartych w planie jest określenie:

1. przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
2. zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
3. zasad ochrony środowiska i przyrody;
4. parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linii zabudowy, gabarytów obiektów i wskaźników intensywności zabudowy;
5. wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
6. zasad budowy, rozbudowy i modernizacji systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
7. szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;
8. sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
9. zasad ochrony krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
10. stawek procentowych, na podstawie których ustala się jednorazową opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości na skutek uchwalenia planu.

§ 5.

Na obszarze objętym planem nie zachodzą przesłanki do określenia:

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

§ 6.

1. Rysunek planu obowiązuje w zakresie ustaleń:
 - a) granic obszaru objętego planem, oznaczonych literami ABCDEFGHIJ;
 - b) linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - c) obowiązujących linii zabudowy (jako zwartych pierzei usługowych);
 - d) nieprzekraczalnych linii zabudowy;

- e) przeznaczenia terenów funkcjonalnych i terenów komunikacji określonych odpowiednio symbolami literowymi i numerami wyróżniającymi je spośród innych terenów: **MW.U, MI1, MI2, MN, MNE, U1, U2, Up, U.MN, U.P, U.Z, U.S.ZP, ZP, Z, ZM, ZU, Z.KS, ZL, ZLd, KDZ, KDL i KDW.**

R O Z D Z I A Ł II

PRZEZNACZENIE TERENÓW I SPOSOBY ICH ZAGOSPODAROWANIA

§ 7.

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

1. tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami nieuciążliwymi i usług nieuciążliwych o wysokim wskaźniku zabudowy, oznaczone na rysunku planu symbolem **MW.U**;
2. tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej o wysokim wskaźniku zabudowy, oznaczone na rysunku planu symbolem **MI 1**;
3. tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej o wysokim wskaźniku zabudowy, oznaczone na rysunku planu symbolem **MI 2**;
4. tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej o średnim wskaźniku zabudowy, oznaczone na rysunku planu symbolem **MN**;
5. tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej o niskim wskaźniku zabudowy, oznaczone na rysunku planu symbolem **MNE**;
6. tereny usług nieuciążliwych z zakresu administracji, kultury, turystyki, handlu, oraz gastronomii o wysokim wskaźniku zabudowy, oznaczone na rysunku planu symbolem **U 1**;
7. tereny usług nieuciążliwych z zakresu administracji, handlu, składów i magazynów (logistyka, serwisy itp.) o średnim wskaźniku zabudowy, oznaczone na rysunku planu symbolem **U 2**;
8. tereny usług nieuciążliwych służących zaspokajaniu podstawowych potrzeb ludności, o średnim wskaźniku zabudowy, oznaczone na rysunku planu symbolem **Up**;
9. tereny usług nieuciążliwych i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o średnim wskaźniku zabudowy, oznaczone na rysunku planu symbolem **U.MN**;
10. tereny usług, składów, magazynów i produkcji o wysokim wskaźniku zabudowy, oznaczone na rysunku planu symbolem **U.P**;
11. tereny usług nieuciążliwych z zakresu administracji, oświaty, ochrony zdrowia, opieki społecznej, kultury, sportu, wypoczynku i rekreacji, o średnim wskaźniku zabudowy, oznaczone na rysunku planu symbolem **U.Z**;

- 12.tereny usług sportu, wypoczynku i rekreacji i zieleni urządzonej o niskim wskaźniku zabudowy, oznaczone na rysunku planu symbolem **US.ZP**;
- 13.tereny publicznej zieleni urządzonej skwerów, placów i parków, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZP**;
- 14.tereny publicznej zieleni urządzonej i parkingów, oznaczone na rysunku planu symbolem **Z.KS**;
- 15.tereny zieleni izolacyjnej w granicach działki o funkcji komunikacyjnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **Z**;
- 16.tereny zieleni izolacyjnej w granicach działki o funkcji mieszkaniowej oznaczone na rysunku planu symbolem **ZM**;
- 17.tereny zieleni izolacyjnej w granicach działki o funkcji usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZU**;
- 18.teren istniejącego lasu, oznaczony na rysunku planu symbolem **ZL**;
- 19.tereny przewidziane do zalesienia, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZLD**;
- 20.teren urządzeń infrastruktury kanalizacyjnej, oznaczony na rysunku planu symbolem **K**;
- 21.tereny dróg publicznych – drogi zbiorcze, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDZ**;
- 22.tereny dróg publicznych – drogi lokalne, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDL**;
- 23.tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDW**;

§ 8.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami:

- 1 MW.U** - pow. ok. 2,24 ha,
 - 2 MW.U** - pow. ok. 1,37 ha,
 - 3 MW.U** - pow. ok. 0,71 ha,
 - 4 MW.U** - pow. ok. 0,70 ha,
 - 5 MW.U** - pow. ok. 1,35 ha,
 - 6 MW.U** - pow. ok. 1,29 ha, ustala się:
1. Przeznaczenie podstawowe terenu - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna o wysokim wskaźniku zabudowy działki – około 60% powierzchni działki;
 2. Przeznaczenie uzupełniające terenu - usługi nieuciążliwe, stanowiące maksimum 50% powierzchni całkowitej budynków mieszkalnych;
 3. Dopuszcza się realizację infrastruktury towarzyszącej funkcji podstawowej takiej jak: garaże, miejsca postojowe dla samochodów, infrastruktura techniczna, budynki gospodarcze, dojścia i dojazdy, ogrodzenia i mała architektura;
 4. Zakaz realizacji usług uciążliwych;

5. Zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska (za wyjątkiem obiektów obsługi technicznej) oraz wszelkiej produkcji i usług mechaniki pojazdowej, handlu typu bazarowego oraz dystrybucji takich towarów jak: gaz, paliwa płynne i inne substancje niebezpieczne;
6. Obsługa komunikacyjna poprzez planowany układ dróg publicznych (zbiorcze i lokalne) oraz uzupełniające je drogi wewnętrzne, zapewniający powiązanie z istniejącymi drogami: krajową (droga nr7), powiatową (droga nr 3002W) oraz drogami gminnymi, zgodnie z rysunkiem planu;
7. Zaopatrzenie dla usług zlokalizowanych w ciągu usługowym wzdłuż drogi lokalnej **4 KDL** z wykorzystaniem równoległych do niego ciągów planowanych dróg wewnętrznych: **35 KDW - 37 KDW** oraz **40 KDW - 42 KDW**;
8. Obowiązująca linia zabudowy (jako zwarta pierzeja usługowa) wzdłuż planowanej publicznej drogi lokalnej **4 KDL** oraz wzdłuż publicznej drogi zbiorczej **1 KDZ** (okolice ronda z terenem **121 ZP**) i na fragmencie przy skrzyżowaniu z drogą **4 KDL** - w odległości 5,0 m od linii rozgraniczającej te tereny, zgodnie z rysunkiem planu;
9. Nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu, od ulic i sąsiednich terenów w odległości:
 - 8,0 m od linii rozgraniczających dróg lokalnych; **10 KDW, 11 KDW, 18 KDW i 19 KDW**;
 - 10,0 m od linii rozgraniczających drogi zbiorczej **1KDZ** (tereny **1 MW.U** i **6 MW.U**) oraz od drogi wewnętrznej **42 KDW** (teren **1 MW.U**);
 - 20,0 m od linii rozgraniczających dróg wewnętrznych; **35-37KDW** oraz **40- 42KDW**;
10. Możliwość podziału na działki budowlane (poszczególne zadania inwestycyjne), przy czym minimalna powierzchnia wydzielanej działki powinna mieć nie mniej niż 0,40 ha;
11. Minimum 15% powierzchni działki budowlanej powinno pozostać jako biologicznie czynne;
12. Możliwość realizacji zabudowy mieszkaniowej w zabudowie zwartej, wysokości od 2 do 4 kondygnacji naziemnych, dachami o kącie nachylenia połąci 30-45° pokrytymi dachówką ceramiczną lub materiałami dachówkopodobnymi, kalenicami na wysokości maksimum 16,0 m nad poziom istniejącego terenu. Poziom posadowienia posadzki parteru - maksimum 0,60 m nad poziom terenu przy wejściu do budynku;
13. Zabudowa usługowa może być realizowana jako wolnostojąca, wbudowana lub zespólna z bryłą budynku mieszkalnego, z uwzględnieniem ustaleń określonych powyżej (pkt. 12);
14. Zabudowa garażowa wbudowana lub zespólna z bryłą budynku, realizowana jako zbiorcza, obsługująca cały budynek lub zespół budynków;
15. Dopuszcza się aby budynek był sytuowany bezpośrednio przy granicy działki;
16. Zaleca się realizację zabudowy o zwartych pierzejach ulicznych z usługami w parterze (obowiązująca linia zabudowy wzdłuż dróg publicznych **1 KDZ** i **4 KDL**), w oparciu o kompleksowy projekt architektoniczno-urbanistyczny;

17. Zaleca się szczególne opracowanie pod względem architektoniczno-urbanistycznym zabudowy wokół placów **121ZP**, **123ZP** i **128 ZP** jako elementów o dużych walorach estetycznych i reprezentatywnych;
18. W granicach przestrzeni publicznej, wyznaczonej obowiązującymi liniami zabudowy wzdłuż drogi lokalnej **4 KDL**, zakazuje się realizację jakichkolwiek ogrodzeń;
19. Teren należy traktować jako teren przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową, w rozumieniu przepisów ochrony środowiska, określających dopuszczalny poziom hałasu;
20. Każda działka musi posiadać miejsce (jako wbudowane w budynek lub osłonięte, zadaszone, na wydzielonych placach gospodarczych, z zapewnioną obsługą komunikacyjną) na oddzielnie oznaczone pojemniki do selektywnej zbiórki odpadów: odpadów przeznaczonych na składowisko, surowców wtórnych, odpadów organicznych ulegających biodegradacji, przeznaczonych do kompostowania;
21. Potrzeby parkingowe należy realizować wyłącznie na terenie do którego inwestor posiada tytuł prawny;
22. Należy zapewnić minimalnie 1 miejsce parkingowe na 1 lokal mieszkalny;
23. Dla funkcji usługowych należy dodatkowo zapewnić jako minimum:
 - a) 1 miejsce parkingowe na 10 m² powierzchni użytkowej usług handlu,
 - b) 3 miejsca parkingowe na 10 miejsc w obiektach usług gastronomii,
 - c) 3 miejsca parkingowe na 100 m² powierzchni użytkowej usług innych,
 - d) 3 miejsca parkingowe na każdych 10 zatrudnionych,nie mniej jednak niż w ilości określonej dla w/w funkcji;
24. Ogrodzenia - jako ażurowe, o wysokości do 1,80 m, (od strony ulic w linii zabudowy a od terenów zabudowy usługowej realizowane w linii rozgraniczającej terenu), wykonane z trwałych materiałów (z wyłączeniem ogrodzeń betonowych, stali żebrowanej i odpadów poprodukcyjnych);
25. Wjazdy, wejścia, chodniki, place oraz miejsca postojowe dla samochodów należy utwardzić materiałami trwałymi (płyty chodnikowe, kostka brukowa);
26. Stawkę procentową, służącą naliczaniu opłat wynikających z art. 36, ust 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się;

dla terenów **1 MW.U** - **6 MW.U** w wysokości 25%.

§ 9.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami;

- 7 MI1** - pow. ok. 0,13 ha,
- 8 MI1** - pow. ok. 0,27 ha,
- 9 MI1** - pow. ok. 0,26 ha,
- 10 MI1** - pow. ok. 0,26 ha,
- 11 MI1** - pow. ok. 0,27 ha,
- 12 MI1** - pow. ok. 0,26 ha,
- 13 MI1** - pow. ok. 0,26 ha,
- 14 MI1** - pow. ok. 0,26 ha,
- 15 MI1** - pow. ok. 0,26 ha,

16 MI1 - pow. ok. 0,35 ha,
17 MI1 - pow. ok. 0,35 ha,
18 MI1 - pow. ok. 0,35 ha,
19 MI1 - pow. ok. 0,35 ha,
20 MI1 - pow. ok. 0,26 ha,
21 MI1 - pow. ok. 0,26 ha, ustala się:

1. Przeznaczenie terenu na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną szeregową, o wysokim wskaźniku zabudowy działki – około 35% powierzchni działki;
2. Dopuszcza się realizację infrastruktury towarzyszącej funkcji podstawowej takiej jak; usługi nieuciążliwe, garaże, miejsca postojowe dla samochodów, infrastruktura techniczna, budynki gospodarcze, dojścia i dojazdy, ogrodzenia i mała architektura;
3. Zakaz realizacji usług uciążliwych;
4. Zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska (za wyjątkiem obiektów obsługi technicznej) oraz wszelkiej produkcji i usług mechaniki pojazdowej, handlu typu bazarowego oraz dystrybucji takich towarów jak: gaz, paliwa płynne i inne substancje niebezpieczne;
5. Obsługa komunikacyjna poprzez planowany układ dróg publicznych (zbiorcze i lokalne) oraz uzupełniające je drogi wewnętrzne, zapewniający powiązanie z istniejącymi drogami: krajową (droga nr 7), powiatową (droga nr 3002W) oraz drogami gminnymi, zgodnie z rysunkiem planu;
6. Możliwość podziału na działki budowlane, przy czym minimalna powierzchnia wydzielanej działki powinna mieć nie mniej niż 300 m²;
7. Minimum 40% powierzchni działki budowlanej powinno pozostać jako biologicznie czynne;
8. Nieprzekraczalna linia zabudowy od ulic i sąsiednich terenów w odległości 5,0 m od linii rozgraniczających te tereny, zgodnie z rysunkiem planu;
9. Jeden budynek mieszkalny nie może mieć więcej niż 2 lokale mieszkalne;
10. Możliwość realizacji zabudowy mieszkaniowej w zabudowie szeregowej, wysokości do 2 kondygnacji naziemnych, dachami o kącie nachylenia połąci 30-45° pokrytymi dachówką ceramiczną lub materiałami dachówkopodobnymi, kalenicami na wysokości maksimum 12,0 m nad poziom istniejącego terenu. Poziom posadowienia posadzki parteru - maksimum 0,60 m nad poziom terenu przy wejściu do budynku;
11. Zabudowa usługowa, garażowa i gospodarcza może być realizowana jako wbudowana lub zespolona z bryłą budynku mieszkalnego, z uwzględnieniem ustaleń określonych powyżej (pkt. 10);
12. Teren należy traktować jako teren przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową, w rozumieniu przepisów ochrony środowiska, określających dopuszczalny poziom hałasu;
13. Potrzeby parkingowe należy realizować wyłącznie na terenie do którego inwestor posiada tytuł prawny;
14. Dla działki o funkcji mieszkaniowej należy zapewnić co najmniej 2 miejsca postojowe dla samochodów na 1 lokal mieszkalny (w tym miejsce w garażu) a w przypadku działki o funkcji mieszkalno-usługowej ich ilość należy zwiększyć o wielkości wynikające z § 8 pkt.23;

15. Tereny oznaczone w planie symbolem **ZM** należy włączyć do przyległych działek zabudowy mieszkaniowej **MI1**, uwzględniając ustalenia zawarte w § 23;
16. Każda działka musi posiadać miejsce (w ramach ogrodzeń poszczególnych działek lub jako lub osłonięte, zadaszone, na wydzielonych placach gospodarczych, z zapewnioną obsługą komunikacyjną) na oddzielnie oznaczone pojemniki do selektywnej zbiórki odpadów: odpadów przeznaczonych na składowisko, surowców wtórnych, odpadów organicznych ulegających biodegradacji, przeznaczonych do kompostowania;
17. Ogrodzenia - jako ażurowe, o wysokości do 1,60 m, realizowane w linii rozgraniczającej terenu, wykonane z trwałych materiałów (z wyłączeniem ogrodzeń betonowych, stali żebrowanej i odpadów poprodukcyjnych) i przy zachowaniu zasady jednego wjazdu na działkę z przyległej ulicy;
18. Wjazdy, wejścia, chodniki, place oraz miejsca postojowe dla samochodów należy utwardzić materiałami trwałymi (płyty chodnikowe, kostka brukowa);
19. Stawkę procentową, służącą naliczaniu opłat wynikających z art. 36, ust 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się:
dla terenów **7 MI1 - 21 MI1** w wysokości 25%.

§ 10.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami;

- 22 MI2** - pow. ok. 0,71 ha,
- 23 MI2** - pow. ok. 0,70 ha,
- 24 MI2** - pow. ok. 0,76 ha,
- 25 MI2** - pow. ok. 0,75 ha,
- 26 MI2** - pow. ok. 0,51 ha,
- 27 MI2** - pow. ok. 0,63 ha,
- 28 MI2** - pow. ok. 0,64 ha,
- 29 MI2** - pow. ok. 0,72 ha,
- 30 MI2** - pow. ok. 0,52 ha,
- 31 MI2** - pow. ok. 0,62 ha, ustala się:

1. Przeznaczenie terenu na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą, o wysokim wskaźniku zabudowy działki – maksimum 35% powierzchni działki;
2. Dopuszcza się realizację infrastruktury towarzyszącej funkcji podstawowej, takiej jak usługi nieuciążliwe, garaże, miejsca postojowe dla samochodów, infrastruktura techniczna, budynki gospodarcze, dojścia i dojazdy, ogrodzenia i mała architektura;
3. Zakaz realizacji usług uciążliwych;
4. Zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska (za wyjątkiem obiektów obsługi technicznej) oraz wszelkiej produkcji i usług mechaniki pojazdowej, handlu typu bazarowego oraz dystrybucji takich towarów jak: gaz, paliwa płynne i inne substancje niebezpieczne;
5. Obsługa komunikacyjna poprzez planowany układ dróg publicznych (zbiorcze i lokalne) oraz uzupełniające je drogi wewnętrzne, zapewniający powiązanie z istniejącymi drogami: krajową (droga nr 7), powiatową (droga nr 3002W) oraz drogami gminnymi, zgodnie z rysunkiem planu;

6. Możliwość podziału na działki budowlane, przy czym minimalna powierzchnia wydzielanej działki powinna mieć nie mniej niż 600 m² a szerokość frontu działki minimum 18,0 m;
7. Minimum 40% powierzchni działki budowlanej powinno pozostać jako biologicznie czynne;
8. Nieprzekraczalna linia zabudowy od ulic i sąsiednich terenów w odległości 5,0 m od linii rozgraniczających te tereny, zgodnie z rysunkiem planu;
9. Możliwość realizacji zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej, wysokości do 2 kondygnacji naziemnych, dachami o kącie nachylenia połaci 30-45° pokrytymi dachówką ceramiczną lub materiałami dachówkopodobnymi, kalenicami na wysokości maksimum 12,0 m nad poziom istniejącego terenu. Poziom posadowienia posadzki parteru - maksimum 0,60 m nad poziom terenu przy wejściu do budynku;
10. Jeden budynek mieszkalny nie może mieć więcej niż 2 lokale mieszkalne;
11. Zabudowa usługowa, garażowa i gospodarcza może być realizowana jako wolnostojąca, wbudowana lub zespolona z bryłą budynku mieszkalnego, z uwzględnieniem ustaleń określonych powyżej (pkt. 9);
12. Teren należy traktować jako teren przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową, w rozumieniu przepisów ochrony środowiska, określających dopuszczalny poziom hałasu;
13. Potrzeby parkingowe należy realizować wyłącznie na terenie do którego inwestor posiada tytuł prawny;
14. Dla działki o funkcji mieszkaniowej należy zapewnić co najmniej 2 miejsca postojowe dla samochodów na 1 lokal mieszkalny (w tym miejsce w garażu) a w przypadku działki o funkcji mieszkalno-usługowej ich ilość należy zwiększyć o wielkości wynikające z § 8 pkt.23;
15. Każda działka musi posiadać miejsce (w ramach ogrodzeń poszczególnych działek lub jako lub osłonięte, zadaszone, na wydzielonych placach gospodarczych, z zapewnioną obsługą komunikacyjną) na oddzielnie oznaczone pojemniki do selektywnej zbiórki odpadów: odpadów przeznaczonych na składowisko, surowców wtórnych, odpadów organicznych ulegających biodegradacji, przeznaczonych do kompostowania;
16. Ogrodzenia - jako ażurowe, o wysokości do 1,60 m, realizowane w linii rozgraniczającej terenu, wykonane z trwałych materiałów (z wyłączeniem ogrodzeń betonowych, stali żebrowanej i odpadów poprodukcyjnych) i przy zachowaniu zasady jednego wjazdu na działkę z przyległej ulicy;
17. Wjazdy, wejścia, chodniki, place oraz miejsca postojowe dla samochodów należy utwardzić materiałami trwałymi (płyty chodnikowe, kostka brukowa);
18. Stawkę procentową, służącą naliczaniu opłat wynikających z art.36, ust 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się:
dla terenów **22 MI2 - 31 MI2** w wysokości 25%.

§ 11.

Dla terenów oznaczonych symbolami:

32 MN - pow. ok. 1,65 ha,
33 MN - pow. ok. 1,89 ha,
34 MN - pow. ok. 1,21 ha,
35 MN - pow. ok. 0,27 ha,
36 MN - pow. ok. 0,69 ha,
37 MN - pow. ok. 1,10 ha,
38 MN - pow. ok. 0,91 ha,
39 MN - pow. ok. 0,87 ha,
40 MN - pow. ok. 2,22 ha,
41 MN - pow. ok. 0,41 ha,
42 MN - pow. ok. 1,59 ha,
43 MN - pow. ok. 0,36 ha,
44 MN - pow. ok. 1,36 ha,
45 MN - pow. ok. 0,89 ha,
46 MN - pow. ok. 0,85 ha,
47 MN - pow. ok. 1,02 ha,
48 MN - pow. ok. 1,02 ha,
49 MN - pow. ok. 1,39 ha,
50 MN - pow. ok. 0,64 ha,
51 MN - pow. ok. 0,97 ha,
52 MN - pow. ok. 0,90 ha,
53 MN - pow. ok. 1,43 ha,
54 MN - pow. ok. 1,47 ha,
55 MN - pow. ok. 0,32 ha,
56 MN - pow. ok. 0,23 ha,
57 MN - pow. ok. 1,57 ha,
58 MN - pow. ok. 1,32 ha,
59 MN - pow. ok. 1,11 ha,
60 MN - pow. ok. 1,20 ha,
61 MN - pow. ok. 1,34 ha,
62 MN - pow. ok. 0,66 ha,
63 MN - pow. ok. 1,22 ha,
64 MN - pow. ok. 0,81 ha,
65 MN - pow. ok. 1,30 ha,
66 MN - pow. ok. 1,29 ha,
67 MN - pow. ok. 0,31 ha,
68 MN - pow. ok. 0,33 ha,
69 MN - pow. ok. 1,90 ha,
70 MN - pow. ok. 1,17 ha,
71 MN - pow. ok. 0,96 ha,
72 MN - pow. ok. 0,71 ha, ustala się:

1. Przeznaczenie terenu na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą, o średnim wskaźniku zabudowy działki – maksimum 30% powierzchni działki;
2. Dopuszcza się realizację infrastruktury towarzyszącej funkcji podstawowej takiej jak; usługi nieuciążliwe, garaże, miejsca postojowe dla samochodów, infrastruktura techniczna, budynki gospodarcze, dojścia i dojazdy, ogrodzenia i mała architektura;
3. Zakaz realizacji usług uciążliwych;

4. Zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska (za wyjątkiem obiektów obsługi technicznej) oraz wszelkiej produkcji i usług mechaniki pojazdowej, handlu typu bazarowego oraz dystrybucji takich towarów jak: gaz, paliwa płynne i inne substancje niebezpieczne;
5. Obsługa komunikacyjna poprzez planowany układ dróg publicznych (zbiorcze i lokalne) oraz uzupełniające je drogi wewnętrzne, zapewniający powiązanie z istniejącymi drogami: krajową (droga nr7), powiatową (droga nr 3002W) oraz drogami gminnymi, zgodnie z rysunkiem planu;
6. Możliwość podziału na działki budowlane, przy czym minimalna powierzchnia wydzielanej działki powinna mieć nie mniej niż 750 m² a szerokość frontu działki minimum 18,0 m;
7. Minimum 30% powierzchni działki budowlanej powinno pozostać jako biologicznie czynne;
8. Nieprzekraczalna linia zabudowy od ulic i sąsiednich terenów w odległości 5,0 m i 10,0 m od linii rozgraniczających te tereny, zgodnie z rysunkiem planu;
9. Możliwość realizacji zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej o wysokości do 2 kondygnacji naziemnych, dachami o kącie nachylenia połaci 30-45° pokrytymi dachówką ceramiczną lub materiałami dachówkopodobnymi, kalenicami na wysokości maksimum 12,0 m nad poziom istniejącego terenu. Poziom posadowienia posadzki parteru - maksimum 0,60 m nad poziom terenu przy wejściu do budynku;
10. Jeden budynek mieszkalny nie może mieć więcej niż 2 lokale mieszkalne;
11. Zabudowa usługowa, garażowa i gospodarcza może być realizowana jako wolnostojąca (1 kondygnacja o maksymalnej wysokości - 7,0 m), wbudowana lub zespolona z bryłą budynku mieszkalnego, z uwzględnieniem pozostałych ustaleń określonych w pkt. 9;
12. Teren należy traktować jako teren przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową, w rozumieniu przepisów ochrony środowiska, określających dopuszczalny poziom hałasu;
13. Potrzeby parkingowe należy realizować wyłącznie na terenie do którego inwestor posiada tytuł prawny;
14. Dla działki o funkcji mieszkaniowej należy zapewnić co najmniej 2 miejsca postojowe dla samochodów na 1 lokal mieszkalny (w tym miejsce w garażu) a w przypadku działki o funkcji mieszkalno-usługowej ich ilość należy zwiększyć o wielkości wynikające z § 8 pkt.23;
15. Ogrodzenia - jako ażurowe, o wysokości do 1,60 m, realizowane w linii rozgraniczającej terenu, wykonane z trwałych materiałów (z wyłączeniem ogrodzeń betonowych, stali żebrowanej i odpadów poprodukcyjnych);
16. Każda działka musi posiadać miejsce (w ramach ogrodzeń poszczególnych działek lub jako lub osłonięte, zadaszone, na wydzielonych placach gospodarczych, z zapewnioną obsługą komunikacyjną) na oddzielnie oznaczone pojemniki do selektywnej zbiórki odpadów: odpadów przeznaczonych na składowisko, surowców wtórnych, odpadów organicznych ulegających biodegradacji, przeznaczonych do kompostowania;
17. Wjazdy, wejścia, chodniki, place oraz miejsca postojowe dla samochodów należy utwardzić materiałami trwałymi (płyty chodnikowe, kostka brukowa);

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

dla terenów **32 MN - 72 MN** w wysokości 25%.

§ 12.

Dla terenów oznaczonych symbolami:

73 MNE - pow. ok. 1,78 ha,
74 MNE - pow. ok. 1,34 ha,
75 MNE - pow. ok. 0,83 ha,
76 MNE - pow. ok. 3,48 ha,
77 MNE - pow. ok. 1,99 ha,
78 MNE - pow. ok. 2,11 ha,
79 MNE - pow. ok. 3,60 ha,
80 MNE - pow. ok. 2,35 ha,
81 MNE - pow. ok. 5,66 ha,
82 MNE - pow. ok. 2,65 ha,
83 MNE - pow. ok. 1,79 ha,
84 MNE - pow. ok. 1,94 ha,
85 MNE - pow. ok. 1,18 ha, ustala się:

1. Przeznaczenie terenu na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą, o niskim wskaźniku zabudowy działki – maksimum 25% powierzchni działki;
2. Dopuszcza się realizację infrastruktury towarzyszącej funkcji podstawowej takiej jak; usługi nieuciążliwe, garaże, miejsca postojowe dla samochodów, infrastruktura techniczna, budynki gospodarcze, dojścia i dojazdy, ogrodzenia i mała architektura;
3. Zakaz realizacji usług uciążliwych;
4. Zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska (za wyjątkiem obiektów obsługi technicznej) oraz wszelkiej produkcji i usług mechaniki pojazdowej, handlu typu bazarowego oraz dystrybucji takich towarów jak: gaz, paliwa płynne i inne substancje niebezpieczne;
5. Obsługa komunikacyjna poprzez planowany układ dróg publicznych (zbiorcze i lokalne) oraz uzupełniające je drogi wewnętrzne, zapewniający powiązanie z istniejącymi drogami: krajową (droga nr 7), powiatową (droga nr 3002W) oraz drogami gminnymi, zgodnie z rysunkiem planu;
6. Możliwość podziału na działki budowlane, przy czym minimalna powierzchnia wydzielanej działki powinna mieć nie mniej niż 1250 m² a szerokość frontu działki minimum 25,0 m;
7. Minimum 60% powierzchni działki budowlanej powinno pozostać jako biologicznie czynne;
8. Nieprzekraczalna linia zabudowy od ulic i sąsiednich terenów w odległości 5,0 m i 10,0 m od linii rozgraniczających te tereny, zgodnie z rysunkiem planu;
9. Dla terenu **73 MNE** nieprzekraczalną linię zabudowy od istniejącego parku podworskiego w Kroczeniu ustala się w odległości 40,0 m od linii rozgraniczającej terenu, zgodnie z rysunkiem planu;

10. Realizacja zabudowy na terenie **73 MNE** pod warunkiem uwzględnienia ustaleń zawartych w § 32 pkt.2 i 3;
11. Możliwość realizacji zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej o wysokości do 2 kondygnacji naziemnych, dachami o kącie nachylenia połąci 30-45° pokrytymi dachówką ceramiczną lub materiałami dachówkopodobnymi, kalenicami na wysokości maksimum 12,0 m nad poziom istniejącego terenu. Poziom posadowienia posadzki parteru - maksimum 0,60 m nad poziom terenu przy wejściu do budynku;
12. Jeden budynek mieszkalny nie może mieć więcej niż 2 lokale mieszkalne;
13. Zabudowa usługowa, garażowa i gospodarcza może być realizowana jako wolnostojąca, wbudowana lub zespolona z bryłą budynku mieszkalnego (jako 1 kondygnacja o maksymalnej wysokości - 7,0 m), z uwzględnieniem pozostałych ustaleń określonych w pkt. 11;
14. Teren należy traktować jako teren przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową, w rozumieniu przepisów ochrony środowiska, określających dopuszczalny poziom hałasu;
15. Potrzeby parkingowe należy realizować wyłącznie na terenie do którego inwestor posiada tytuł prawny;
16. Dla działki o funkcji mieszkaniowej należy zapewnić co najmniej 2 miejsca postojowe dla samochodów na 1 lokal mieszkalny (w tym miejsce w garażu) a w przypadku działki o funkcji mieszkalno-usługowej ich ilość należy zwiększyć o wielkości wynikające z § 8 pkt.23;
17. Ogrodzenia - jako ażurowe, o wysokości do 1,60 m, realizowane w linii rozgraniczającej terenu, wykonane z trwałych materiałów (z wyłączeniem ogrodzeń betonowych, stali żebrowanej i odpadów poprodukcyjnych);
18. Każda działka musi posiadać miejsce (w ramach ogrodzeń poszczególnych działek lub jako lub osłonięte, zadaszone, na wydzielonych placach gospodarczych, z zapewnioną obsługą komunikacyjną) na oddzielnie oznaczone pojemniki do selektywnej zbiórki odpadów: odpadów przeznaczonych na składowisko, surowców wtórnych, odpadów organicznych ulegających biodegradacji, przeznaczonych do kompostowania;
19. Wjazdy, wejścia, chodniki, place oraz miejsca postojowe dla samochodów należy utwardzić materiałami trwałymi (płyty chodnikowe, kostka brukowa);
20. Stawkę procentową, służącą naliczaniu opłat wynikających z art.36, ust 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się:
dla terenów **73 MNE - 85 MNE** w wysokości 25%.

§ 13.

Dla terenów oznaczonych symbolami:

- 86 U1** - pow. ok. 0,64 ha,
- 87 U1** - pow. ok. 1,29 ha,
- 88 U1** - pow. ok. 1,30 ha,
- 89 U1** - pow. ok. 0,63 ha, , ustala się:

1. Przeznaczenie terenu na realizację usług nieuciążliwych z zakresu administracji, kultury, turystyki, handlu, i gastronomii o wysokim wskaźniku zabudowy - maksimum 80% powierzchni działki;
2. Dopuszcza się realizację infrastruktury towarzyszącej funkcji podstawowej takiej jak; usługi nieuciążliwe, garaże, miejsca postojowe dla samochodów, infrastruktura techniczna, budynki gospodarcze, dojścia i dojazdy, ogrodzenia i mała architektura;
3. Zakaz realizacji usług uciążliwych;
4. Uciążliwość realizowanych funkcji w rozumieniu przepisów ochrony środowiska nie może wykraczać na sąsiednie tereny, w tym tereny zabudowy mieszkaniowej. Przy realizacji inwestycji należy uwzględnić przepisy odrębne, między innymi wynikające z sąsiedztwa ww. zabudowy;
5. Zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska (za wyjątkiem obiektów obsługi technicznej) oraz wszelkiej produkcji i usług mechaniki pojazdowej, handlu typu bazarowego oraz dystrybucji takich towarów jak: gaz, paliwa płynne i inne substancje niebezpieczne;
6. Obsługa komunikacyjna poprzez planowany układ dróg publicznych (zbiorcze i lokalne) oraz uzupełniające je drogi wewnętrzne, zapewniający powiązanie z istniejącymi drogami: krajową (droga nr 7), powiatową (droga nr 3002W) oraz drogami gminnymi, zgodnie z rysunkiem planu;
7. Zaopatrzenie dla usług zlokalizowanych w ciągu usługowym wzdłuż drogi lokalnej **4 KDL** z wykorzystaniem równoległych do niego planowanych ciągów dróg wewnętrznych: **37 KDW - 40 KDW**;
8. Możliwość podziału na działki budowlane, przy czym minimalna powierzchnia wydzielanej działki powinna mieć nie mniej niż 0,40 ha;
9. Minimum 10% powierzchni działki budowlanej powinno pozostać jako biologicznie czynne;
10. Obowiązująca linia zabudowy (jako zwarta pierzeja usługowa) wzdłuż planowanej publicznej drogi lokalnej **4 KDL** w odległości 5,0 m od linii rozgraniczającej te tereny, zgodnie z rysunkiem planu;
11. Nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu, od ulic i sąsiednich terenów w odległości:
 - 8,0 m od linii rozgraniczających drogi wewnętrzne; **16 KDW, 17 KDW i 37 KDW - 40 KDW**;
 - 10,0 m od linii rozgraniczających drogi wewnętrzne; **8 KDW i 9 KDW**;
12. Możliwość realizacji zabudowy usługowej w zwartej zabudowie, o wysokości od 2 do 3 kondygnacji naziemnych, dachami o kącie nachylenia połaci 30-45° pokrytymi dachówką ceramiczną lub materiałami dachówkopodobnymi, kalenicami na wysokości maksimum 16,0 m nad poziom istniejącego terenu. Poziom posadowienia posadzki parteru - maksimum 1,20 m nad poziom terenu przy wejściu do budynku;
13. Zabudowa garażowa wbudowana lub zespolona z bryłą budynku, realizowana jako zbiorcza, obsługująca cały budynek lub zespół budynków;
14. Dopuszcza się aby budynek był sytuowany bezpośrednio przy granicy działki budowlanej;

15. Zaleca się realizację zabudowy o zwartych pierzejach usługowych (obowiązująca linia zabudowy wzdłuż drogi publicznej **4 KDL**), w oparciu o kompleksowy projekt architektoniczno-urbanistyczny;
16. Zaleca się szczególne opracowanie pod względem architektoniczno-urbanistycznym zabudowy wokół placu **129 ZP** (możliwość realizacji zabudowy do 4 kondygnacji i wysokości maksymalnej do 20,0 m) jako elementów o dużych walorach estetycznych i reprezentatywnych dla lokalnej społeczności, zgodnie z rysunkiem planu;
17. W granicach przestrzeni publicznej, wyznaczonej obowiązującymi liniami zabudowy wzdłuż drogi lokalnej **4 KDL**, zakazuje się realizację jakichkolwiek ogrodzeń;
18. Teren należy traktować jako teren przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową, w rozumieniu przepisów ochrony środowiska, określających dopuszczalny poziom hałasu;
19. Konieczność zapewnienia w ramach terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny miejsc postojowych (parkingi, place postojowe i manewrowe, rampy itp.) związanych z funkcjonowaniem obiektów usługowych oraz miejsc parkingowych dla pracowników (należy uwzględnić wskaźniki zawarte w § 8 pkt.23;
20. Ogrodzenia - jako ażurowe, o wysokości do 1,60 m, (od strony ulic w linii zabudowy a od terenów zabudowy mieszkaniowej realizowane w linii rozgraniczającej terenu), wykonane z trwałych materiałów (z wyłączeniem ogrodzeń betonowych, stali żebrowanej i odpadów poprodukcyjnych);
21. Każda działka musi posiadać miejsce (jako wbudowane w budynek lub jako osłonięte, zadaszone, na wydzielonych placach gospodarczych, z zapewnioną obsługą komunikacyjną) na oddzielnie oznaczone pojemniki do selektywnej zbiórki odpadów: odpadów przeznaczonych na składowisko, surowców wtórnych, odpadów organicznych ulegających biodegradacji, przeznaczonych do kompostowania;
22. Wjazdy, wejścia, chodniki, place oraz miejsca postojowe dla samochodów należy utwardzić materiałami trwałymi (płyty chodnikowe, kostka brukowa);
23. Stawkę procentową, służącą naliczaniu opłat wynikających z art.36, ust 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się:
dla terenów **86 U1 - 89 U1** w wysokości 25%.

§ 14.

Dla terenów oznaczonych symbolami:

90 U2 - pow. ok. 2,47 ha,

91 U2 - pow. ok. 1,71 ha, ustala się:

1. Przeznaczenie terenu na realizację usług nieuciążliwych z zakresu administracji, handlu, składów i magazynów (logistyka, serwisy itp.) o średnim wskaźniku zabudowy - maksimum 50% powierzchni działki;
2. Dopuszcza się realizację infrastruktury towarzyszącej funkcji podstawowej takiej jak: garaże, miejsca postojowe dla samochodów, infrastruktura techniczna, budynki gospodarcze, dojścia i dojazdy, ogrodzenia i mała architektura;
3. Zakaz realizacji usług uciążliwych;

4. Uciążliwość realizowanych funkcji w rozumieniu przepisów ochrony środowiska nie może wykraczać na sąsiednie tereny, w tym tereny zabudowy mieszkaniowej. Przy realizacji inwestycji należy uwzględnić przepisy odrębne, między innymi wynikające z sąsiedztwa ww. zabudowy;
5. Zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska (za wyjątkiem obiektów obsługi technicznej) oraz wszelkiej produkcji i usług mechaniki pojazdowej, handlu typu bazarowego oraz dystrybucji takich towarów jak: gaz, paliwa płynne i inne substancje niebezpieczne;
6. Obsługa komunikacyjna poprzez planowany układ dróg publicznych (zbiorcze i lokalne) oraz uzupełniające je drogi wewnętrzne, zapewniający powiązanie z istniejącymi drogami: krajową (droga nr 7), powiatową (droga nr 3002W) oraz drogami gminnymi, zgodnie z rysunkiem planu;
7. Możliwość podziału na działki budowlane, przy czym minimalna powierzchnia wydzielanej działki powinna mieć nie mniej niż 0,50 ha;
8. Minimum 20% powierzchni działki budowlanej powinno pozostać jako biologicznie czynne;
9. Nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 5,0 m od linii rozgraniczających te tereny, zgodnie z rysunkiem planu;
10. Możliwość realizacji zabudowy usługowej wolnostojącej, o wysokości do 2 kondygnacji naziemnych, maksymalnej wysokości 20,0 m od poziomu terenu do najwyższego punktu pokrycia i poziomie posadowienia posadzki parteru - maksimum 1,20 m nad poziom terenu przy wejściu do budynku;
11. Zabudowa garażowa i gospodarcza jako wbudowana lub zespolona z bryłą budynku usługowego (1 kondygnacja o maksymalnej wysokości - 7,0 m), z uwzględnieniem pozostałych ustaleń określonych w pkt. 10;
12. Dopuszcza się aby budynek był sytuowany bezpośrednio przy granicy działki budowlanej;
13. Teren należy traktować jako teren przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową, w rozumieniu przepisów ochrony środowiska, określających dopuszczalny poziom hałasu;
14. Możliwość łączenia działek oraz dokonywania nowych podziałów w ramach wyznaczonych terenów pod warunkiem zachowania ustaleń planu;
15. Konieczność zapewnienia w ramach terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny miejsc postojowych (parkingi, place postojowe i manewrowe, rampy itp.) związanych z funkcjonowaniem obiektów usługowych oraz miejsc parkingowych dla pracowników (należy uwzględnić wskaźniki zawarte w § 8 pkt.23);
16. Miejsca postojowe dla samochodów należy zagospodarować jako „zielone parkingi” z nie mniej niż jednym drzewem na każde 4 miejsca postojowe;
17. Ogródzenia - jako ażurowe, o wysokości do 1,60 m, (od strony ulic w linii zabudowy a od terenów sąsiednich realizowane w linii rozgraniczającej terenu), wykonane z trwałych materiałów (z wyłączeniem ogrodzeń betonowych, stali żebrowanej i odpadów poprodukcyjnych);

18. Każda działka musi posiadać miejsce (jako wbudowane w budynek lub jako osłonięte, zadaszone, na wydzielonych placach gospodarczych, z zapewnioną obsługą komunikacyjną) na oddzielnie oznaczone pojemniki do selektywnej zbiórki odpadów: odpadów przeznaczonych na składowisko, surowców wtórnych, odpadów organicznych ulegających biodegradacji, przeznaczonych do kompostowania;
19. Wjazdy, wejścia, chodniki, place oraz miejsca postojowe dla samochodów należy utwardzić materiałami trwałymi (płyty chodnikowe, kostka brukowa);
20. Stawkę procentową, służącą naliczaniu opłat wynikających z art.36, ust 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się:
dla terenów **90 U2 - 91 U2** w wysokości 25%.

§ 15.

Dla terenów oznaczonych symbolami:

- 92 Up** - pow. ok. 0,42 ha,
- 93 Up** - pow. ok. 0,40 ha,
- 94 Up** - pow. ok. 0,35 ha,
- 95 Up** - pow. ok. 0,38 ha,
- 96 Up** - pow. ok. 0,38 ha,
- 97 Up** - pow. ok. 0,56 ha,
- 98 Up** - pow. ok. 0,21 ha,
- 99 Up** - pow. ok. 0,47 ha,
- 100 Up** - pow. ok. 0,24 ha,
- 101 Up** - pow. ok. 0,41 ha, ustala się:

1. Przeznaczenie terenu na realizację usług nieuciążliwych typu podstawowego (handel, rzemiosło nieuciążliwe, gastronomia, ochrona zdrowia, administracja), o średnim wskaźniku zabudowy - maksimum 50% powierzchni działki;
2. Dopuszcza się realizację infrastruktury towarzyszącej funkcji podstawowej takiej jak: garaże, miejsca postojowe dla samochodów, infrastruktura techniczna, budynki gospodarcze, dojścia i dojazdy, ogrodzenia i mała architektura;
3. Zakaz realizacji usług uciążliwych;
4. Uciążliwość realizowanych funkcji w rozumieniu przepisów ochrony środowiska nie może wykraczać na sąsiednie tereny, w tym tereny zabudowy mieszkaniowej. Przy realizacji inwestycji należy uwzględnić przepisy odrębne, między innymi wynikające z sąsiedztwa ww. zabudowy;
5. Zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska (za wyjątkiem obiektów obsługi technicznej) oraz wszelkiej produkcji i usług mechaniki pojazdowej, handlu typu bazarowego oraz dystrybucji takich towarów jak: gaz, paliwa płynne i inne substancje niebezpieczne;
6. Obsługa komunikacyjna poprzez planowany układ dróg publicznych (zbiorcze i lokalne) oraz uzupełniające je drogi wewnętrzne, zapewniający powiązanie z istniejącymi drogami: krajową (droga nr 7), powiatową (droga nr 3002W) oraz drogami gminnymi, zgodnie z rysunkiem planu;

7. Zaopatrzenie dla usług zlokalizowanych w zespołach usługowych z wykorzystaniem planowanych ciągów dróg wewnętrznych;
8. Możliwość podziału na działki budowlane, przy czym minimalna powierzchnia wydzielanej działki powinna mieć nie mniej niż 1000 m² a szerokość frontu działki minimum 20,0 m;
9. Minimum 20% powierzchni działki budowlanej powinno pozostać jako biologicznie czynne;
10. Dla terenów **93 Up – 96 Up** obowiązująca linia zabudowy (jako pierzeja usługowa) wokół placu **137 ZP** w odległości 10,0 m od linii rozgraniczających dróg; **1 KDZ**, **2 KDZ** i **7 KDW**, zgodnie z rysunkiem planu;
11. Nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 5,0 m od linii rozgraniczających te tereny, zgodnie z rysunkiem planu;
12. Możliwość realizacji zabudowy usługowej w zwartej lub wolnostojącej zabudowie, o wysokości do 2 kondygnacji naziemnych, dachami o kącie nachylenia połaci 30-45° pokrytymi dachówką ceramiczną lub materiałami dachówkopodobnymi, kalenicami na wysokości maksimum 12,0 m nad poziom istniejącego terenu. Poziom posadowienia posadzki parteru - maksimum 0,60 m nad poziom terenu przy wejściu do budynku;
13. Zaleca się szczególne opracowanie pod względem architektoniczno-urbanistycznym zabudowy wokół placu **137 ZP** jako elementów o dużych walorach estetycznych, reprezentatywnych i charakterystycznych dla lokalnej społeczności, zgodnie z rysunkiem planu;
14. Zaleca się realizację zabudowy o zwartych pierzejach usługowych (obowiązująca linia zabudowy wokół placu **137 ZP**), w oparciu o kompleksowy projekt architektoniczno-urbanistyczny;
15. W granicach przestrzeni publicznej, wyznaczonej obowiązującymi liniami zabudowy wokół placu **137 ZP**, zakazuje się realizację jakichkolwiek ogrodzeń;
16. Zaleca się powiązanie kompozycyjne z sąsiadującymi terenami zieleni urządzonej **ZP** - poprzez wspólne dla obu terenów opracowanie architektoniczno-urbanistyczne;
17. Zabudowa garażowa i gospodarcza jako wbudowana lub zespolona z bryłą budynku usługowego (1 kondygnacja o maksymalnej wysokości - 7,0 m), z uwzględnieniem pozostałych ustaleń określonych w pkt. 12;
18. Dopuszcza się aby budynek był sytuowany bezpośrednio przy granicy działki budowlanej;
19. Teren należy traktować jako teren przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową, w rozumieniu przepisów ochrony środowiska, określających dopuszczalny poziom hałasu;
20. Konieczność zapewnienia w ramach terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny miejsc postojowych (parkingi, place postojowe i manewrowe, rampy itp.) związanych z funkcjonowaniem obiektów usługowych oraz miejsc parkingowych dla pracowników (należy uwzględnić wskaźniki zawarte w § 8 pkt.23;
21. Ogródzenia - jako ażurowe, o wysokości do 1,60 m, (od strony ulic w linii zabudowy a od terenów sąsiednich realizowane w linii rozgraniczającej terenu), wykonane z trwałych materiałów (z wyłączeniem ogrodzeń betonowych, stali żebrowanej i odpadów poprodukcyjnych);

22. Każda działka musi posiadać miejsce (jako wbudowane w budynek lub jako osłonięte, zadaszone, na wydzielonych placach gospodarczych, z zapewnioną obsługą komunikacyjną) na oddzielnie oznaczone pojemniki do selektywnej zbiórki odpadów: odpadów przeznaczonych na składowisko, surowców wtórnych, odpadów organicznych ulegających biodegradacji, przeznaczonych do kompostowania;
23. Wjazdy, wejścia, chodniki, place oraz miejsca postojowe dla samochodów należy utwardzić materiałami trwałymi (płyty chodnikowe, kostka brukowa);
24. Stawkę procentową, służącą naliczaniu opłat wynikających z art.36, ust 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się:
- dla terenów **92 Up - 101 Up** w wysokości 25%.

§ 16.

Dla terenów oznaczonych symbolami:

- 102 U.MN** - pow. ok. 1,07 ha,
103 U.MN - pow. ok. 2,54 ha,
104 U.MN - pow. ok. 1,32 ha, ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe terenu na realizację usług o średnim wskaźniku zabudowy - maksimum 50% powierzchni działki;
2. Przeznaczenie uzupełniające terenu – lokalizacja funkcji mieszkaniowej dla właściciela;
3. Dopuszcza się realizację infrastruktury towarzyszącej funkcji podstawowej takiej jak; usługi nieuciążliwe, garaże, miejsca postojowe dla samochodów, infrastruktura techniczna, budynki gospodarcze, dojścia i dojazdy, ogrodzenia i mała architektura;
4. Zakaz realizacji usług uciążliwych;
5. Uciążliwość realizowanych funkcji w rozumieniu przepisów ochrony środowiska nie może wykraczać na sąsiednie tereny, w tym tereny zabudowy mieszkaniowej. Przy realizacji inwestycji należy uwzględnić przepisy odrębne, między innymi wynikające z sąsiedztwa ww. zabudowy. ;
6. Zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska (za wyjątkiem obiektów obsługi technicznej) oraz wszelkiej produkcji i usług mechaniki pojazdowej, handlu typu bazarowego oraz dystrybucji takich towarów jak: gaz, paliwa płynne i inne substancje niebezpieczne. Lokalizacja inwestycji o niskiej wodochłonności, nowoczesnych technologiach i z małą ilością odpadów i ścieków;
7. Obsługa komunikacyjna dla funkcji usługowej poprzez planowany układ dróg (publiczna droga zbiorcza **1 KDZ** i droga wewnętrzna **12 KDW**) a dla funkcji mieszkaniowej - poprzez drogi wewnętrzne, zapewniające powiązanie z istniejącymi drogami: krajową (droga nr 7), powiatową (droga nr 3002W) oraz drogami gminnymi, zgodnie z rysunkiem planu;
8. Możliwość podziału na działki budowlane, przy czym minimalna powierzchnia wydzielanej działki powinna mieć nie mniej niż 1500 m² a szerokość frontu działki minimum 20,0 m;
9. Minimum 20% powierzchni działki budowlanej powinno pozostać jako biologicznie czynne;

10. Przy lokalizacji zabudowy na działce obowiązuje zachowanie nieprzekraczalnych linii zabudowy oraz strefy lokalizacji zabudowy usługowej, określonych na rysunku planu:
- dla zabudowy mieszkaniowej (od dróg wewnętrznych) w odległości 5,0 m i 10,0 m od linii rozgraniczających te tereny,
 - dla zabudowy usługowej w pasie terenu pomiędzy 10,0 m i 35,0 m od linii rozgraniczających drogi zbiorczej **1 KDZ** i drogi wewnętrznej **12 KDW**;
11. Możliwość realizacji zabudowy usługowej wolnostojącej, o wysokości do 2 kondygnacji naziemnych, maksymalnej wysokości 7,0 m od poziomu terenu do najwyższego punktu pokrycia i poziomie posadowienia posadzki parteru - maksimum 1,20 m nad poziom terenu przy wejściu do budynku;
12. Możliwość realizacji zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej o wysokości do 2 kondygnacji naziemnych, dachami o kącie nachylenia połaci 30-45° pokrytymi dachówką ceramiczną lub materiałami dachówkopodobnymi, kalenicami na wysokości maksimum 12,0 m nad poziom istniejącego terenu. Poziom posadowienia posadzki parteru - maksimum 0,60 m nad poziom terenu przy wejściu do budynku;
13. Jeden budynek mieszkalny nie może mieć więcej niż 2 lokale mieszkalne;
14. Zabudowa usługowa, garażowa i gospodarcza może być realizowana jako wolnostojąca, wbudowana lub zespolona z bryłą budynku mieszkalnego (jako 1 kondygnacja o maksymalnej wysokości - 7,0 m), z uwzględnieniem pozostałych ustaleń określonych w pkt. 11;
15. Potrzeby parkingowe należy realizować wyłącznie na terenie do którego inwestor posiada tytuł prawny;
16. Konieczność zapewnienia w ramach terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny miejsc postojowych (parkingi, place postojowe i manewrowe, rampy itp.) związanych z funkcjonowaniem obiektów usługowych oraz miejsc parkingowych dla pracowników (należy uwzględnić wskaźniki zawarte w § 8 pkt.23;
17. Dla działki z funkcją mieszkaniową należy zapewnić co najmniej 2 miejsca postojowe dla samochodów na 1 lokal mieszkalny (w tym miejsce w garażu);
18. Ogrodzenia - jako ażurowe, o wysokości do 1,80 m, (realizowane w linii rozgraniczającej terenu), wykonane z trwałych materiałów (z wyłączeniem ogrodzeń betonowych, stali żebrowanej i odpadów poprodukcyjnych);
19. Każda działka musi posiadać miejsce (jako wbudowane w budynek lub jako osłonięte, zadaszone, na wydzielonych placach gospodarczych, z zapewnioną obsługą komunikacyjną) na oddzielnie oznaczone pojemniki do selektywnej zbiórki odpadów: odpadów przeznaczonych na składowisko, surowców wtórnych, odpadów organicznych ulegających biodegradacji, przeznaczonych do kompostowania;
20. Przy zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić możliwość lokalizacji stacji transformatorowej 15/0,4kV, zgodnie z warunkami Zakładu Energetycznego Płock S.A.;
21. Wjazdy, wejścia, chodniki, place oraz miejsca postojowe dla samochodów należy utwardzić materiałami trwałymi (płyty chodnikowe, kostka brukowa);
22. Stawkę procentową, służącą naliczaniu opłat wynikających z art.36, ust 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się:
- dla terenów **102 U.MN - 104 U.MN** w wysokości 25%.

§ 17.

Dla terenów oznaczonych symbolami:

105 U.P - pow. ok. 12,10 ha,

106 U.P - pow. ok. 6,55 ha,

107 U.P - pow. ok. 8,67 ha,

108 U.P - pow. ok. 13,37 ha, ustala się:

1. Przeznaczenie terenu na realizację usług, składów, magazynów i produkcji o wysokim wskaźniku zabudowy - maksimum 80% powierzchni działki;
2. Dopuszcza się realizację infrastruktury towarzyszącej funkcji podstawowej takiej jak; usługi nieuciążliwe, garaże, miejsca postojowe dla samochodów, infrastruktura techniczna, budynki gospodarcze, dojścia i dojazdy, ogrodzenia i mała architektura. Dopuszcza się realizację ujęć wód wgłębnych;
3. Zakaz realizacji usług uciążliwych;
4. Uciążliwość realizowanych funkcji w rozumieniu przepisów ochrony środowiska nie może wykraczać na sąsiednie tereny, w tym tereny zabudowy mieszkaniowej. Przy realizacji inwestycji należy uwzględnić przepisy odrębne, między innymi wynikające z sąsiedztwa ww. zabudowy;
5. Zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska (za wyjątkiem obiektów obsługi technicznej) oraz wszelkiej produkcji i usług mechaniki pojazdowej, handlu typu bazarowego oraz dystrybucji takich towarów jak: gaz, paliwa płynne i inne substancje niebezpieczne. Lokalizacja inwestycji o niskiej wodochłonności, nowoczesnych technologiach i z małą ilością odpadów i ścieków;
6. Obsługa komunikacyjna poprzez planowany układ lokalnych dróg publicznych oraz uzupełniające je drogi wewnętrzne, zapewniający powiązanie z istniejącymi drogami: krajową (droga nr 7), powiatową (droga nr 3002W) oraz drogami gminnymi, zgodnie z rysunkiem planu;
7. Możliwość podziału na działki budowlane, przy czym minimalna powierzchnia wydzielanej działki powinna mieć nie mniej niż 0,50 ha a szerokość frontu działki minimum 50,0 m;
8. Minimum 15% powierzchni działki budowlanej powinno pozostać jako biologicznie czynne;
9. Nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 10,0 m od linii rozgraniczających te tereny, zgodnie z rysunkiem planu;
10. Dla terenu **108 U.P** nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 20,0 m od linii rozgraniczającej sąsiednie tereny, a dla terenu **106 U.P** nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 30,0 m od linii rozgraniczającej sąsiednie tereny, zgodnie z rysunkiem planu
11. Możliwość realizacji zabudowy usługowej wolnostojącej, o wysokości do 5 kondygnacji naziemnych, maksymalnej wysokości 20,0 m od poziomu terenu do najwyższego punktu pokrycia i poziomie posadowienia posadzki parteru - maksimum 1,20 m nad poziom terenu przy wejściu do budynku;
12. Zabudowa garażowa i gospodarcza jako wolnostojąca, wbudowana lub zespolona z bryłą budynku usługowego;

13. Dla terenów **105 U.P** i **107 U.P**, w pobliżu ronda **134 ZP** i w powiązaniu z przyległymi terenami zieleni urządzonej **ZP**, zaleca się lokalizację funkcji handlu, gastronomii administracji w postaci pierzei usługowej, w oparciu o kompleksowy projekt architektoniczno-urbanistyczny;
14. Konieczność zapewnienia w ramach terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny miejsc postojowych (parkingi, place postojowe i manewrowe, rampy itp.) związanych z funkcjonowaniem obiektów usługowych oraz miejsc parkingowych dla pracowników (należy uwzględnić wskaźniki zawarte w § 8 pkt.23;
15. Ogrodzenia - jako ażurowe, o wysokości do 1,80 m, (realizowane w linii rozgraniczającej terenu), wykonane z trwałych materiałów (z wyłączeniem ogrodzeń betonowych, stali żebrowanej i odpadów poprodukcyjnych);
16. Każda działka musi posiadać miejsce (jako wbudowane w budynek lub jako osłonięte, zadaszone, na wydzielonych placach gospodarczych, z zapewnioną obsługą komunikacyjną) na oddzielnie oznaczone pojemniki do selektywnej zbiórki odpadów: odpadów przeznaczonych na składowisko, surowców wtórnych, odpadów organicznych ulegających biodegradacji, przeznaczonych do kompostowania;
17. Przy zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić możliwość lokalizacji stacji transformatorowej 15/0,4kV, zgodnie z warunkami Zakładu Energetycznego Płock S.A.;
18. Wjazdy, wejścia, chodniki, place oraz miejsca postojowe dla samochodów należy utwardzić materiałami trwałymi (płyty chodnikowe, kostka brukowa);
19. Stawkę procentową, służącą naliczaniu opłat wynikających z art.36, ust 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się:
dla terenów **105 U.P** - **108 U.P** w wysokości 25%.

§ 18.

Dla terenów oznaczonych symbolami:

- 109 U.Z** - pow. ok. 5,41 ha,
- 110 U.Z** - pow. ok. 2,10 ha,
- 111 U.Z** - pow. ok. 1,78 ha,
- 112 U.Z** - pow. ok. 1,64 ha, ustala się:

1. Przeznaczenie terenu na realizację usług nieuciążliwych z zakresu administracji, oświaty, ochrony zdrowia, opieki społecznej, kultury, sportu, wypoczynku, rekreacji i zieleni urządzonej, o średnim wskaźniku zabudowy - maksimum 80% powierzchni działki;
2. Dopuszcza się realizację infrastruktury towarzyszącej funkcji podstawowej takiej jak; usługi nieuciążliwe, garaże, miejsca postojowe dla samochodów, infrastruktura techniczna, budynki gospodarcze, dojścia i dojazdy, ogrodzenia i mała architektura;
3. Zakaz realizacji usług uciążliwych;
4. Uciążliwość realizowanych funkcji w rozumieniu przepisów ochrony środowiska nie może wykraczać na sąsiednie tereny, w tym tereny zabudowy mieszkaniowej. Przy realizacji inwestycji należy uwzględnić przepisy odrębne, między innymi wynikające z sąsiedztwa ww. zabudowy;

5. Zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska (za wyjątkiem obiektów obsługi technicznej) oraz wszelkiej produkcji i usług mechaniki pojazdowej, handlu typu bazarowego oraz dystrybucji takich towarów jak: gaz, paliwa płynne i inne substancje niebezpieczne;
6. Obsługa komunikacyjna poprzez planowany układ dróg publicznych (zbiorcze i lokalne) oraz uzupełniające je drogi wewnętrzne, zapewniający powiązanie z istniejącymi drogami: krajową (droga nr7), powiatową (droga nr 3002W) oraz drogami gminnymi, zgodnie z rysunkiem planu;
7. Możliwość podziału na działki budowlane, przy czym minimalna powierzchnia wydzielanej działki powinna mieć nie mniej niż 0,50 ha a szerokość frontu działki minimum 50,0 m;
8. Minimum 50% powierzchni działki budowlanej powinno pozostać jako biologicznie czynne;
9. Nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 10,0 m i 20,0 m (dla terenu **109 U.Z**) od linii rozgraniczających te tereny, zgodnie z rysunkiem planu;
10. Dla terenu **112 U.Z** lokalizacja zabudowy usługowej w ramach strefy określonej nieprzekraczalnymi liniami w odległości 5,0 i 30,0 m od linii rozgraniczającej terenu drogi wewnętrznej **26 KDW** i przy zachowaniu ustaleń zawartych w § 32 pkt.2 i 3 a dotyczących sąsiadujących terenów istniejącego parku podworskiego w Kroczewie;
11. Możliwość realizacji zabudowy usługowej wolnostojącej o wysokości do 2 kondygnacji naziemnych, dachami o kącie nachylenia połaci 30-45° pokrytymi dachówką ceramiczną lub materiałami dachówkopodobnymi, kalenicami na wysokości maksimum 12,0 m nad poziom istniejącego terenu. Poziom posadowienia posadzki parteru - maksimum 0,60 m nad poziom terenu przy wejściu do budynku;
12. Zabudowa usługowa, garażowa i gospodarcza może być realizowana jako wolnostojąca, wbudowana lub zespolona z bryłą budynku mieszkalnego (jako 1 kondygnacja o maksymalnej wysokości - 7,0 m), z uwzględnieniem pozostałych ustaleń określonych w pkt. 12;
13. Konieczność zapewnienia w ramach terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny miejsc postojowych (parkingi, place postojowe i manewrowe, rampy itp.) związanych z funkcjonowaniem obiektów usługowych oraz miejsc parkingowych dla pracowników (należy uwzględnić wskaźniki zawarte w § 8 pkt.23;
14. Ogrodzenia - jako ażurowe, o wysokości do 1,80 m, (realizowane w linii rozgraniczającej terenu), wykonane z trwałych materiałów (z wyłączeniem ogrodzeń betonowych, stali żebrowanej i odpadów poprodukcyjnych);
15. Każda działka musi posiadać miejsce (jako wbudowane w budynek lub jako osłonięte, zadaszone, na wydzielonych placach gospodarczych, z zapewnioną obsługą komunikacyjną) na oddzielnie oznaczone pojemniki do selektywnej zbiórki odpadów: odpadów przeznaczonych na składowisko, surowców wtórnych, odpadów organicznych ulegających biodegradacji, przeznaczonych do kompostowania;
16. Przy zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić możliwość lokalizacji stacji transformatorowej 15/0,4kV, zgodnie z warunkami Zakładu Energetycznego Płock S.A.;
17. Wjazdy, wejścia, chodniki, place oraz miejsca postojowe dla samochodów należy utwardzić materiałami trwałymi (płyty chodnikowe, kostka brukowa);

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

dla terenów **109 U.Z - 112 U.Z** w wysokości 25%.

§ 19.

Dla terenów oznaczonych symbolami:

113 US.ZP - pow. ok. 9,48 ha,

114 US.ZP - pow. ok. 2,47 ha, ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe - zagospodarowanie terenów w formie zespołu zieleni z obiektami i urządzeniami sportowo-rekreacyjnymi wymagającymi dużych powierzchni utwardzonych;
2. Przeznaczenie uzupełniające – obiekty usług nieuciążliwych z zakresu gastronomii i handlu zlokalizowane w jego południowo-wschodniej części, zgodnie z rysunkiem planu;
3. Obsługa komunikacyjna terenów od istniejącej drogi krajowej nr 7 i drogi powiatowej nr 3002W poprzez istniejące oraz planowane drogi wewnętrzne, zgodnie z rysunkiem planu;
4. Dopuszcza się realizację funkcji towarzyszącej funkcji podstawowej takiej jak: infrastruktura techniczna, dojścia i dojazdy, ogrodzenia i mała architektura;
5. Nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 10,0 m od linii rozgraniczających te tereny, zgodnie z rysunkiem planu;
6. Możliwość podziału na działki budowlane, przy czym minimalna powierzchnia wydzielanej działki powinna mieć nie mniej niż 1,00 ha a szerokość frontu działki minimum 50,0 m;
7. Minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - 70% powierzchni działki;
8. Na terenie **113 US.ZP** możliwość realizacji zabudowy o wysokości maksymalnej do 12,0 m i powierzchni usługowej do 3000 m². Poziom posadowienia posadzki parteru - maksimum 0,30 m nad poziom terenu;
9. Uciążliwość realizowanych funkcji w rozumieniu przepisów ochrony środowiska nie może wykraczać na sąsiednie tereny, w tym tereny zabudowy mieszkaniowej. Przy realizacji inwestycji należy uwzględnić przepisy szczególne, między innymi wynikające z sąsiedztwa ww. zabudowy;
10. Na terenie do którego inwestor posiada tytuł prawny należy zapewnić miejsca parkingowe w liczbie nie mniej niż 1 miejsce na 10 użytkowników, mogących jednocześnie przebywać na terenie jednocześnie;
11. Dla funkcji usługowych należy zapewnić :
 - a) 1 miejsce parkingowe na 10 m² powierzchni użytkowej usług handlu, nie mniej jednak niż 1 miejsce,
 - b) 3 miejsca parkingowe na 10 miejsc w obiektach usług gastronomii , nie mniej jednak niż 3 miejsca,
 - c) 3 miejsca parkingowe na 100 m² powierzchni użytkowej usług innych, nie mniej jednak niż 3 miejsca;
12. Zakaz lokalizowania usług uciążliwych i składowania jakichkolwiek odpadów;

13. Zakazuje się przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska oraz wszelkiej produkcji i usług mechaniki pojazdowej oraz handlu typu bazarowego;
14. Teren musi posiadać miejsce (osłonięte i zadaszone na wydzielonych placach gospodarczych) na oddzielnie oznaczone pojemniki do selektywnej zbiórki odpadów: odpadów przeznaczonych na składowisko, surowców wtórnych, odpadów organicznych ulegających biodegradacji, przeznaczonych do kompostowania;
15. Ogrodzenia jako ażurowe, o wysokości do 1,60 m (od strony ulic realizowane w linii zabudowy), wykonane z trwałych materiałów (z wyłączeniem ogrodzeń betonowych, stali żebrowanej i odpadów poprodukcyjnych);
16. Wjazdy, wejścia, chodniki, place oraz miejsca postojowe dla samochodów należy utwardzić materiałami trwałymi (płyty chodnikowe, kostka brukowa);
17. Możliwość lokalizacji stacji transformatorowej 15/0,4kV, zgodnie z warunkami Zakładu Energetycznego Płock S.A.;
18. Stawkę procentową, służącą naliczaniu opłat wynikających z art.36, ust 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się:
dla terenów **113 US.ZP - 114 US.ZP** w wysokości 25%.

§ 20.

Dla terenów oznaczonych symbolami:

- 115 ZP** - pow. ok. 0,56 ha,
- 116 ZP** - pow. ok. 0,14 ha,
- 117 ZP** - pow. ok. 0,20 ha,
- 118 ZP** - pow. ok. 0,16 ha,
- 119 ZP** - pow. ok. 0,24 ha,
- 120 ZP** - pow. ok. 0,24 ha,
- 121 ZP** - pow. ok. 0,07 ha,
- 122 ZP** - pow. ok. 0,05 ha,
- 123 ZP** - pow. ok. 0,23 ha,
- 124 ZP** - pow. ok. 0,04 ha,
- 125 ZP** - pow. ok. 0,04 ha,
- 126 ZP** - pow. ok. 0,04 ha,
- 127 ZP** - pow. ok. 0,04 ha,
- 128 ZP** - pow. ok. 0,05 ha,
- 129 ZP** - pow. ok. 0,23 ha,
- 130 ZP** - pow. ok. 0,04 ha,
- 131 ZP** - pow. ok. 0,04 ha,
- 132 ZP** - pow. ok. 0,04 ha,
- 133 ZP** - pow. ok. 0,04 ha,
- 134 ZP** - pow. ok. 0,05 ha,
- 135 ZP** - pow. ok. 0,05 ha,
- 136 ZP** - pow. ok. 0,05 ha,
- 137 ZP** - pow. ok. 0,07 ha, ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe - publiczna zieleń urządzona o charakterze zielonego skweru, parku z zielenią wysoką na obrzeżach i ogólnodostępnym, otwartym placem publicznym w części środkowej zespołu.

2. Przeznaczenie podstawowe dla terenu **115 ZP** - publiczna zieleń urządzona jako poszerzenie przyległego terenu podworskiego parku;
3. Przeznaczenie uzupełniające dla terenów: **116 ZP, 117 ZP, 118 ZP, 119 ZP, 120 ZP, 123 ZP i 129 ZP** - ogólnodostępne funkcje usługowe jako uzupełnienie funkcji podstawowej (handel, kultura, gastronomia), realizowane w części podziemnej terenu;
4. Dopuszcza się możliwość korekty wielkości terenów **121 ZP – 137 ZP**, po opracowaniu szczegółowych technicznych rozwiązań drogowych;
5. Dopuszcza się realizację funkcji towarzyszącej funkcji podstawowej, takiej jak: infrastruktura techniczna, dojścia i dojazdy, mała architektura;
6. Dopuszcza się lokalizację w poziomie terenu funkcji usługowej o charakterze czasowym (pikniki, wystawy, kiermasze, pokazy, widowiska, spektakle itp.), bez możliwości realizacji trwałych, stałych obiektów kubaturowych i na warunkach uzgodnionych z właściwymi władzami samorządowymi;
7. Zakaz realizacji usług uciążliwych;
8. Zakaz realizacji zabudowy kubaturowej;
9. Zakaz wydzielania działek i wykonywania ogrodzeń;
10. Możliwość lokalizacji miejsc postojowych dla samochodów osobowych.
11. Wjazdy, wejścia, chodniki, place oraz miejsca postojowe dla samochodów należy utwardzić materiałami trwałymi (płyty chodnikowe, kostka brukowa);
12. Zakaz stosowania w nawierzchniach utwardzonych wykończenia z asfaltu i betonu wylewanego;
13. Minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - 50% powierzchni działki, przy czym należy do tej powierzchni wliczać również nawierzchnie trawiaste;
14. Możliwość lokalizacji stacji transformatorowej 15/0,4kV, zgodnie z warunkami Zakładu Energetycznego Płock S.A.;
15. Odstępuje się od ustalenia stawki procentowej, służącej naliczaniu opłat, wynikających z art. 36, ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 21.

Dla terenów oznaczonych symbolami:

- 195 Z.KS** - pow. ok. 0,20 ha,
- 196 Z.KS** - pow. ok. 0,20 ha,
- 197 Z.KS** - pow. ok. 0,17 ha,
- 198 Z.KS** - pow. ok. 0,17 ha,
- 199 Z.KS** - pow. ok. 0,16 ha,
- 200 Z.KS** - pow. ok. 0,16 ha,
- 201 Z.KS** - pow. ok. 0,16 ha,
- 202 Z.KS** - pow. ok. 0,16 ha, ustala się:

1. Przeznaczenie terenu – zieleń urządzona (nawierzchnie trawiaste, krzewy i zadrzewienia) z miejscami postojowymi dla samochodów;

2. Wydziela się wzdłuż drogi publicznej **4 KDL** pasy terenu o szerokości ok. 15,0 m w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
3. Zakaz wydzielania działek i wykonywania ogrodzeń;
4. Dopuszcza się realizację funkcji towarzyszącej funkcji podstawowej, takiej jak: infrastruktura techniczna, dojścia i dojazdy, mała architektura;
5. Wjazdy, wejścia, chodniki, place oraz miejsca postojowe dla samochodów należy utwardzić materiałami trwałymi (płyty chodnikowe, kostka brukowa);
6. Zakaz stosowania w nawierzchniach utwardzonych wykończenia z asfaltu i betonu wylewanego;
7. Minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - 25% powierzchni działki, przy czym należy do tej powierzchni wliczać również nawierzchnie trawiaste;
8. Stawkę procentową, służącą naliczaniu opłat wynikających z art.36, ust 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się:

dla terenów **195 Z.KS – 202 Z.KS** w wysokości 25%.

§ 22.

Dla terenów oznaczonych symbolami:

138 Z - pow. ok. 0,01 ha,
139 Z - pow. ok. 0,01 ha,
140 Z - pow. ok. 0,01 ha,
141 Z - pow. ok. 0,01 ha,
142 Z - pow. ok. 0,01 ha,
143 Z - pow. ok. 0,01 ha,
144 Z - pow. ok. 0,01 ha,
145 Z - pow. ok. 0,01 ha,
146 Z - pow. ok. 0,01 ha,
147 Z - pow. ok. 0,01 ha,
148 Z - pow. ok. 0,01 ha,
149 Z - pow. ok. 0,01 ha,
150 Z - pow. ok. 0,01 ha,
151 Z - pow. ok. 0,01 ha,
152 Z - pow. ok. 0,01 ha,
153 Z - pow. ok. 0,01 ha, ustala się:

1. Przeznaczenie terenu - zieleń izolacyjna (nawierzchnie trawiaste, krzewy i zadrzewienia) w granicach działki o funkcji komunikacyjnej (**KDW**).
2. Wydziela się wzdłuż głównej drogi **1 KDZ**, pasy terenu o szerokości ok. 5,0 m w liniach rozgraniczających, stanowiące część terenów **KDW**, zgodnie z rysunkiem planu;
3. Dopuszcza się realizację funkcji towarzyszącej funkcji podstawowej, takiej jak: infrastruktura techniczna, dojścia i dojazdy, mała architektura;
4. Dopuszcza się poszerzenie przylegających terenów dróg wewnętrznych o dojazdy i dojścia, z pozostawieniem minimum 50% powierzchni jako biologicznie czynnej;

5. Wjazdy, wejścia, chodniki, place oraz miejsca postojowe dla samochodów należy utwardzić materiałami trwałymi (płyty chodnikowe, kostka brukowa);
6. Zakaz stosowania w nawierzchniach utwardzonych wykończenia z asfaltu i betonu wylewanego;
7. Odstępuje się od ustalenia stawki procentowej, służącej naliczaniu opłat, wynikających z art. 36, ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 23.

Dla terenów oznaczonych symbolami:

154 ZM - pow. ok. 0,04 ha,
155 ZM - pow. ok. 0,04 ha,
156 ZM - pow. ok. 0,04 ha,
157 ZM - pow. ok. 0,04 ha,
158 ZM - pow. ok. 0,03 ha,
159 ZM - pow. ok. 0,03 ha,
160 ZM - pow. ok. 0,03 ha,
161 ZM - pow. ok. 0,03 ha,
162 ZM - pow. ok. 0,04 ha,
163 ZM - pow. ok. 0,04 ha,
164 ZM - pow. ok. 0,04 ha,
165 ZM - pow. ok. 0,04 ha,
166 ZM - pow. ok. 0,04 ha,
167 ZM - pow. ok. 0,04 ha,
168 ZM - pow. ok. 0,04 ha,
169 ZM - pow. ok. 0,04 ha,
170 ZM - pow. ok. 0,04 ha,
171 ZM - pow. ok. 0,03 ha,
172 ZM - pow. ok. 0,04 ha,
173 ZM - pow. ok. 0,04 ha,
174 ZM - pow. ok. 0,03 ha,
175 ZM - pow. ok. 0,03 ha,
176 ZM - pow. ok. 0,03 ha,
177 ZM - pow. ok. 0,03 ha,
178 ZM - pow. ok. 0,03 ha,
179 ZM - pow. ok. 0,03 ha,
180 ZM - pow. ok. 0,07 ha,
181 ZM - pow. ok. 0,04 ha,
182 ZM - pow. ok. 0,21 ha,
183 ZM - pow. ok. 0,19 ha,
184 ZM - pow. ok. 0,15 ha,
185 ZM - pow. ok. 0,11 ha,
186 ZM - pow. ok. 0,12 ha,
187 ZM - pow. ok. 0,08 ha,
188 ZM - pow. ok. 0,09 ha, ustala się:

1. Przeznaczenie terenu - zieleń izolacyjna (nawierzchnie trawiaste, krzewy i zadrzewienia) w granicach działki o funkcji mieszkaniowej.

2. Wydziela się wzdłuż głównych dróg (**1 KDZ, 2 KDZ, 6 KDW i 7 KDW**) pasy terenu o szerokości ok. 5,0 m w liniach rozgraniczających, stanowiące część terenów zabudowy mieszkaniowej, zgodnie z rysunkiem planu;
3. Dopuszcza się realizację funkcji towarzyszącej funkcji podstawowej, takiej jak: infrastruktura techniczna, dojścia i dojazdy, mała architektura, z pozostawieniem minimum 70% powierzchni jako biologicznie czynnej;
4. Zakaz stosowania w nawierzchniach utwardzonych wykończenia z asfaltu i betonu wylewanego;
5. Stawkę procentową, służącą naliczaniu opłat wynikających z art.36, ust 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się:
dla terenów **154 ZM-188 ZM** w wysokości 25%.

§ 24.

Dla terenów oznaczonych symbolami:

- 189 ZU** - pow. ok. 0,08 ha,
- 190 ZU** - pow. ok. 0,08 ha,
- 191 ZU** - pow. ok. 0,07 ha,
- 192 ZU** - pow. ok. 0,08 ha,
- 193 ZU** - pow. ok. 0,03 ha,
- 194 ZU** - pow. ok. 0,03 ha, ustala się:

1. Przeznaczenie terenu - zieleń izolacyjna (nawierzchnie trawiaste, krzewy i zadrzewienia) w granicach działki o funkcji usługowej.
2. Wydziela się wzdłuż głównych dróg (**1 KDZ, 2 KDZ i 7 KDW**) pasy terenu o szerokości ok. 5,0 m w liniach rozgraniczających, stanowiące część terenów zabudowy usługowej, zgodnie z rysunkiem planu;
3. Dopuszcza się realizację funkcji towarzyszącej funkcji podstawowej, takiej jak: infrastruktura techniczna, dojścia i dojazdy, mała architektura, z pozostawieniem minimum 50% powierzchni jako biologicznie czynnej;
4. Wjazdy, wejścia, chodniki, place oraz miejsca postojowe dla samochodów należy utwardzić materiałami trwałymi (płyty chodnikowe, kostka brukowa);
5. Zakaz stosowania w nawierzchniach utwardzonych wykończenia z asfaltu i betonu wylewanego;
6. Stawkę procentową, służącą naliczaniu opłat wynikających z art.36, ust 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się:
dla terenów **189 ZU – 194 ZU** w wysokości 25%.

§ 25.

Dla terenu oznaczonego symbolem:

- 203 ZL** - pow. ok. 1,36 ha, ustala się:

1. Przeznaczenie terenu - utrzymanie istniejącego kompleksu lasu.

2. Odstępuje się od ustalenia stawki procentowej, służącej naliczaniu opłat, wynikających z art. 36, ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 26.

Dla terenów oznaczonych symbolami:

204 ZLD - pow. ok. 0,92 ha,

205 ZLD - pow. ok. 2,31 ha, ustala się:

1. Przeznaczenie terenu – zalesienie wyznaczonych gruntów rolnych o najniższych klasach bonitacyjnych i nieużytków.
2. Dopuszcza się (przy zachowaniu przepisów odrębnych) możliwość prowadzenia na wyznaczonych terenach w rejonie dróg, nowych elementów liniowych infrastruktury technicznej.
3. Gospodarkę na terenach zalesionych należy prowadzić zgodnie z planami urządzenia lasów.
4. 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 symbolem:

206 K - pow. ok. 2,10 ha, ustala się:

1. Przeznaczenie terenu – realizacja obiektów i urządzeń odprowadzania i usuwania ścieków dla obszaru objętego planem oraz terenów miejscowości przyległych do tego obszaru;
2. Odprowadzenie oczyszczonych ścieków do rzeczki Strugi, na południe od planowanej oczyszczalni, poza terenem objętym planem;
3. Uciążliwość realizowanych funkcji w rozumieniu przepisów ochrony środowiska nie może wykraczać na sąsiednie tereny, w tym tereny zabudowy mieszkaniowej. Przy realizacji inwestycji należy uwzględnić przepisy odrębne, między innymi wynikające z sąsiedztwa ww. zabudowy;
4. Nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 10,0 m od linii rozgraniczających te tereny, zgodnie z rysunkiem planu;
5. Dopuszcza się realizację funkcji towarzyszącej funkcji podstawowej, takiej jak: infrastruktura techniczna, dojścia i dojazdy, ogrodzenia i mała architektura.
6. Stawkę procentową, służącą naliczaniu opłat wynikających z art.36, ust 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się w wysokości 25%.

§ 28.

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

R O Z D Z I A Ł III

OCHRONA I KSZTAŁTOWANIE ŁADU PRZESTRZENNEGO

§ 29.

Wszelka zabudowa i zagospodarowanie terenu pod względem funkcjonalnym i przestrzennym powinna uwzględniać:

1. wymagania ładu przestrzennego, urbanistyki i architektury;
2. walory architektoniczne i krajobrazowe;
3. wymagania ochrony przyrody;
4. wymagania ochrony środowiska, zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia;
5. walory ekonomiczne przestrzeni i prawo własności;
6. wymagania przepisów szczegółowych i norm polskich, w szczególności dotyczących określenia odległości i warunków usytuowania elementów zagospodarowania terenu, w tym między innymi:
 - a) warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie
 - b) warunków technicznych jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie.

§ 30.

Ustala się następujące ogólne zasady kształtowania ładu przestrzennego;

1. Koncentrację ogólnodostępnych usług komercyjnych i niekomercyjnych;
2. Ukształtowanie przestrzeni o charakterze ogólnodostępnym wzdłuż planowanej publicznej drogi lokalnej **4 KDL** z placami publicznymi (**123 ZP** i **129 ZP**) oraz 5 ośrodków usług podstawowych **Up** w połączeniu z terenami zieleni urządzonej **ZP**;
3. Zapewnienie połączenia komunikacyjnego z regionem poprzez powiązanie układu dróg publicznych **KDZ** i **KDL** na terenie objętym planem z drogą krajową nr 7 (węzeł „**Krocze**wo”) i drogą powiatową nr 3002W;
4. Przekształcenie wskazanych w planie terenów w kierunku zgodnym z jego ustaleniami;
5. Działania porządkujące w zakresie ujednolicenia elementów przestrzeni (wyposażenie i oświetlenie ulic, ogrodzenia, zieleni, mała architektura);
6. Każda działka budowlana musi mieć dostęp do drogi publicznej poprzez drogi wewnętrzne oraz takie ukształtowanie działki budowlanej, które umożliwia wjazd na działkę z terenu drogi, zgodnie z przepisami odrębnymi;
7. Minimalny kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego - 70°;
8. Budowa nowej oraz przebudowa i modernizacja istniejącej infrastruktury technicznej i komunikacji;
9. Wszelkie obiekty i urządzenia niezbędne dla prawidłowego funkcjonowania miasta można realizować na każdym terenie funkcjonalnym w sposób zgodny z ustaleniami planu w zakresie warunków, zasad i standardów kształtowania zabudowy, przepisami określonych dla poszczególnych terenów funkcjonalnych przepisami szczegółowymi i zasadami współżycia społecznego;

10. Wszelkie zagospodarowanie i zabudowę należy wykonywać w sposób zapewniający prawidłową eksploatację obiektów obsługi technicznej zespołu oraz obiektów obrony cywilnej, ratownictwa i bezpieczeństwa państwa.

R O Z D Z I A Ł IV

OCHRONA ŚRODOWISKA I PRZYRODY

§ 31.

W zakresie ochrony środowiska ustala się:

1. Zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących w sposób znaczący oddziaływać na środowisko w rozumieniu obowiązujących przepisów szczególnych;
2. Zakaz lokalizacji obiektów i urządzeń oraz prowadzenia działalności usługowej mogącej powodować przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu i zanieczyszczenia powietrza atmosferycznego poza terenem działki budowlanej, do której inwestor posiada tytuł prawny;
3. Zakaz odprowadzania nie oczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych;
4. Stosowanie wyłącznie proekologicznych systemów ciepłych, które nie powodują emisji szkodliwych substancji do środowiska;
5. Obowiązek zgodnego z zasadami ochrony środowiska unieszkodliwiania odpadów - selekcję i gromadzenie odpadów na posesjach oraz usuwanie zgodnie z systemem przyjętym w gospodarce komunalnej gminy.
6. Miejsca postojowe dla samochodów należy zagospodarować jako „zielone parkingi” z nie mniej niż jednym drzewem na każde 4 miejsca postojowe;

§ 32.

W zakresie ochrony i kształtowania systemu przyrodniczego ustala się:

1. Utrzymanie i rozbudowę systemu przyrodniczego w ramach terenów zieleni towarzyszącej innym funkcjom na poszczególnych terenach i działkach budowlanych - ogrody przydomowe i zieleń przydrożna;
2. Ochronę i utrzymanie w maksymalnym stopniu istniejących zadrzewień, zakrzaczeń, grup zieleni i pojedynczych drzew oraz odtworzenia zieleni w miejscach koniecznego jej usunięcia, przy uwzględnieniu podstawowej funkcji terenów. W szczególności dotyczy to terenów **112 U.Z** i **73 MNE** przylegających do wpisanego do rejestru zabytków parku podworskiego w Kroczenie;
3. Zakaz wycinania starodrzewu z dopuszczeniem wycinki jedynie pod inwestycje liniowe infrastruktury technicznej lub ze względu bezpieczeństwa, w szczególności na terenach **112 U.Z** i **73 MNE**
4. Przeznaczenie nieutwardzonej powierzchni terenu działek budowlanych na urządzenie zieleni: zadrzewienia, zakrzaczenia, grupy zieleni, pojedyncze drzewa oraz zieleń niska;
5. Włączenie w drogowy pas zieleni drzew znajdujących się w obrębie działek drogowych, o ile nie przeszkodzi w przeprowadzeniu pasa jezdni;

6. Przeznaczenie terenów **204 ZLD** i **204 ZLD** pod zalesienie, jako uzupełnienie istniejącego kompleksu lasu (**203 ZL**);
7. Dla terenów, które nie są przeznaczone pod zabudowę oraz dla terenów przeznaczonych do zagospodarowania- w późniejszym terminie a nie użytkowanych rolniczo, dopuszcza się zagospodarowanie przez wprowadzenie na nie funkcji dostosowanej do otoczenia, z uwzględnieniem okresu zagospodarowania, jeżeli ma ono charakter tymczasowy;
8. Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni każdej działki budowlanej został określony w ustaleniach dla poszczególnych terenów.

§ 33.

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

R O Z D Z I A Ł V

OCHRONA DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

§ 34.

W zakresie ochrony zabytków ustala się ochronę terenu wpisanego do rejestru zabytków parku podworskiego w Kroczenie (poza terenem objętym opracowaniem), przylegającego do terenów **112 U.Z** i **73 MNE**. Wszelkie inwestycje na w/w terenach należy prowadzić uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

§ 35.

W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego zaleca się upamiętnienie faktu istnienia na terenie objętym ustaleniami planu lotniska wojskowego od września 1939 r po lata współczesne poprzez nazewnictwo ulic, obeliski lub tablice pamiątkowe.

§ 36.

Nową zabudowę należy kształtować w nawiązaniu do istniejącej zabudowy i zagospodarowania terenu, zachować ukształtowane linie zabudowy, nawiązywać gabarytami, formą detalem architektonicznymi kolorystyką do istniejących obiektów.

ROZDZIAŁ VI

KSZTAŁTOWANIE PRZESTRZENI PUBLICZNEJ

§ 37.

1. Ustala się następujące tereny dla realizacji lokalnych celów publicznych:
 - a) tereny publicznych dróg zbiorczych i lokalnych, oznaczone na rysunku planu odpowiednio symbolami: **KDZ** i **KDL**;
 - b) tereny przeznaczone na publiczną zielenią urządzonej skwerów, placów i parków, oznaczone na rysunku planu odpowiednio symbolem **ZP**;
 - c) tereny przeznaczone na publiczną zielenią urządzonej z miejscami postojowymi dla samochodów (w powiązaniu z ciągiem usługowym wzdłuż drogi **4 KDL**, pomiędzy drogą zbiorczą **1 KDZ** i terenami **U.P** , oznaczone na rysunku planu odpowiednio symbolem **Z.KS**;
 - d) tereny usług sportu, wypoczynku, rekreacji i zieleni urządzonej wraz z obiektami kultury, handlu i gastronomii, z możliwością realizacji w/w usług jako publicznych, oznaczone na rysunku planu odpowiednio symbolem **US.ZP**;
 - e) tereny usług nieuciążliwych z zakresu administracji, oświaty, ochrony zdrowia, opieki społecznej, kultury, sportu, wypoczynku, rekreacji i zieleni urządzonej, z możliwością realizacji w/w usług jako publicznych, oznaczone na rysunku planu odpowiednio symbolem **U.Z**;
2. W obszarze przestrzeni publicznych:
 - a) nakazuje się tworzenie dziedzińców i miejsc skupiających użytkowników przestrzeni publicznej poprzez szczególne opracowanie w projektach zagospodarowania terenu projektów posadzki i małej architektury;
 - b) nakazuje się nadanie miejscu charakteru kulturotwórczego, reprezentacyjnego dla osiedla i bezpiecznego w użytkowaniu;
 - c) nakazuje się segregację ruchu i czytelność założenia;
 - d) nakazuje się zachowanie terenów jako ogólnodostępne;
 - e) zaleca się stosowanie w zagospodarowaniu terenów systemów informacyjnych podkreślających walory miejsca i ułatwiających orientację przestrzenną;
3. Plan określa zasady rozmieszczania reklam i znaków informacyjno-plastycznych:
 - a) wyklucza się umieszczanie reklam w miejscach i w sposób zastrzeżony dla znaków drogowych lub w sposób utrudniający ich odczytanie oraz na elewacjach budynków w sposób zakłócający kompozycję architektoniczną elewacji;
 - b) zakaz lokalizacji wolnostojących reklam wieloprzestrzennych w liniach rozgraniczających dróg publicznych;
 - c) lokalizacja reklam w liniach rozgraniczających dróg publicznych wymaga uzgodnienia z ich zarządcą;

- d) wyklucza się umieszczanie reklam w strefie jezdni dróg publicznych (pas terenu obejmujący jezdnię wraz z terenem położonym po obu stronach jezdni po 2,50 m od krawężnika dla dróg oznaczonych symbolem **KDL** oraz 4,00 m od krawężnika dla ulic oznaczonych symbolem **KDZ**;
- e) umieszczenie reklamy w formie transparentu nad pasem drogowym wymaga każdorazowo zgody właściwego w sprawie organu Urzędu Gminy, wydanej na okres nie dłuższy niż 30 dni;
- f) tablice i urządzenia reklamowe nie mogą mieć więcej niż 5,00 m wysokości;
- g) zakaz lokalizacji reklam i znaków informacyjno-plastycznych na budynkach o powierzchni przekraczającej 3m² na jeden znak lub reklamę;
- h) reklama i znaki informacyjno-plastyczne na obiektach kubaturowych nie powinny utrudniać użytkowania obiektów i przestrzeni;
- i) lokalizacja wszelkich reklam oraz znaków informacyjno-plastycznych o powierzchni większej niż 0,5m² wymaga uzgodnienia z właściwymi organami Urzędu Gminy;
- j) właściciel reklamy lub znaku informacyjno-plastycznego zobowiązany jest do utrzymania go w należyтым stanie technicznym i estetycznym.

R O Z D Z I A Ł VII

KOMUNIKACJA

§ 38.

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

1. **KDZ** - drogi zbiorcze klasy Z;
2. **KDL** - drogi lokalne klasy L;

§ 39.

Dla terenów dróg publicznych, ustala się:

1. Przeznaczenie na urządzenie dróg publicznych;
2. Zakaz dokonywania jakichkolwiek podziałów za wyjątkiem porządkujących stan własnościowy, zgodnie z liniami rozgraniczającymi lub podziałów dopuszczonych w przepisach odrębnych dotyczących gospodarki nieruchomościami;
3. Tereny znajdujące się w zasięgu systemu kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej muszą być wyposażone w tę kanalizację a zrzuty wód opadowych powinny posiadać urządzenia podczyszczające na wylotach;
4. Na terenach w obrębie linii rozgraniczających dróg ustala się zakaz lokalizacji obiektów budowlanych i urządzeń nie związanych z gospodarką drogową oraz potrzebami ruchu drogowego. Po uzyskaniu zgody właściwego zarządcy drogi, dopuszcza się możliwość poprowadzenia w obrębie linii rozgraniczających dróg, na terenach zabudowanych, elementów infrastruktury technicznej, które nie spowodują zmniejszenia trwałości obiektów drogowych i nie będą stanowić zagrożenia bezpieczeństwa ruchu drogowego;

5. Możliwość lokalizacji, poza pasem jezdnym, obiektów o funkcji małej architektury (ławki, słupy ogłoszeniowe, reklamy o powierzchni do 3,0m²), zieleni urządzonej, przystanków komunikacji zbiorowej, pasów postojowych, miejsc parkingowych ogólnodostępnych, urządzeń związanych z utrzymaniem i eksploatacją dróg oraz infrastruktury technicznej ale pod warunkiem nienaruszania wymagań określonych w odrębnych przepisach dotyczących dróg publicznych i uzyskania zgody właściwego zarządcy dróg;
6. Zagospodarowanie terenu i kształtowanie nawierzchni ulic i chodników w sposób umożliwiający bezkolizyjne korzystanie osobom niepełnosprawnym ruchowo;
7. Przynajmniej 5% powierzchni terenu dróg należy pozostawić jako teren biologicznie czynny;
8. Tereny w sąsiedztwie terenów zabudowy i przeznaczonych pod zabudowę muszą być oświetlone w sposób właściwy dla klasy drogi;
9. Powiązanie komunikacyjne z zewnętrznym układem komunikacyjnym gminy poprzez układ publicznych dróg zbiorczych (**1 KDZ i 2 KDZ**), lokalnych (**3 – 5 KDL**) oraz dróg wewnętrznych (**6 –15 KDW**). Planowane drogi publiczne: **1 KDZ, 2 KDZ oraz 3 KDL** zapewniają połączenie z drogą powiatową nr 3002W, drogą krajową nr 7 i węzłem bezkolizyjnym w Kroczenie - zgodnie ze "Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego gminy Załuski".
10. Zakaz realizacji obiektów kubaturowych;
11. Drogi powinny być wyposażone w chodnik lub pobocza utwardzone. Zakaz stosowania w nawierzchniach utwardzonych wykończenia z asfaltu i betonu wylewanego;
12. Odstępuje się od ustalenia stawki procentowej, służącej naliczaniu opłat, wynikających z art. 36, ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 40.

Dla terenów oznaczonych symbolami:

1 KDZ - pow. ok. 2,97 ha,

2 KDZ - pow. ok. 0,45 ha, ustala się:

1. Przeznaczenie terenu na urządzenie drogi publicznej o znaczeniu zbiorczym;
2. Wyznaczenie terenu dróg z przeznaczeniem na realizację o szerokości ok. 20,0 m w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
3. Wyznaczenie w 2 miejscach na przebiegu drogi **1 KDZ** terenu przeznaczonego na realizację ronda o średnicy wyspy środkowej minimum 30,0m;
4. Szerokość jezdni powinna być nie mniejsza niż 7,0 m;
5. Droga powinna być wyposażona w chodniki, ścieżki rowerowe lub ciągi pieszo-rowerowe;
6. Możliwość realizacji ścieżek rowerowych, zgodnie z następującymi zasadami;
 - a) Minimalna szerokość ścieżki rowerowej nie może być mniejsza niż:
 - 1,5 m dla ścieżki jednokierunkowej;
 - 2,0 m dla ścieżki dwukierunkowej.

- b) Minimalna szerokość ścieżki rowerowej jeśli jest realizowana jako ciąg pieszo-rowerowy (tzn. ścieżki rowerowe, z których mogą korzystać również piesi) nie może być mniejsza niż:
 - 2,0 m dla ciągów, na których ruch rowerów jest jednokierunkowy;
 - 2,5 m dla ciągów, na których ruch rowerów jest dwukierunkowy.
 - c) Teren na obszarze zabudowanym lub przeznaczonym pod zabudowę powinien być oświetlony w sposób właściwy;
 - d) Ścieżki rowerowe realizowane jako cele publiczne muszą zachować swoją ciągłość i pozostawać ogólnodostępne
7. Drogi powinny umożliwiać prowadzenie komunikacji autobusowej.

§ 41.

Dla terenów oznaczonych symbolami:

- 3 KDL** - pow. ok. 0,54 ha,
- 4 KDL** - pow. ok. 2,26 ha
- 5 KDL** - pow. ok. 0,53 ha, ustala się:

1. Przeznaczenie terenów na urządzenie drogi publicznej o znaczeniu lokalnym;
2. Wyznaczenie terenów z przeznaczeniem na realizację dróg o szerokości 16,0 m (drogi **3 KDL** i **4 KDL**) oraz 12,0 m (droga **5 KDL**) w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
3. Wyznaczenie w 3 miejscach na drogach lokalnych, terenów przeznaczonych na realizację ronda o średnicy wyspy środkowej minimum 20,0m;
4. Planowane drogi publiczne: **3 KDL**, **4 KDL** i **5 KDL** jako kontynuacja istniejących dróg gminnych, zapewniają połączenie z układem dróg w gminie Żałuski;
5. Szerokość jezdni powinna być nie mniejsza niż 6,0 m;
6. Droga powinna być wyposażona w chodniki lub ciągi pieszo-rowerowe.

§ 42.

Jako uzupełniającą sieć komunikacji drogowej terenu planu ustala się tereny dróg wewnętrznych, wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczone symbolem **KDW**. Odstępuje się od ustalenia stawki procentowej, służącej naliczaniu opłat, wynikających z art. 36, ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 43.

Dla terenów oznaczonych symbolami:

- 6 KDW** - pow. ok. 2,83 ha,
- 7 KDW** - pow. ok. 2,83 ha,
- 8 KDW** - pow. ok. 0,65 ha,
- 9 KDW** - pow. ok. 0,53 ha,
- 10 KDW** - pow. ok. 0,47 ha,
- 11 KDW** - pow. ok. 0,37 ha,
- 12 KDW** - pow. ok. 0,90 ha,
- 13 KDW** - pow. ok. 0,67 ha,
- 14 KDW** - pow. ok. 1,37 ha,

15 KDW - pow. ok. 0,33 ha,
16 KDW - pow. ok. 0,36 ha,
17 KDW - pow. ok. 0,29 ha,
18 KDW - pow. ok. 0,33 ha,
19 KDW - pow. ok. 0,36 ha,
20 KDW - pow. ok. 0,33 ha;
21 KDW - pow. ok. 0,45 ha;
22 KDW - pow. ok. 0,23 ha;
23 KDW - pow. ok. 0,45 ha,
24 KDW - pow. ok. 0,55 ha,
25 KDW - pow. ok. 0,36 ha,
26 KDW - pow. ok. 0,62 ha;
27 KDW - pow. ok. 0,61 ha;
28 KDW - pow. ok. 0,45 ha;
29 KDW - pow. ok. 0,32 ha,
30 KDW - pow. ok. 0,57 ha,
31 KDW - pow. ok. 0,33 ha,
32 KDW - pow. ok. 0,21 ha,
33 KDW - pow. ok. 0,60 ha,
34 KDW - pow. ok. 0,37 ha,
35 KDW - pow. ok. 0,54 ha,
36 KDW - pow. ok. 0,21 ha,
37 KDW - pow. ok. 0,20 ha,
38 KDW - pow. ok. 0,20 ha,
39 KDW - pow. ok. 0,20 ha,
40 KDW - pow. ok. 0,20 ha,
41 KDW - pow. ok. 0,21 ha,
42 KDW - pow. ok. 0,31 ha,
43 KDW - pow. ok. 0,45 ha,
44 KDW - pow. ok. 0,84 ha,
45 KDW - pow. ok. 0,34 ha,
46 KDW - pow. ok. 0,24 ha,
47 KDW - pow. ok. 0,10 ha
48 KDW - pow. ok. 0,45 ha,
49 KDW - pow. ok. 0,45 ha,
50 KDW - pow. ok. 0,10 ha,
51 KDW - pow. ok. 0,25 ha,
52 KDW - pow. ok. 0,30 ha,
53 KDW - pow. ok. 0,18 ha,
54 KDW - pow. ok. 0,37 ha,
55 KDW - pow. ok. 0,17 ha,
56 KDW - pow. ok. 0,17 ha,
57 KDW - pow. ok. 0,20 ha,
58 KDW - pow. ok. 0,17 ha,
59 KDW - pow. ok. 0,16 ha,
60 KDW - pow. ok. 0,16 ha,
61 KDW - pow. ok. 0,19 ha,
62 KDW - pow. ok. 0,05 ha,
63 KDW - pow. ok. 0,05 ha,
64 KDW - pow. ok. 0,05 ha,
65 KDW - pow. ok. 0,05 ha,

66 KDW - pow. ok. 0,11 ha,
67 KDW - pow. ok. 0,11 ha,
68 KDW - pow. ok. 0,19 ha,
69 KDW - pow. ok. 0,18 ha,
70 KDW - pow. ok. 0,05 ha,
71 KDW - pow. ok. 0,05 ha,
72 KDW - pow. ok. 0,13 ha,
73 KDW - pow. ok. 0,13 ha,
74 KDW - pow. ok. 0,05 ha,
75 KDW - pow. ok. 0,05 ha,
76 KDW - pow. ok. 0,05 ha,
77 KDW - pow. ok. 0,05 ha,
78 KDW - pow. ok. 0,11 ha,
79 KDW - pow. ok. 0,13 ha,
80 KDW - pow. ok. 0,05 ha,
81 KDW - pow. ok. 0,05 ha,
82 KDW - pow. ok. 0,05 ha,
83 KDW - pow. ok. 0,05 ha,
84 KDW - pow. ok. 0,06 ha,
85 KDW - pow. ok. 0,05 ha,
86 KDW - pow. ok. 0,05 ha,
87 KDW - pow. ok. 0,06 ha,
88 KDW - pow. ok. 0,08 ha,
89 KDW - pow. ok. 0,10 ha,
90 KDW - pow. ok. 0,29 ha,
91 KDW - pow. ok. 0,23 ha,
92 KDW - pow. ok. 0,17 ha, ustala się:

1. Przeznaczenie terenów na urządzenie dróg wewnętrznych o znaczeniu lokalnym (**6 KDW – 12 KDW**) i dojazdowym (**13 KDW – 92 KDW**);
2. Wyznaczenie terenów z przeznaczeniem na realizację dróg wewnętrznych o szerokości 20,0 m (drogi **6 KDW - 9 KDW**), 16,0 m (drogi **10 KDW - 12 KDW**), 12,0 m (drogi **13 KDW – 44 KDW**) oraz 10,0 m (drogi **45 KDW - 92 KDW**) w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
3. Drogi **6 KDW – 9 KDW** powinny umożliwiać prowadzenie komunikacji autobusowej;
4. Szerokość jezdni powinna być nie mniejsza niż 5,0 m;
5. Droga powinna być wyposażona w chodniki lub pobocza utwardzone;
6. Drogi dojazdowe będące sięgaczami powinny być zakończone placem manewrowym o min. wymiarach 12,5 x 12,5 m, zgodnie z przepisami szczególnymi.

§ 44.

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

R O Z D Z I A Ł VIII

INFRASTRUKTURA TECHNICZNA

§ 45.

Ustala się zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

1. W oparciu o odpowiednie sieci istniejące i projektowane ustala się jako docelowe wyposażenie terenu w sieci:
 - a) wodociągową,
 - b) kanalizacji sanitarnej,
 - c) kanalizacji deszczowej,
 - d) gazową,
 - e) elektroenergetyczną,
 - f) telekomunikacyjną.
2. Budowa nowego oraz utrzymanie istniejącego uzbrojenia terenu w infrastrukturę techniczną, z dopuszczeniem jej modernizacji, rozbudowy i przebudowy;
3. Ustala się dopuszczenie w okresie przejściowym, dla terenów oznaczonych symbolami: **32, 36, 37, 38, 40 i 42 MN** oraz **73 MNE**, odprowadzenie ścieków poprzez gromadzenie w zbiornikach szczelnych i ich wywóz do oczyszczalni ścieków.
4. Planowane sieci i przyłącza infrastruktury technicznej należy wykonywać jako podziemne, od istniejących w sąsiedztwie sieci, w granicach linii rozgraniczających ulic, w uzgodnieniu z zarządcą ulic. W szczególnych przypadkach dopuszcza się możliwość realizacji sieci w pasie pomiędzy linią rozgraniczającą ulicy i linią zabudowy - pod warunkiem zachowania innych ustaleń planu oraz przepisów szczególnych;
5. Realizacja poszczególnych elementów uzbrojenia musi być poprzedzona wykonaniem kompleksowego projektu technicznego, który uwzględni wzajemne wymagane odległości między sieciami. W pierwszym etapie zaleca się realizację elementów infrastruktury technicznej wzdłuż drogi zbiorczej **1 KDZ** jako sieci o charakterze magistralnym, dla terenu objętego planem, z możliwością wykorzystania układu planowanych dróg w celu dalszej rozbudowy w/w układu;
6. W uzasadnionych przypadkach dopuszcza się sytuowanie urządzeń infrastruktury technicznej (zgodnie z ww. kompleksowymi opracowaniami), w tym również na terenach nie przeznaczonych na cele publiczne, po uprzednim uzyskaniu zgody i na warunkach ustalonych z właścicielem gruntu;
7. Zaopatrzenie w wodę głównie na bazie projektowanego w terenach oznaczonych symbolem **UP** ujęcia (ujęć) wód głębinnych i, w miarę możliwości, na bazie istniejącego w sąsiedztwie ujęcia wody w Kroczenie i z wykorzystaniem gminnej sieci wodociągowej. Każda działka powinna posiadać przyłącze wodociągowe umożliwiające pobór wody zgodny z funkcją i sposobem zagospodarowania działki;
8. Odprowadzenie ścieków poprzez planowaną w ulicach sieć kanalizacji sanitarnej do oczyszczalni ścieków (**206 K**), planowanej na terenie opracowania;

9. Odprowadzenie wód opadowych docelowo do systemu kanalizacji deszczowej. Jako rozwiązanie przejściowe - powierzchniowo, w granicach działki;
10. Usuwanie odpadów stałych na wysypisko śmieci w sposób i na warunkach określonych indywidualnie przez gminne służby komunalne;
11. Sposób usuwania odpadów i odprowadzania ścieków związanych z usługami i produkcją należy uzgodnić na etapie projektu inwestycji z właściwymi służbami ochrony środowiska i ochrony sanitarnej, w porozumieniu z gminnymi służbami komunalnymi;
12. Zaopatrzenie w energię elektryczną i oświetlenie ulic poprzez projektowane kablowe linie NN, (po uprzednim dostosowaniu ich do zwiększonego obciążenia) oraz nowych stacji transformatorowych, zgodnie z indywidualnymi warunkami Zakładu Energetycznego Płock S.A.;
13. Możliwość lokalizacji nowych stacji transformatorowych na terenach oznaczonych symbolami: **U.MN, U.P, U.Z, US.ZP i ZP**;
14. Projektowane linie kablowe niskiego napięcia NN umieszczone zostaną w pasie drogowym (w porozumieniu z zarządcą drogi) a zasilanie obiektów odbywać się będzie poprzez złącza kablowe z układami pomiarowymi umieszczonymi w granicach działki;
15. Zachowanie przebiegu istniejących linii elektroenergetycznych a w przypadku ich przebudowy lub rozbudowy na terenie opracowania plan dopuszcza przeprowadzenie linii kablem podziemnym w granicach linii rozgraniczających ulic;
16. Możliwość zaopatrzenie w gaz ziemny z sieci i urządzeń gazowniczych w gminie Żałuski, na zasadach ustalonych z zarządcą ww. sieci. Nastąpi to po opracowaniu koncepcji programowej gazyfikacji gminy, w oparciu o którą możliwe będzie przyjęcie najbardziej optymalnego rozwiązania, wykorzystującego sąsiedztwo (w Przyborowicach Górnych) istniejącego gazociągu przesyłowego 2xDN500 Rembelszczyzna – Włocławek. Po wybudowaniu gazociągu wysokociśnieniowego od Przyborowic Górnych do Zakrocimia możliwa będzie realizacja rozdzielczej sieci gazowej średniego ciśnienia do odbiorców;
17. Zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł, z preferowanym zastosowaniem wysokosprawnych, proekologicznych rozwiązań np. kotłownia na zrębki drewniane;
18. Możliwość obsługi telekomunikacyjnej z wykorzystaniem istniejącej w sąsiedztwie sieci - poprzez sieć kablową jako rozwiązanie docelowe i na zasadach ustalonych z zarządcą sieci.

R O Z D Z I A Ł IX

TYMCZASOWE ZAGOSPODAROWANIE, URZĄDZANIE I UŻYTKOWANIE TERENÓW

§ 46.

1. Plan nie dopuszcza, innego niż jest to w nim określone, tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, za wyjątkiem tymczasowego wykorzystywania terenów do produkcji rolnej, ogrodniczej, sadowniczej lub zagospodarowania w formie terenów zieleni;

2. Do czasu zabudowy i zagospodarowania poszczególnych terenów zgodnie z określonymi w planie przeznaczeniem i zasadami zagospodarowania, można je tymczasowo użytkować w sposób dotychczasowy - jednak bez prawa utrwalania ich przeznaczenia, zasad zagospodarowania i zabudowy niezgodnych z planem.

ROZDZIAŁ X

USTALENIA KOŃCOWE

§47.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Załuski.

§48.

Dla terenu objętego planem tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu działek nr ewid.: 327/3, 327/6, 327/8 i 327/9, położonego we wsi Złotopolice, gmina Załuski, przyjętego uchwałą Rady Gminy Załuski nr 84/XIII/2004 z dnia 28 stycznia 2004 r.

§49.

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

Przewodniczący Rady Gminy Załuski

Adam Gorzkowski