

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY NOWE MIASTO

w miejscowościach: Adamowo, Aleksandria, Anielin, Czarnoty, Grabie,
Gościmin Wielki, Jurzyn, Jurzynek, Kubice, Latonice, Miszewo B, Miszewo
Wielkie, Modzele Bartłomieje, Nowosiółki, Popielżyn Dolny, Przepitki, Salomonka,
Szcawin, Wólka Szczawińska, Zasonie, Zawady B., Żołędowo.

powiat płoński

Zespół autorski:

mgr inż. Anna Słonecka

mgr inż. Anna Słonecka
Uprawniona do projektowania
i Budow w Przestrzeni
w Planach Zagospodarowania
CZŁONEK STOWARZYSZENIA
z siedzibą w Warszawie
Nr WA-193

mgr Barbara Buczek

mgr inż. Elżbieta Jaglak

Dziennik Urzędowy Województwa Mazowieckiego
Nr 303 z dnia 11 grudnia 2004 roku
poz. 8570.

UCHWAŁA NR 92/XIII/2004
RADY GMINY NOWE MIASTO
z dnia 13 października 2004 roku

w sprawie Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego gminy Nowe Miasto w miejscowościach: Adamowo, Aleksandria, Anielin, Czarnoty, Grabie, Gościmin Wielki, Jurzyn, Jurzynek, Kubice, Latonice, Miszewo B, Miszewo Wielkie, Modzele - Bartłomieje, Nowosiółki, Popielżyn Dolny, Przepitki, Salomonka, Szczawin, Wólka Szczawińska, Zasonie, Zawady B., Żołędowo.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt.5, art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity – Dz. U. Nr 142 z 2001 r. poz. 1591 z późniejszymi zmianami), art. 14 ust. 8, art. 15 ust. 1 i 2, art. 20 i art. 29 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami) oraz art. 7 ust.1 ustawy z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. Nr 16, poz. 78 z późniejszymi zmianami) – RADA GMINY NOWE MIASTO uchwala co następuje:

§1.

I. Uchwala się Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego gm. Nowe Miasto w miejscowościach: Adamowo, Aleksandria, Anielin, Czarnoty, Grabie, Gościmin Wielki, Jurzyn, Jurzynek, Kubice, Latonice, Miszewo B, Miszewo Wielkie, Modzele - Bartłomieje, Nowosiółki, Popielżyn Dolny, Przepitki, Salomonka, Szczawin, Wólka Szczawińska, Zasonie, Zawady B., Żołędowo, zwany dalej „Planem”

II. Przedmiot, zakres i granice planu określa Uchwała nr 55/VI/2003 Rady Gminy Nowe Miasto z dnia 14 sierpnia 2003 roku.

III. Część tekstowa planu

Ustalenia ogólne

1. Na terenach objętych planem w zakresie **ochrony środowiska przyrodniczego i wartości kulturowych** plan ustala:

- 1) Maksymalną ochronę istniejącej szaty roślinnej.

- 2) Minimalną wielkość nowotworzonych działek budownictwa mieszkaniowego i letniskowego zgodnie z ustaleniami szczegółowymi uwzględniającymi położenie terenów, jednak nie mniejsze niż – 1000 m² na użytkach rolnych i 1500 m² na gruntach leśnych.
 - 3) Zakaz lokalizacji obiektów mogących pogorszyć stan środowiska lub spowodować uciążliwe oddziaływanie na podstawową funkcję terenu.
 - 4) Ewentualna uciążliwość dla środowiska wywołana przez obiekty usługowe nie może wykroczać poza granice działki, do której inwestor posiada tytuł prawny.
 - 5) Wprowadzanie na działkach zieleni izolacyjnej wzdłuż dróg.
 - 6) Konieczność zachowania powierzchni terenu biologicznie czynnej (niezabudowanej i nieutwardzonej) na poziomie min. 60-80% powierzchni działki, w zależności od przeznaczenia terenu. Na gruntach leśnych ograniczenie powierzchni wyłączonej z produkcji leśnej do 300 m² działki.
 - 7) Do czasu realizacji systemu odprowadzania i oczyszczania ścieków dopuszcza się rozwiązania dotychczasowe tj. gromadzenie ścieków w indywidualnych, szczelnych zbiornikach (szamba) lub realizację indywidualnych systemów oczyszczania ścieków.
 - 8) Prowadzenie właściwej gospodarki odpadami poprzez gromadzenie w szczelnych pojemnikach na odpady, które powinny być na bieżąco wywożone do zakładu utylizacyjnego lub na składowisko.
 - 9) Preferencje do stosowania czynników grzewczych ze źródeł bezpiecznych ekologicznie (olej opałowy, gaz lub energia elektryczna).
 - 10) Zakaz lokalizowania obiektów budowlanych w odległości mniejszej niż 5 m od brzegów naturalnych cieków i naturalnych zbiorników wodnych,
 - 11) Konieczność uwzględniania zasad zagospodarowania określonych w Rozporządzeniu Nr 61 Wojewody Mazowieckiego z dn. 24.07.2002r. w sprawie wprowadzenia obszarów chronionego krajobrazu (Dz.U. Woj. Maz. nr 203/2002 z późniejszymi zmianami) na terenach objętych planem i położonych w granicach obszaru chronionego krajobrazu (Aleksandria, Grabie, Miszewo B., Miszewo Wielkie, Nowosiółki, Popielżyn Dolny, Przepitki i Salomonka).
 - 12) Obowiązek nawiązywania formy architektonicznej do tradycji regionalnej.
2. W zakresie **warunków zabudowy i zagospodarowania** plan ustala :

2.1. Na terenach **zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej** oznaczonych MN:

- 1) Możliwość realizacji parterowych budynków mieszkalnych ze stromym dachem (z wykorzystaniem poddasza na funkcje mieszkalne). Poziom posadowienia posadzki parteru, o ile pozwalają na to warunki wodno-gruntowe ustala się na wys. max. 1,2 m nad poziom terenu.
- 2) Stosowanie dachów pochyłych o kącie nachylenia min. 30° z okapami wysuniętymi poza płaszczyznę ścian.
- 3) Możliwość realizacji parterowej zabudowy towarzyszącej architektonicznie zharmonizowanej z budynkiem mieszkalnym.
- 4) Dopuszcza się lokalizację usług nieuciążliwych w budynku mieszkalnym lub zabudowie towarzyszącej.
- 5) Uciążliwość prowadzonej działalności nie może wykraczać poza granice wyznaczonego terenu
- 6) Ustala się zachowanie minimalnej powierzchni terenu biologicznie czynnej (niezabudowanej i nieutwardzonej) na poziomie 70-80% powierzchni działki,

2.2. Na terenach **zabudowy mieszkaniowo-usługowej** oznaczonych MN,U:

- 1) Możliwość realizacji obiektów parterowych (z poddaszem użytkowym) ze stromym dachem Poziom posadowienia posadzki parteru, o ile pozwalają na to warunki wodno-gruntowe ustala się na wys. max. 0,6 m nad poziom terenu.
- 2) Stosowanie dachów pochyłych o kącie nachylenia min. 30° z okapami wysuniętymi poza płaszczyznę ścian.
- 3) Uciążliwość prowadzonej działalności nie może wykraczać poza granice własności, do której właściciel posiada tytuł prawny.
- 4) Miejsca postojowe dla obsługi usług należy lokalizować w granicach wyznaczonego terenu.
- 5) W procesie realizacji inwestycji i prowadzonej działalności usługowej uwzględnić zielen izolacyjną ograniczającą hałas i zapachy oraz emisję niezorganizowaną.
- 6) Ustala się prowadzenie właściwej gospodarki odpadami technologicznymi poprzez gromadzenie w szczelnych pojemnikach na odpady, które powinny być na bieżąco wywożone do zakładu utylizacyjnego. Wytwarzane odpady (nie nadające się do ponownego wykorzystania) przekazywać na właściwie urządzone składowisko.

2.3. Na terenach **zabudowy letniskowej** oznaczonych ML:

- 1) Możliwość realizacji parterowych budynków letniskowych z poddaszem użytkowym, bez podpiwniczenia. Stosowanie dachów pochyłych o kącie nachylenia 35° z okapami wysuniętymi poza płaszczyzny ścian.
- 2) Konieczność zachowania minimalnej powierzchni terenu biologicznie czynnej (niezabudowanej i nieutwardzonej) na poziomie 70 – 80% powierzchni działki.
- 3) Zakaz lokalizacji obiektów gospodarczych (budynków gospodarczych, garaży) nie związanych z podstawową funkcją terenu.
- 4) Zakaz lokalizacji usług.

2.4. Na terenach przeznaczonych na cele leśne oznaczonych ZL:

- 1) Zakaz zabudowy.
 - 2) Maksymalną ochronę istniejącego drzewostanu.
 - 3) Prowadzenie gospodarki leśnej zgodnie z planem urządzania lasu oraz obowiązującymi przepisami szczególnymi.
 - 4) Nakaz pozostawiania w dotychczasowym użytkowaniu śródleśnych łąk i oczek wodnych, ostoi zwierząt oraz ochronę ich warunków siedliskowych.
 - 5) Dopuszcza się lokalizację niezbędnych elementów urządzeń infrastruktury technicznej (m. in. wodociągi, kanalizacji, linii energetycznej).
3. W zakresie **ochrony przeciwpowodziowej** z uwagi na fakt, że obszar objęty planem w miejscowości Popielżyn Dolny – 1 ML/03, 4 ML/03 i 7 ML/03 położony jest w strefie zagrożonej zalewem wody o prawdopodobieństwie wystąpienia $p=1\%$, plan ustala konieczność stosowania przy realizacji obiektów budowlanych rozwiązań projektowych, konstrukcyjnych i technologicznych zwiększających odporność obiektów na działania wody.

4. W zakresie **infrastruktury technicznej** ustala się:

- 1) Zaopatrzenie w wodę z wodociągu sieciowego. DO CZASU TEGO REALIZACJI ...
ujęcia.
- 2) Odprowadzenie ścieków sanitarnych docelowo systemem kanalizacji sieciowej na oczyszczalnię ścieków w Nowym Mieście (podjęte prace projektowe). Pierwszy etap budowy sieci kanalizacyjnej obejmie miejscowości: Nowe Miasto, Nowe Miasto Folwark, Grabie, Gościmin, Miszewo B, Miszewo Wielkie, Wólka Szczawińska, Zasonie. Do czasu realizacji kanalizacji sieciowej odprowadzanie ścieków do lokalnego zbiornika bezodpływowego (wykonywanego pod nadzorem) okresowo opróżnianego wozem asenizacyjnym i wywóz na wysokosprawną oczyszczalnię

ścieków (zgodnie z umową z zakładem oczyszczania). Wody deszczowe należy zagospodarować w granicach działki. Dopuszcza się realizację indywidualnych oczyszczalni ścieków w granicach wyznaczonego terenu dla jednej lub kilku działek.

- 3) Usuwanie odpadów komunalnych w oparciu o indywidualne pojemniki (kontenery) i sukcesywny wywóz do zakładu utylizacji odpadów lub na składowisko odpadów. Zaleca się wdrażanie segregacji odpadów w miejscu ich powstawania.
- 4) Zaopatrzenie w ciepło z kotłowni indywidualnych z preferencją do stosowania paliw czystych ekologicznie – gaz, energia elektryczna, olej opałowy.
- 5) Zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej w sąsiedztwie sieci elektroenergetycznej na warunkach określonych przez właściwy Zakład Energetyczny.
- 6) Lokalizowanie urządzeń sieciowych infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających drogi, w wyjątkowych przypadkach pomiędzy linią rozgraniczającą drogę a linią zabudowy z zachowaniem przepisów szczególnych.
- 7) Dopuszcza się możliwość realizacji stacji transformatorowych (GPZ) w granicach wyznaczonych terenów.

Ustalenia szczegółowe

1. W miejscowości Adamowo:

- 1) Teren obejmujący dz. nr 12/2 o pow. 1,78 ha stanowiący użytki rolne przeznaczony pod powierzchnię eksploatację kruszywa i oznacza **PE/03 – Tereny powierzchniowej eksploatacji kruszywa.**
 - a) eksploatacja kruszywa uwarunkowana jest opracowaniem dokumentacji z zachowaniem procedur określonych w przepisach szczególnych i dokonywana będzie na podstawie udzielonej koncesji,
 - b) obsługę komunikacyjną terenu ustala się z drogi wojewódzkiej nr 620 relacji Nowe Miasto – Swiercze - Przewodowo (Pułtusk). Szczegółowe zasady rozwiązania komunikacyjnego muszą być uzgodnione z Zarządcą Drogi na etapie lokalizacji,
 - c) ustala się wywóz kruszywa pojazdami o dopuszczalnym nacisku 8 ton na oś,
 granicą się das uzmocniony: od linii energetycznej 10kV o szer. 10 m, od linii rozgraniczającej drogę wojewódzką nr 620 o szerokości 10 m, od ściany lasu na dz. nr 12/1 o szer. 10 m, od granicy działek o nr 13, 11 i 12/1 o szer. 10 m,
 - e) uciążliwość bądź szkodliwość dla środowiska wywołana prowadzoną działalnością gospodarczą nie może wykraczać poza granice wyznaczonego terenu,
 - f) ustala się wykorzystanie nadkładu – mas ziemnych usuwanych w trakcie eksploatacji (po czasowym składowaniu) do rekultywacji terenu,

g) rekultywacja terenu zgodnie z kierunkiem określonym w dokumentacji.

2) Teren obejmujący dz. nr 68 - 72 o pow. 1,15 ha stanowiący użytki rolne i grunty leśne przeznaczają się pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne i oznaczają MN/03 –

Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

- a) minimalna powierzchnia działki 1000 m²,
- b) dostęp każdej działki do drogi wojewódzkiej nr 620 relacji Nowe Miasto-Swiercze-Przewodowo poprzez istniejącą drogę wewnętrzną (dojazdową do pól) do dz. nr 80 poszerzoną do szerokości minimum 8 m w liniach rozgraniczających,
- c) ustala się zakaz urządzania bezpośredniego wjazdu na drogę wojewódzką,
- d) zasady podziału na działki określa załącznik graficzny nr 2,
- e) adaptuje się istniejącą zabudowę na cele mieszkaniowe,
- f) linię zabudowy od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi wojewódzkiej ustala się w odległości min. 20 m oraz – min. 6 m od linii rozgraniczającej drogę wewnętrzną (dz. nr 80),
- g) ustala się zakaz urządzania bezpośrednich zjazdów na drogę wojewódzką,
- h) ustala się konieczność zachowania pasa o szer. min. 2 m umożliwiającego konserwację rowu melioracyjnego oraz uzgodnienie zagospodarowania terenu z Zarządem Melioracji,
- i) uwzględnić przebieg linii energetycznej niskiego napięcia oraz przebieg linii telekomunikacyjnej,
- j) ustala się zakaz zabudowy terenów leśnych.

2. W miejscowości Aleksandria :

1) Teren obejmujący dz. 116/3 o pow. 0,13 ha stanowiący użytki rolne przeznaczają się pod budownictwo letniskowe i oznaczają 1 ML/03 – ***Tereny zabudowy letniskowej.***

- a) dostępność komunikacyjna poprzez drogę gminną (dz. 158),
- b) linia zabudowy w odległości min. 6m od linii rozgraniczającej drogę gminną (dz. 158)
- c) ustala się zakaz dalszego podziału.

2) Teren obejmujący dz. 151/3 o pow. 0,23 ha stanowiący użytki rolne przeznaczają się pod budownictwo letniskowe i oznaczają 2 ML/03 – ***Tereny zabudowy letniskowej.***

- a) linia zabudowy w odległości min. 6 m od linii rozgraniczającej drogę wewnętrzną (dz. 161),
- b) od strony rzeki Sony należy pozostawić pas wolny od zabudowy i ogrodzeń o szer. min. 5 m,
- c) w zagospodarowaniu terenu uwzględnić istniejącą linię energetyczną niskiego napięcia,
- d) dopuszcza się możliwość podziału na 2 działki letniskowe z zachowaniem min. powierzchni działki 1000 m².

- 3) Teren obejmujący cz. dz. 133 o pow. 0,28 ha stanowiący użytki rolne przeznacza się pod budownictwo letniskowe i oznacza **3 ML/03 – Tereny zabudowy letniskowej**.
 - a) minimalna powierzchnia nowotworzonych działek 1200 m²,
 - b) zasady podziału określa załącznik nr 5,
 - c) linia zabudowy w odległości min. 6m od linii rozgraniczającej drogę gminną (dz.158).
- 4) Teren obejmujący część dz. 147 o pow. ok. 0,80 ha stanowiący użytki rolne przeznacza się pod budownictwo letniskowe i oznacza **5 ML/03 – Tereny zabudowy letniskowej**.
 - a) minimalna powierzchnia nowotworzonych działek 1000 m²,
 - b) dostępność komunikacyjna nowopowstałych działek do drogi gminnej poprzez projektowaną drogę wewnętrzną o szerokości min. 8 m w liniach rozgraniczających, zakończoną placem manewrowym,
 - c) linia zabudowy w odległości min. 6m od linii rozgraniczającej drogę gminną (dz.158).
- 5) Teren obejmujący dz.: 116/6 – 116/14, 116/16 - 116/24, 118, 117 oraz cz. dz. 116/5, 116/15, 116/25 i 116/26 o łącznej pow. ok. 5,40 ha stanowiący użytki rolne przeznacza się pod budownictwo letniskowe i oznacza **6 ML/03 i 7 ML/03 – Tereny zabudowy letniskowej**.
 - a) dostępność komunikacyjna do drogi publicznej za pośrednictwem istniejącej drogi wewnętrznej poszerzonej do szerokości min. 8 m w liniach rozgraniczających,
 - b) adaptuje się istniejącą zabudowę na cele letniskowe,
 - c) ustala się minimalną powierzchnię nowotworzonych działek – 1200 m²,
 - d) teren działki nr 117 pozostawia się w dotychczasowym rolniczym użytkowaniu.
- 6) Teren obejmujący cz. dz. 85 o pow. ok. 2,10 ha stanowiący użytki rolne przeznacza się pod budownictwo letniskowe i oznacza **8 ML/03, 9 ML/03 – Tereny zabudowy letniskowej**.
 - a) dostępność komunikacyjna każdej działki do drogi publicznej (dz. 158) za pośrednictwem projektowanej drogi wewnętrznej o szerokości min. 8 m w liniach rozgraniczających,
 - b) minimalna powierzchnia nowotworzonych działek – 1200 m²,
 - c) zasady podziału na działki określa załącznik graficzny nr 7.
- 7) Teren obejmujący dz. 87 o pow. 0,49 ha stanowiący użytki rolne przeznacza się pod budownictwo letniskowe i oznacza **10 ML/03 – Tereny zabudowy letniskowej**.
 - a) dostępność komunikacyjna do drogi publicznej poprzez ciąg pieszo-jezdny o szerokości min. 5 m zakończony placem manewrowym,
 - b) minimalna powierzchnia nowotworzonych działek - 1200 m²,

- c) zasady podziału na działki określa załącznik graficzny nr 7,
- d) w zagospodarowaniu uwzględnić istniejące zadrzewienia, bez prawa zabudowy.

3. W miejscowości Anielin:

1) Teren obejmujący dz. 22 o pow. 2,55 ha stanowiący użytek rolny przeznaczony pod budownictwo letniskowe i oznacza 1 ML/03 i 2 ML/03 – *Tereny zabudowy letniskowej*.

- a) minimalna powierzchnia nowotworzonych działek – 1200 m²,
- b) zasady podziału na działki określa załącznik graficzny nr 8,
∴ dokonywany podział powinien zapewnić dostępność komunikacyjną każdej działki za pośrednictwem drogi wewnętrznej o szerokości min. 8 m w liniach rozgraniczających,
- d) linia zabudowy w odległości min. 20 m od granicy działki z drogą gminną.

2) Teren obejmujący dz. 29 o pow. 6,34 ha stanowiący użytek rolny przeznaczony pod budownictwo letniskowe i oznacza symbolem 3 ML/03 - 8ML/03 – *Tereny zabudowy letniskowej*.

- a) minimalna powierzchnia nowotworzonych działek – 1200 m²,
- b) zasady podziału na działki określa załącznik graficzny nr 8,
- c) dokonywany podział powinien zapewnić dostępność komunikacyjną każdej działki za pośrednictwem dróg wewnętrznych o szerokości min. 10 m w liniach rozgraniczających,
- d) linię zabudowy ustala się w odległości min. 20 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi wojewódzkiej nr 620 relacji Nowe Miasto – Swiercze – Przewodowo Parcele oraz w odległości 6 m od granicy działki z drogą gminną (dz. nr 3),
- e) ustala się zakaz bezpośrednich zjazdów na drogę wojewódzką,
- f) w zagospodarowaniu terenu zapewnić możliwość utworzenia dróg wewnętrznych poprzecznych w odległości co 200m,
- g) w kompleksie 4 ML/03 ustala się zachowanie pasa o szer. 2 m umożliwiającego konserwację rowu melioracyjnego oraz uzgodnienie zagospodarowania działek z Zarządem Melioracji,
- h) w zagospodarowaniu terenu uwzględnić przebieg linii energetycznej średniego napięcia pozostawiając pas wolny od zabudowy o szer. 5 m od skrajnego przewodu.

4. W miejscowości Czarnoty teren obejmujący dz. 69/2, 69/3, 69/4 o pow. 5,27 ha stanowiący użytki rolne i nieużytek przeznaczony pod budownictwo letniskowe i oznacza symbolem 1 ML/03 i 2 ML/03 – *Tereny zabudowy letniskowej*.

- a) ustala się minimalną powierzchnię działek – 1100 m²,
- b) zasady podziału na działki określa załącznik nr 10,
- c) dokonywany podział powinien zapewnić dostępność komunikacyjną każdej działki za pośrednictwem drogi wewnętrznej o szerokości min. 10m w liniach rozgraniczających,
- d) linię zabudowy ustala się w odległości min. 6 m od granicy działki z drogą dojazdową (dz. nr 144),

- e) ustala się rezerwę terenu na poszerzenie istniejącej drogi dojazdowej (dz. 14) do szer. min. 10 m w liniach rozgraniczających.

5. W miejscowości Grabie:

- 1) Teren obejmujący dz. nr: 194/1 – 194/5 (wg ewidencji dz. 194), 201/1 - 201/7, 201/10, 201/11 i cz. dz. 201/8, 201/9, 201/12, 201/13 (wg ewidencji dz. 201) oraz dz. 202/1 - 202/14 o pow. ok. 7,60 ha stanowiący użytki rolne przeznacza się pod budownictwo letniskowe i oznacza symbolem **ML/03, 1 ML/03, 2 ML/03, 3 ML/03 – Tereny zabudowy letniskowej.**
 - a) ustala się rezerwę terenu na poszerzenie drogi gminnej dz. 304 do szer. min. 10m w liniach rozgraniczających,
 - b) minimalna powierzchnia nowotworzonych działek 1200 m²,
 - c) dostępność komunikacyjna poprzez drogę gminną (dz. 304) oraz istniejące drogi wewnętrzne (dz. 201/7, 202/8) zakończone placami manewrowymi,
 - d) linia zabudowy w odległości min. 6m od linii rozgraniczającej drogę gminną (dz. 304)
 - e) w kompleksie 1 ML/03 ustala się pas o szer. min. 2 m umożliwiający konserwację rowu melioracyjnego oraz konieczność uzgodnienia zagospodarowania działek z właściwym Zarządem Melioracji,

- 2) Teren obejmujący dz. 152 o pow. 0,40 ha stanowiący użytek rolny przeznacza się pod budownictwo letniskowe i oznacza **4 ML/03 – Tereny zabudowy letniskowej.**
 - a) minimalna powierzchnia nowotworzonych działek 1200 m²,
 - b) dostępność komunikacyjna poprzez drogę gminną (dz. 304),
 - c) linia zabudowy w odległości min. 6m od linii rozgraniczającej drogę gminną (dz. 304)
 - d) ustala się rezerwę terenu na poszerzenie drogi gminnej (dz.304) do szer. min. 10 m w liniach rozgraniczających.

- 3) Teren obejmujący cz. dz.: 18/4, 18/6 i cz. dz. 18/7 (obecnie dz. 18/13, 18/17, 18/18 i cz. dz. 18/19) o pow. ok. 3,50 ha stanowiący użytki rolne przeznacza się pod budownictwo letniskowe i oznacza **5 ML/03, 6 ML/03, 7 ML/03 – Tereny zabudowy letniskowej.**
 - a) minimalna powierzchnia nowotworzonych działek 1200 m². Zasady podziału określa załącznik graficzny nr 12,
 - b) dokonywany podział powinien zapewnić dostępność komunikacyjną każdej działki terenu do drogi publicznej (dz. 295) za pośrednictwem projektowanej drogi wewnętrznej o szer. min. 8 m w liniach rozgraniczających,
 - c) w zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić przebieg linii energetycznej średniego napięcia (pas o szer. min. 5 m od skrajnego przewodu linii),

- 4) Teren obejmujący dz. 116 i część dz. 114/3 o pow. 0,59 ha stanowiący użytki rolne przeznaczają się pod budownictwo letniskowe i oznaczają **8 ML/03 – Tereny zabudowy letniskowej.**
- minimalna powierzchnia nowotworzonych działek 1200 m²,
 - linia zabudowy w odległości min. 8 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi powiatowej nr 07766 relacji Nowe Miasto – Joniec – Wrona Stara,
 - w zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić pas wolny od zabudowy i ogrodzeń o szerokości 5 m od strony rzeki Sony,
 - zasady podziału na działki letniskowe określa załącznik graficzny nr 13.
- 5) Teren obejmujący dz. 169 i 170 o pow. 0,82 ha stanowiący użytki rolne przeznaczają się pod budownictwo letniskowe i oznaczają **9 ML/03 – Tereny zabudowy letniskowej**
- minimalna powierzchnia nowotworzonych działek 1200 m²,
 - zasady podziału na działki określa załącznik graficzny nr 14,
 - linia zabudowy w odległości min. 15 m od linii rozgraniczającej drogę gminną (dz. 304),
 - ustala się rezerwę terenu na poszerzenie drogi gminnej dz. 304 do szer. min. 10 m w liniach rozgraniczających,
 - w zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić pas wolny od zabudowy i ogrodzeń o szerokości 5 m od strony rzeki Sony,
 - ustala się zakaz zabudowy terenów zadrzewionych.
- 6) Teren obejmujący dz. 177 o pow. 0,20 ha stanowiący użytki rolne i tereny zadrzewione przeznaczają się pod budownictwo letniskowe i oznaczają **10 ML/03 – Tereny zabudowy letniskowej.**
- ustala się zakaz dalszego podziału działki,
 - linia zabudowy w odległości min. 15 m od linii rozgraniczającej drogę gminną (dz. 306),
 - ustala się rezerwę terenu na poszerzenie drogi gminnej (dz. 306) do szer. min. 10 m w liniach rozgraniczających.
- 7) Teren obejmujący dz. 262 o pow. 0,17 ha stanowiący użytek rolny przeznaczają się pod budownictwo letniskowe i oznaczają **11 ML/03 – Tereny zabudowy letniskowej.**
- ustala się zakaz dalszego podziału działki,
 - linia zabudowy w odległości min. 15 m od linii rozgraniczającej drogę gminną (dz. 306),
 - ustala się rezerwę terenu na poszerzenie drogi gminnej (dz. 306) do szer. min. 10 m w liniach rozgraniczających.
- 8) Teren obejmujący dz. 267 o pow. 0,26 ha stanowiący użytki rolne przeznaczają się pod budownictwo letniskowe i oznaczają **12 ML/03 – Tereny zabudowy letniskowej.**
- ustala się jedną działkę letniskową,

- b) ustala się pas wolny od zabudowy i ogrodzeń o szer. min. 2 m umożliwiając konserwację rowu melioracyjnego oraz konieczność uzgodnienia zagospodarowania działki z Zarządem Melioracji,
- c) w zagospodarowaniu zachować w maksymalnym stopniu istniejące ukształtowanie terenu (w szczególności skarpe).

6. **W miejscowości Gościmin Wielki** teren obejmujący dz. nr 219/1 i 219/2 o pow. 0,36 ha stanowiący użytki rolne przeznacza się pod budownictwo mieszkaniowe i oznacza **MN/03 – Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.**

- a) minimalna powierzchnia działki 1500 m²,
- b) linia zabudowy w odległości min. 10 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi powiatowej nr 07543 relacji Gołotczyzna – Zawady – Nowe Miasto (dz. 489),
- c) w zagospodarowaniu uwzględnić przebieg linii telekomunikacyjnej.

7. **W miejscowości Jurzyn:**

1) Teren obejmujący część dz. 66 o pow. 0,74 ha stanowiący użytki rolne przeznacza się pod budownictwo letniskowe i oznacza **1 ML/03, 2 ML/03 – Tereny zabudowy letniskowej.**

- a) minimalna powierzchnia nowotworzonych działek 1000 m²,
- b) zasady podziału na działki określa załącznik graficzny nr 17,
- c) linia zabudowy w odległości min. 6 m od linii rozgraniczającej drogę gminną (dz. 100),
- d) w zagospodarowaniu terenu uwzględnić drogę dojazdową do siedliska (pozostała część dz. 66).

2) Teren obejmujący część dz. 61 o pow. 0,95 ha stanowiący użytki rolne przeznacza się pod budownictwo letniskowe i oznacza **3 ML/03 i 4 ML/03 – Tereny zabudowy letniskowej.**

- a) minimalna powierzchnia nowotworzonych działek 1000 m²,
- b) zasady podziału na działki określa załącznik graficzny nr 17,
- c) linia zabudowy w odległości min. 6 m od linii rozgraniczającej drogę gminną (dz. 100).

8. **W miejscowości Jurzynek:**

1) Teren obejmujący dz. 115b/7 – 115b/16 (obecnie dz. 223-227, 228-231 i 255) o pow. 1,42 ha stanowiący użytek rolny przeznacza się pod budownictwo letniskowe i oznacza **1 ML/03 – Tereny zabudowy letniskowej.**

- a) minimalna powierzchnia działki letniskowej – 1200 m²,
- b) dostęp do drogi publicznej za pośrednictwem istniejących dróg dojazdowych,
- c) linia zabudowy w odległości min. 6 m od linii rozgraniczającej drogę wewnętrzną (dz. 171/1, 172),

- d) ustala się rezerwę terenu na poszerzenie istniejącej drogi wewnętrznej (dz. 171 i 172) do szer. min. 8 m w liniach rozgraniczających.
- 2) Teren obejmujący dz. 161 o pow. 1,48 ha stanowiący użytek rolny przeznaczony pod budownictwo letniskowe i oznacza **2 ML/03 – Tereny zabudowy letniskowej**.
- minimalna powierzchnia działki letniskowej 1200 m²,
 - dokonywany podział powinien zapewnić dostępność komunikacyjną każdej działki do drogi publicznej za pośrednictwem projektowanej drogi wewnętrznej o szer. min. 8 m w liniach rozgraniczających zakończonej placem manewrowym,
 - linia zabudowy w odległości min. 8 m od linii rozgraniczającej drogę powiatową 07744 relacji Jurzynek – Raki – Radziwie,
 - ustala się rezerwę terenu (pas o szer. 1m) na poszerzenie drogi powiatowej (dz. 115/3),
 - ustala się pas wolny od zabudowy i ogrodzeń o szer. min. 2 m umożliwiający konserwację rowu melioracyjnego oraz konieczność uzgodnienia sposobu zagospodarowania działki z właściwym Zarządem Melioracji.
- 3) Teren obejmujący dz. 179, 182 i cz. dz. 180, 181 o pow. 9,49 ha stanowiący użytki rolne przeznaczony na cele ośrodka wypoczynkowego z częścią hotelową, konferencyjno - dydaktyczną, urządzeniami rekreacyjno - sportowymi oraz zapleczem administracyjnym i gospodarczym i oznacza **UT/03 – Tereny usług turystyki i rekreacji**.
- obsługa komunikacyjna terenu poprzez drogę powiatową nr 07744 relacji Jurzynek – Raki – Radziwie,
 - linia zabudowy w odległości min. 20 m od granicy działki z drogą powiatową,
 - ustala się rezerwę terenu (pas o szer. 4 m) na poszerzenie drogi powiatowej nr 07744 do szer. 15 m w liniach rozgraniczających,
 - realizacja obiektów o wysokości max. do 2 kondygnacji, z wielospadowym dachem, bez podpiwniczenia,
 - ustala się konieczność utrzymania minimalnego wskaźnika powierzchni terenu biologicznie czynnej (niezabudowanej i nieutwardzonej) na poziomie 60%,
 - ustala się maksymalne zachowanie istniejącego drzewostanu.
9. **W miejscowości Kubice** teren obejmujący dz. nr 42/2 o pow. 2,93 ha stanowiący użytki rolne i teren powierzchniowej eksploatacji kruszywa przeznaczony pod budownictwo letniskowe i oznacza **1 ML/03, 2 ML/03 i 3 ML/03 – Tereny zabudowy letniskowej**.
- minimalna powierzchnia nowotworzonych działek 1200 m²,
 - dokonywany podział powinien zapewnić dostęp każdej działki do drogi publicznej poprzez drogę wewnętrzną o szerokości min. 8 m w liniach rozgraniczających,
 - zasady podziału na działki określa załącznik graficzny nr 21,
 - w zagospodarowaniu uwzględnić naturalne ukształtowanie terenu w północnej części kompleksu 1 ML/03 i 2 ML/03,
 - przed podjęciem działań inwestycyjnych ustala się konieczność rekultywacji terenu.

10. W miejscowości Latonice:

- 1) Teren obejmujący dz. nr 94/3 o pow. 0,12 ha stanowiący teren byłej szkoły przeznaczają się pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne i oznacza – **1 MN/03 – Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.**
 - a) dostęp do drogi wojewódzkiej nr 619 relacji Płońsk - Nowe Miasto - Nasielsk - Pułtusk za pośrednictwem istniejącej drogi wewnętrznej (dojazdowej) - dz. nr 94/9 i 198,
 - b) dopuszcza się funkcję usługową w budynku mieszkalnym lub zabudowie towarzyszącej.
- 2) Teren obejmujący dz. nr 94/10 o pow. 0,45 ha stanowiący teren byłej szkoły przeznaczają się pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne i usługi i oznacza **1 MN-U/03 – Tereny zabudowy mieszkaniowo – usługowej.**
 - a) dostęp do drogi wojewódzkiej nr 619 relacji Płońsk - Nowe Miasto – Nasielsk - Pułtusk za pośrednictwem istniejącej drogi dojazdowej po dz. 198,
 - b) adaptuje się istniejącą zabudowę na cele mieszkaniowo-usługowe,
 - c) dopuszcza się możliwość modernizacji, rozbudowy istniejącej zabudowy z dostosowaniem do prowadzonej działalności usługowej,
 - d) w przypadku rozbudowy i lokalizacji nowych obiektów ustala się linię zabudowy w odległości min. 15 m od zewnętrznej krawędzi drogi wojewódzkiej,
 - e) w przypadku podziału terenu na działki należy zachować minimalną powierzchnię nowotworzonej działki 1000 m².
- 3) Teren obejmujący dz. nr 101 o pow. 1,30 ha stanowiący użytki rolne i grunty leśne (teren byłej zlewni mleka) przeznaczają się pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne z dopuszczeniem usług i oznacza **2 i 3 MN-U/03 – Tereny zabudowy mieszkaniowo – usługowej.**
 - a) obsługa komunikacyjna za pośrednictwem istniejącej drogi gminnej (dz. 110) bez możliwości realizacji bezpośrednich wjazdów na drogę wojewódzką nr 619 relacji Płońsk – Nowe Miasto – Nasielsk - Pułtusk,
 - b) adaptuje się istniejącą zabudowę z możliwością dostosowania na cele mieszkaniowo – usługowe,
 - c) linia zabudowy w odległości min. 20 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi wojewódzkiej nr 619,
 - d) linia ogrodzeń w kompleksie 2 MN-U/03 w odległości min. 2m od zewnętrznej krawędzi rowu,
 - e) minimalna wielkość nowotworzonych działek – 1500 m² – scalenie i nowy podział terenu,
 - f) ograniczenie powierzchni wyłączanej z produkcji leśnej do 300 m² na działce oraz zachowanie drzewostanu na pozostałej powierzchni (nie wyłączanej z produkcji) i prowadzenie gospodarki leśnej,
 - g) wyznacza się teren dla urządzeń elektroenergetycznych (stacja trafo).

11. W miejscowości Miszewo B:

- 1) Teren obejmujący dz. nr 153/5 o pow. 0,41 ha stanowiący użytki rolne przeznacza się pod budownictwo letniskowe i oznacza – **1 ML/03 – Tereny zabudowy letniskowej.**
 - a) obsługa komunikacyjna za pośrednictwem istniejącej drogi wewnętrznej (dz. 120) poszerzonej do szer. min. 5 m,
 - b) ustala się zakaz dalszego podziału działki,
 - c) ustala się maksymalne zachowanie istniejącego drzewostanu.
- 2) Teren obejmujący dz. 153/3 i część dz. nr 153/2 o pow. 0,24 ha stanowiący użytki rolne przeznacza się pod budownictwo letniskowe i oznacza – **2 ML/03 – Tereny zabudowy letniskowej.**
 - a) dostęp dz. 153/3 do drogi publicznej istniejącą drogą po dz. 153/2 na zasadzie służebności gruntowej,
 - b) w zagospodarowaniu terenu uwzględnić przebieg istn. linii energetycznej niskiego napięcia,
 - c) ustala się dwie działki letniskowe.
- 3) Teren obejmujący część dz. nr 140/1 o pow. 0,1 ha stanowiący użytki rolne przeznacza się pod budownictwo letniskowe i oznacza – **3 ML/03 – Tereny zabudowy letniskowej.**
 - a) linia zabudowy w odległości min. 6m od linii rozgraniczającej drogę gminną (dz. 143)
 - b) ustala się zakaz dalszego podziału.
- 4) Teren obejmujący dz. nr 119/1 i 119/2 o pow. 0,48 ha stanowiący użytki rolne przeznacza się pod budownictwo letniskowe i oznacza **4 ML/03 – Tereny zabudowy letniskowej.**
 - a) dopuszcza się podział na działki po realizacji ciągu pieszo-jezdnego o szer. min. 5 m, w liniach rozgraniczających oraz zachowaniu min. powierzchni działki – 1200 m²,
 - b) linia zabudowy w odległości min. 6 m od linii rozgraniczającej drogę gminną (dz. 143).
- 5) Teren obejmujący dz. nr 117/1 o pow. 0,17 ha stanowiący użytki rolne przeznacza się pod budownictwo letniskowe i oznacza – **5 ML/03 – Tereny zabudowy letniskowej.**
 - a) ustala się zakaz dalszego podziału,
 - b) adaptuje się istniejącą zabudowę na cele letniskowe,
 - c) dostęp do drogi publicznej poprzez istniejącą drogę wewnętrzną (dz. 120).
- 6) Teren obejmujący dz. nr 69//3 - 69/9 i 69/11 o pow. 0,91 ha stanowiący użytki rolne przeznacza się pod budownictwo letniskowe i oznacza – **6 ML/03 – Tereny zabudowy letniskowej.**
 - a) dostęp do drogi gminnej poprzez istniejącą drogę wewnętrzną (dz. 69/5),

- b) ustala się min. powierzchnię działki – 1000 m²,
- c) adaptuje się istniejącą zabudowę na cele lotniskowe,
- d) linia zabudowy w odległości min. 6 m od linii rozgraniczającej drogę gminną (dz.70),
- e) od strony rzeki Sony należy zachować pas wolny od zabudowy i ogrodzeń o szer. min. 5m,
- f) w południowej części terenu ustala się pas o szer. min. 2 m umożliwiający konserwację rowu melioracyjnego oraz konieczność uzgodnienia sposobu zagospodarowania działki z właściwym Zarządem Melioracji,
- g) w zagospodarowaniu terenu uwzględnić przebieg linii elektroenergetycznej średniego napięcia (pas o szer. min. 5 m od skrajnego przewodu).

7) Teren obejmujący dz. nr 108/2 o pow. 0,24 ha stanowiący użytki rolne przeznaczają się pod budownictwo lotniskowe i oznaczają –7 ML/03 – *Tereny zabudowy lotniskowej.*

- a) linia zabudowy w odległości min. 6 m od linii rozgraniczającej drogę wewnętrzną (dz.107),
- b) dopuszcza się podział terenu na dwie działki,
- c) w zagospodarowaniu terenu uwzględnić przebieg istniejącej linii energetycznej niskiego napięcia.

12. W miejscowości Miszewo Wielkie:

- 1) Teren obejmujący dz. 5/10 o pow. 0,18 ha stanowiący grunty leśne pozostawia się w dotychczasowym użytkowaniu i oznaczają ZL - *Teren lasu.*
 - a) zasady zagospodarowania określa § 1 pkt 2.4.
- 2) Teren obejmujący część dz. 301 o pow. 3,63 ha stanowiący użytki rolne przeznaczają się pod budownictwo lotniskowe i oznaczają 2 ML/03 i 3 ML/03- *Tereny zabudowy lotniskowej.*
 - a) minimalna powierzchnia nowotworzonych działek - 1200 m² na użytkach rolnych. Zasady podziału na działki określa załącznik graficzny nr 27,
 - b) linia zabudowy w odległości min. 6 m od linii rozgraniczającej drogę gminną (dz. 83),
 - c) ustala się rezerwę terenu – pas o szer. 2 m na poszerzenie drogi gminnej do szer. min. 10 m w liniach rozgraniczających,
 - d) dokonywany podział powinien zapewnić dostępność komunikacyjną każdej działki do drogi publicznej za pośrednictwem projektowanej drogi wewnętrznej o szerokości min. 10 m w liniach rozgraniczających.
- 3) Teren obejmujący dz. 384/10 o pow. 0,36 ha stanowiący użytki rolne przeznaczają się pod budownictwo lotniskowe i oznaczają 4 ML/03- *Tereny zabudowy lotniskowej.*

- a) powiązanie komunikacyjne z drogą publiczną (dz. 383) za pośrednictwem istniejącej drogi wewnętrznej,
- b) dopuszcza się podział na działki po realizacji ciągu pieszo-jezdnego o szer. min. 5 m i zachowaniu min. powierzchni działki 1200 m²,
- c) w zagospodarowaniu terenu należy zachować pas woiny od zabudowy i ogrodzeń o szer. min. 5m od strony rzeki Sony,
- d) ustala się maksymalną ochronę istniejącego drzewostanu.

13. W miejscowości Modzele - Bartłomieje:

- 1) Teren obejmujący część dz. nr 8/3 o pow. 0,56 ha stanowiący użytki rolne przeznacza się pod budownictwo letniskowe i oznacza **1 ML/03 – Tereny zabudowy letniskowej**.
 - a) minimalna powierzchnia nowotworzonych działek – 1200 m². Zasady podziału określa załącznik graficzny nr 29,
 - b) dokonywany podział powinien zapewnić dostępność komunikacyjną pozostałej części dz. 8/3 poprzez projektowaną drogę wewnętrzną o szerokości min. 6 m w liniach rozgraniczających,
 - c) linia zabudowy w odległości min. 6 m od linii rozgraniczającej drogę gminną (dz. 24),
 - d) ustala się rezerwę terenu o szer. 2 m na poszerzenie istniejącej drogi gminnej (dz. 24),
 - e) w zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić przebieg linii energetycznej i sieci wodociągowej.
- 2) Teren obejmujący dz. nr 164/2 o pow. 0,30 ha stanowiący użytki rolne przeznacza się pod budownictwo letniskowe i oznacza **2 ML/03 – Tereny zabudowy letniskowej**.
 - a) linia zabudowy w odległości min. 6 m od linii rozgraniczającej drogę gminną (dz. 69/1),
 - b) dopuszcza się podział terenu na dwie działki letniskowe o min. powierzchni 1200 m²,
 - c) ustala się pas o szerokości 2m umożliwiający konserwację rowu melioracyjnego oraz konieczność uzgodnienia sposobu zagospodarowania działki z właściwym Zarządem Melioracji,
 - d) w zagospodarowaniu terenu należy zachować istniejące oczko wodne.

14. W miejscowości Nowosiółki:

- 1) Teren obejmujący dz. nr 29/1 o pow. 0,17 ha stanowiący użytki rolne przeznacza się pod budownictwo letniskowe (1działka) i oznacza **1 ML/03 – Tereny zabudowy letniskowej**.
 - a) linia zabudowy w odległości min. 10 m od granicy działki z drogą gminną (dz. 61),
 - b) adaptuje się istniejącą zabudowę na cele letniskowe,
 - c) w zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić przebieg istniejącej linii energetycznej.
- 2) Teren obejmujący dz. nr 28/1 o pow. 0,30 ha stanowiący użytki rolne przeznacza się pod budownictwo letniskowe i oznacza **2 ML/03 – Tereny zabudowy letniskowej**.

- a) linia zabudowy w odległości min. 10m od granicy działki z drogą gminną (dz.61),
 - b) dopuszcza się możliwość podziału na dwie działki o min. powierzchni 1500m².
- 3) Teren obejmujący dz. nr 49/4 - 49/6, 49/10, 49/11 i cz. dz. 49/3, 49/9 i 49/12 o pow. ok. 0,80 ha stanowiący użytki rolne przeznacza się pod budownictwo letniskowe i oznacza **3 ML/03 i 4 ML/03 – Tereny zabudowy letniskowej.**
- a) adaptuje się istniejący podział na działki,
 - b) obsługa komunikacyjna terenu poprzez drogę wewnętrzną (dz. 49/12) poszerzoną do szerokości min. 6 m w liniach rozgraniczających (po 1,5 m z każdej strony),
 - c) w zagospodarowaniu terenu uwzględnić przebieg linii niskiego napięcia.
- 4) Teren obejmujący cz. dz. 3/1 o pow. ok. 4,70 ha stanowiący użytki rolne przeznacza się pod budownictwo letniskowe i oznacza **5 ML/03, 6 ML/03 – Tereny zabudowy letniskowej.**
- a) minimalna powierzchnia działki 1500 m²,
 - b) dokonywany podział powinien zapewnić dostępność komunikacyjną każdej działki poprzez projektowane drogi wewnętrzne: o szer. min. 8 m w liniach rozgraniczających (utworzoną przez poszerzenie istniejącej drogi dojazdowej do siedliska – dz. 3/2) oraz min. 6m (w sąsiedztwie z dz. 2),
 - c) linia zabudowy w odległości min. 20 m od linii rozgraniczającej drogę powiatową nr 07765 relacji Nowe Miasto – Cieksyn,
 - d) ustala się rezerwę terenu pas o szer. 3 m na poszerzenie istniejącej drogi powiatowej nr 07765,
 - e) w zagospodarowaniu terenu uwzględnić przebieg istniejących linii energetycznych niskiego napięcia,
 - f) ustala się maksymalną ochronę istniejącego drzewostanu.

15. W miejscowości Popielżyn Dolny:

- 1) Teren obejmujący dz. nr 1/104 i 1/106 i cz. dz.: 1/98, 1/101 o pow. 0,67 ha stanowiący użytki rolne przeznacza się pod budownictwo letniskowe i oznacza **1 ML/03 – Tereny zabudowy letniskowej.**
- a) adaptuje się istniejący podział na działki. Dopuszcza się nowe podziały przy zachowaniu minimalnej powierzchni nowotworzonych działek 1200 m²,
 - b) dostęp każdej działki do drogi gminnej poprzez istniejącą drogę wewnętrzną (dz.1/105, 1/102 i 1/99),
 - c) w zagospodarowaniu terenu uwzględnić pas wolny od zabudowy i ogrodzeń o szer. 10 m od strony rzeki Sony,

- d) w zagospodarowaniu ustala się konieczność zachowania istniejącej skarpy,
z uwagi na porażenie w strefie zagrożonej podtopieniem ustala się konieczność stosowania przy realizacji obiektów budowlanych rozwiązań projektowych, konstrukcyjnych i technologicznych zwiększających odporność obiektów na działanie wody.
- 2) Teren obejmujący dz. nr 1/89, 1/110, 1/112 o pow. 0,40 ha stanowiący użytki rolne przeznaczają się pod budownictwo letniskowe i oznaczają **2 ML/03 – Tereny zabudowy letniskowej.**
- a) adaptuje się istniejący podział na działki,
 - b) dostęp do drogi publicznej poprzez istniejącą drogę wewnętrzną – dz. 1/108, 1/75
 - c) adaptuje się istniejącą zabudowę na cele letniskowe
- 3) Teren obejmujący dz. nr 1/5 o pow. 0,14 ha stanowiący użytki rolne przeznaczają się pod budownictwo letniskowe (1 działka) i oznaczają **3 ML/03 – Tereny zabudowy letniskowej.**
- a) adaptuje się istniejącą zabudowę na cele letniskowe,
 - b) w zagospodarowaniu terenu uwzględnić przebieg linii elektroenergetycznej średniego napięcia – pas o szer. min. 5 m od skrajnego przewodu.
- 4) Teren obejmujący cz. dz. nr: 1/39, 1/40 i dz. nr 1/79 o pow. 0,60 ha stanowiący użytki rolne przeznaczają się pod budownictwo letniskowe i oznaczają **4 ML/03, 5 ML/03 – Tereny zabudowy letniskowej.**
- a) dostęp do drogi publicznej poprzez drogę wewnętrzną po dz. 1/17,
 - b) adaptuje się istniejący podział na działki. Dopuszcza się możliwość podziału dz. 1/79 przy zachowaniu minimalnej powierzchni działki 1000 m²,
 - c) od strony rzeki Wkry ustala się pas terenu o szer. 10 m wolny od zabudowy i ogrodzeń,
 - d) w zagospodarowaniu terenu ustala się maksymalne zachowanie istniejącego drzewostanu,
 - e) z uwagi na położenie w strefie zagrożonej podtopieniem ustala się konieczność stosowania przy realizacji obiektów budowlanych rozwiązań projektowych, konstrukcyjnych i technologicznych zwiększających odporność obiektów na działanie wody.
- 5) Teren obejmujący dz. nr 71/64 i cz. dz. 71/67 o pow. 0,64 ha stanowiący użytki rolne przeznaczają się pod budownictwo letniskowe i oznaczają **6 ML/03 – Tereny zabudowy letniskowej.**
- a) minimalna powierzchnia działki 1200 m²,
 - b) zasady podziału określa na załącznik graficzny nr 37,
 - c) dostępność do drogi publicznej poprzez istniejącą drogę wewnętrzną,
 - d) linia zabudowy w odległości min. 20m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi powiatowej nr 07766 relacji Wrona Stara – Joniec – Nowe Miasto.

- 6) Teren obejmujący dz. nr 17/24, 17/25 o pow. 0,15 ha stanowiący użytki rolne przeznaczają się pod budownictwo letniskowe i oznaczają **7 ML/03 – Tereny zabudowy letniskowej.**
- ustala się zakaz dalszego podziału
 - w zagospodarowaniu terenu uwzględnić konieczność poszerzenia istniejącej drogi wewnętrznej (dz. 17/19) do szerokości min. 5m w liniach rozgraniczających (linia ogrodzeń w odległości 2 m od granicy działki z drogą – dz. nr 17/19),
 - z uwagi na położenie w strefie zagrożonej podtopieniem ustala się konieczność stosowania przy realizacji obiektów budowlanych rozwiązań projektowych, konstrukcyjnych i technologicznych zwiększających odporność obiektów na działanie wody.
- 7) Teren obejmujący dz. nr 22/18 o pow. 0,04 ha stanowiący użytki rolne przeznaczają się pod budownictwo letniskowe i oznaczają **8 ML/03 – Tereny zabudowy letniskowej.**
- adaptuje się istniejącą zabudowę,
 - z uwagi na położenie w strefie zagrożonej podtopieniem ustala się konieczność stosowania przy realizacji obiektów budowlanych rozwiązań projektowych, konstrukcyjnych i technologicznych zwiększających odporność obiektów na działanie wody.
16. W miejscowości **Przepitki** teren obejmujący dz. nr 97/3, 97/4 o pow. 0,30 ha stanowiący użytki rolne przeznaczają się pod budownictwo letniskowe i oznaczają **1 ML/03 – Tereny zabudowy letniskowej.**
- dostęp do drogi publicznej za pośrednictwem istniejącej drogi wewnętrznej - dz. 97/2,
 - w zagospodarowaniu terenu uwzględnić przebieg linii energetycznej niskiego napięcia
17. W miejscowości **Salomonka** teren obejmujący część dz. nr 164 o pow. 0,21 ha stanowiący użytki rolne przeznaczają się pod budownictwo letniskowe i oznaczają **1 ML/03 – Tereny zabudowy letniskowej.**
- w przypadku podziału należy zachować minimalną powierzchnię nowotworzonej działki 1000 m² oraz dostępność do drogi publicznej za pośrednictwem ciągu pieszojezdnego o szer. min. 5 m w liniach rozgraniczających.
18. W miejscowości **Szczawin:**
- 1) Teren obejmujący dz. nr 237/1 i 237/2 o pow. 0,39 ha stanowiący użytki rolne przeznaczają się pod budownictwo mieszkaniowe i oznaczają **1 MN/03– Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.**
- ustala się zakaz dalszego podziału,
 - linia zabudowy w odległości min. 6 m od linii rozgraniczającej drogę gminną (dz. 327),

- c) w zagospodarowaniu terenu ustała się konieczność zachowania skarpy i maksymalną ochronę istniejącego drzewostanu,
 - d) ustała się pas woiny od zabudowy i ogrodzeń o szerokości min. 2 m umożliwiający konserwację rowu melioracyjnego oraz konieczność uzgodnienia zagospodarowania terenu z właściwym Zarządem Melioracji,
 - e) w zagospodarowaniu uwzględnić przebieg linii energetycznej niskiego napięcia.
- 2) Teren obejmujący dz. 95 (obecnie dz. 95/4, 95/5) stanowiący teren byłej szkoły o pow. 0,17 ha przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową i oznacza **2 MN/03 – Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.**
- a) adaptuje się istniejący podział na działki,
 - b) adaptuje się istniejącą zabudowę na cele budownictwa mieszkaniowego.
- 3) Teren obejmujący dz. 94 (obecnie dz. 95/1 - 95/3) o pow. ok. 0,50 ha stanowiący grunty leśne przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową i oznacza **3 MN/03 – Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.**
- a) minimalna wielkość działki - 1500 m² (adaptacja istniejącego podziału),
 - b) ograniczenie powierzchni wyłączonej z produkcji leśnej do 300 m² na działce oraz zachowanie drzewostanu na pozostałej powierzchni (nie wyłączonej z produkcji) i prowadzenie gospodarki leśnej,

19. W miejscowości Wólka Szczawińska:

- 1) Teren obejmujący dz. nr 143/10 i cz. dz. 143/9 o pow. ok. 0,20 ha stanowiący użytki rolne przeznacza się pod budownictwo letniskowe i oznacza **1 ML/03 – Tereny zabudowy letniskowej**
- a) zakaz dalszych podziałów,
 - b) dostęp do drogi publicznej za pośrednictwem istniejących dróg wewnętrznych,
- 2) Teren obejmujący dz. nr 143/22 o pow. 2,55 ha stanowiący użytki rolne i grunty leśne przeznacza się pod budownictwo letniskowe i oznacza **2 ML/03, 3 ML/03 – Tereny zabudowy letniskowej.**
- a) minimalna powierzchnia nowotworzonych działek 1200 m². Zasady podziału na działki określa załącznik graficzny nr 43,
 - b) dokonywany podział powinien zapewnić dostępność komunikacyjną każdej działki do drogi publicznej poprzez projektowaną drogę wewnętrzną o szerokości 8 m w liniach rozgraniczających,
 - c) linia zabudowy w odległości min 15 m od linii rozgraniczającej drogę powiatową nr 07545 relacji Nowe Miasto – Wólka Szczawińska – Kałużyn (dz. 168),
 - d) ustała się rezerwa terenu o szer. 2m na poszerzenie drogi wewnętrznej – dz. 138 do szer. min. 8 m w liniach rozgraniczających,
 - e) ustała się pas terenu o szer. 2 m woiny od zabudowy i ogrodzeń umożliwiający konserwację rowu melioracyjnego oraz konieczność uzgodnienia zagospodarowania terenu z właściwym Zarządem Melioracji.

- 3) Teren obejmujący cz. dz. nr 51/2 o pow. 1,0 ha stanowiący użytek rolny przeznacza się pod budownictwo letniskowe i oznacza **4 ML/03 i 5 ML/03 – Tereny zabudowy letniskowej.**
- minimalna powierzchnia nowotworzonych działek 1200 m²,
 - zasady podziału na działki określa załącznik graficzny nr 44,
 - linia zabudowy w odległości min. 8 m od linii rozgraniczającej drogę powiatową nr 07545 relacji Nowe Miasto – Wólka Szczawińska – Kałęczyn,
 - Realizacja zabudowy powinna być poprzedzona zagęszczeniem gruntu lub po zakończeniu naturalnego procesu osiadania gruntu.
- 4) Teren obejmujący dz. nr 69/8 o pow. 2,53 ha stanowiący użytek rolny przeznacza się pod budownictwo letniskowe i oznacza **6 ML/03– Tereny zabudowy letniskowej.**
- minimalna powierzchnia nowotworzonych działek 1200 m²,
 - dokonywany podział powinien zapewnić dostępność komunikacyjną każdej działki do drogi publicznej poprzez projektowany ciąg pieszo-jezdny o szerokości min. 5 m w liniach rozgraniczających zakończony placem manewrowym,
 - linia zabudowy w odległości min. 8 m od linii rozgraniczającej drogę powiatową nr 07545 (dz. nr 47) relacji Nowe Miasto – Wólka Szczawińska – Kałęczyn,
 - zasady podziału na działki określa załącznik graficzny nr 45.
- 5) Teren obejmujący dz. 105 o pow. 0,06 ha (po byłej zlewni mleka) przeznacza się pod budownictwo mieszkaniowe z dopuszczeniem usług i oznacza **7 MN-U/03 – Tereny zabudowy mieszkaniowo- usługowej.**
- adaptuje się istniejącą zabudowę na cele mieszkalno-usługowe.
- 6) Teren obejmujący dz. Nr 54 o pow. 1,86 ha stanowiący użytki rolne przeznacza się pod budownictwo letniskowe i oznacza **8 ML/03– Tereny zabudowy letniskowej.**
- minimalna powierzchnia nowotworzonych działek 1200 m²,
 - dokonywany podział powinien zapewnić dostępność komunikacyjną każdej działki do drogi publicznej poprzez projektowaną drogę wewnętrzną o szerokości min. 6 m w liniach rozgraniczających zakończoną placem manewrowym,
 - linia zabudowy w odległości min. 8 m od linii rozgraniczającej drogę powiatową nr 07545 (dz. nr 47) relacji Nowe Miasto – Wólka Szczawińska – Kałęczyn,
 - adaptuje się istniejącą zabudowę na cele letniskowe,
 - zasady podziału na działki określają na załącznik graficzny nr 46.
- 7) Teren obejmujący cz. dz. 57 o pow. 0,63 ha stanowiący użytki rolne przeznacza się pod budownictwo letniskowe i oznacza **9 ML/03 – Tereny zabudowy letniskowej.**
- minimalna powierzchnia działki – 1200 m²,
 - zasady podziału określa załącznik graficzny nr 47,
 - linia zabudowy w odległości min. 15m od linii rozgraniczającej drogę gminna – dz. 94.

- 8) Teren obejmujący cz. dz. 95 o pow. 1,43 ha stanowiący użytki rolne przeznaczają się pod zabudowę letniskową i oznacza **10 ML/03 – Tereny zabudowy letniskowej.**
- minimalna powierzchnia nowotworzonych działek - 1200m²,
 - zasady podziału na działki określa załącznik graficzny nr 47,
 - linia zabudowy w odległości min. 15 m od linii rozgraniczającej drogę gminną (dz.94).

20. W miejscowości Zawady B.:

- 1) Teren obejmujący dz. nr 181 o pow. 0,17 ha stanowiący użytki rolne przeznaczają się pod budownictwo letniskowe i oznacza **1 ML/03 – Tereny zabudowy letniskowej.**
- ustala się zakaz dalszego podziału,
 - linia zabudowy w odległości min. 8m od linii rozgraniczającej drogę powiatową (dz. 311) nr 07744 relacji Jurzynek – Raki – Radziwie.
- 2) Teren obejmujący dz. nr 184 o pow. 0,49 ha stanowiący grunt leśny przeznaczają się pod budownictwo letniskowe i oznacza **2 MN/03 – Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.**
- minimalna powierzchnia nowotworzonych działek – 2 000 m²,
 - linia zabudowy w odległości min. 8 m od linii rozgraniczającej drogę powiatową (dz. 311) nr 07744 relacji Jurzynek – Raki – Radziwie,
 - realizowana zabudowa nie może spowodować wylesienia większego niż 20% powierzchni działki i 400 m².

21. W miejscowości Zasonie:

- 1) Teren obejmujący dz. nr 58/8 i 58/18 o pow. 1,11 ha stanowiący użytki rolne przeznaczają się pod budownictwo letniskowe i oznacza **1 ML/03, 2 ML/03– Tereny zabudowy letniskowej.**
- minimalna powierzchnia nowotworzonych działek 1000 m²,
 - dokonywany podział powinien zapewnić dostępność komunikacyjną każdej działki do drogi publicznej poprzez ciąg pieszo-jezdny o szer. min. 6 m w liniach rozgraniczających,
 - zasady podziału na działki określa załącznik graficzny nr 49,
 - w zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić przebieg linii energetycznej niskiego napięcia.
- 2) Teren obejmujący dz. nr 58/10, 58/11 i 58/12 o pow. 0,57 ha stanowiący użytki rolne przeznaczają się pod budownictwo letniskowe i oznacza **3 ML/03– Tereny zabudowy letniskowej.**
- ustala się zakaz dalszego podziału działek.
- 3) Teren obejmujący cz. dz. nr 121 o pow. 0,20 ha stanowiący użytki rolne przeznaczają się pod budownictwo mieszkaniowe i oznacza **4 MN/03– Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.**

- a) wyznacza się dwie działki o minimalnej powierzchni -1000 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki 20 m,
 - c) linia zabudowy w odległości min. 8 m od linii rozgraniczającej drogę powiatową (dz. 83) nr 07543 relacji Gołotczyzna – Zawady – Nowe Miasto,
 - d) dopuszcza się funkcję usługową jako uzupełniającą dla przeznaczenia podstawowego,
 - e) uciążliwość prowadzonej działalności nie może wykraczać poza granice własności do której inwestor posiada tytuł prawny.
- 4) Teren obejmujący cz. dz. 159/8 o pow. 2,10 ha stanowiący użytki rolne przeznacza się pod budownictwo mieszkaniowe i oznacza **5 – 6 MN/03– Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.**
- a) minimalna powierzchnia działki – 1000 m² a szerokość frontu działki – 20 m,
 - b) zasady podziału na działki określa załącznik graficzny nr 51,
 - c) dokonywany podział powinien zapewnić dostępność komunikacyjną każdej działki do drogi publicznej poprzez projektowaną drogę wewnętrzną o szer. min. 8 m w liniach rozgraniczających zakończone placem manewrowym,

22. W miejscowości Żołędowo:

- 1) Teren obejmujący dz. nr 79/1 o pow. 0,50 ha stanowiący użytki rolne przeznacza się pod budownictwo letniskowe i oznacza **1 ML/03 – Tereny zabudowy letniskowej.**
 - a) minimalna powierzchnia działki 1200 m²,
 - b) dokonywany podział powinien zapewnić dostępność komunikacyjną każdej działki do drogi publicznej poprzez ciąg pieszo-jezdny o szerokości min. 5 m w liniach rozgraniczających zakończony placem manewrowym,
 - c) zasady podziału na działki określa załącznik graficzny nr 52.
- 2) Teren obejmujący dz. nr 66/3 o pow. 0,10 ha stanowiący grunty leśne pozostawia się w dotychczasowym użytkowaniu i oznacza **ZL – Teren lasu.**
 - a) zasady zagospodarowania określa § 1 pkt 2.4.

IV. Część graficzną planu stanowią rysunki Planu w skali 1 : 500 o nr 3, 26, 35, w skali 1 : 1 000 o nr 4 - 7, 13 - 19, 24, 25, 28 - 30, 36 - 42, 46, 48 - 50, 52, 53 oraz w skali 1 : 2 000 o nr 1, 2, 8 - 12, 20 - 23, 27, 31 - 34, 43 - 45, 47, 51 będące załącznikami od Nr 1 do Nr 53 do uchwały i obowiązujące w następującym zakresie ustaleń:

- 1) granicy obszarów objętych planem,
- 2) linii rozgraniczających tereny o różnych funkcjach i zasadach zagospodarowania,
- 3) linii zabudowy,
- 4) przeznaczenia terenu.

V. Rozstrzygnięcia dotyczące:

1. Stwierdzenia zgodności Planu z ustaleniami *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gm. Nowe Miasto* stanowi załącznik oznaczony literą A do uchwały
2. Rozstrzygnięcie dotyczące rozpatrzenia uwag do projektu Planu stanowi załącznik oznaczony literą B do uchwały
3. Rozstrzygnięcie dotyczące sposobu realizacji zapisanych w Planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej stanowi załączniki oznaczony literą C do uchwały.

VI. Ustalenia końcowe

1. Wartość stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości na skutek uchwalenia niniejszego planu ustala się w wysokości 10 % dla terenów o dotychczasowym przeznaczeniu rolnym i leśnym.
2. Wielkość stawki dla terenów stanowiących własność komunalną lub Skarbu Państwa wynosi 0%.

§ 2.

Tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Nowe Miasto (zatwierdzonego Uchwałą Nr 80/XI/2000 Rady Gminy Nowe Miasto z dnia 29 marca 2000 roku) w części dotyczącej fragmentu kompleksu oznaczonego 17 ML-4 we wsi Wólka Szczawińska - obecnie teren oznaczony symbolem 2 ML/03.

§ 3.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

§ 4.

Uchwała podlega publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego i na stronie internetowej gminy.

§ 5.

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

PRZEWODNICZĄCY
Rady Gminy
Ercioł
Ewa Radomska