

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO
CZĘŚCI WSI NOWE MIASTO**

z terenami otaczającymi zbiornik retencyjny

gmina Nowe Miasto

powiat płoński

Plan uchwalony Uchwałą Nr *119/XVI/2005*
Rady Gminy Nowe Miasto z dnia *30 marca 2005v*
ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym
Województwa Mazowieckiego Nr *130*
poz. *3982* z dn. *5 czerwca 2005v*

UCHWAŁA NR 119/XVI/2005
RADY GMINY NOWE MIASTO
z dnia 30 marca 2005 roku

w sprawie Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego części miejscowości Nowe Miasto z terenami otaczającymi zbiornik retencyjny

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt.5, art. 40 ust. 1 ustawy z dn. 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity – Dz. U. Nr 142 z 2001 r. poz. 1591 z późniejszymi zmianami) oraz 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) – RADA GMINY NOWE MIASTO uchwala co następuje:

§1.

1. Uchwala się Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego obejmujący część miejscowości Nowe Miasto z terenami otaczającymi istniejący zbiornik retencyjny na rzece Sonie w miejscowościach: Nowe Miasto Folwark, Anielin i Wólka Szczawińska zwany dalej „Planem”.
2. Przedmiot, zakres i granice planu zostały określone uchwałą nr 54/VI/2003 Rady Gminy Nowe Miasto z dn. 14 sierpnia 2003 roku.
3. Rysunek Planu w skali 1: 2000 stanowi załącznik graficzny do uchwały i obowiązuje w następującym zakresie ustaleń:
 - 1) granicy obszaru objętego planem,
 - 2) linii rozgraniczających tereny o różnych funkcjach i zasadach zagospodarowania,
 - 3) przeznaczenia terenu,
 - 4) linii zabudowy.

§ 2.

Ilekcją w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

1. planie – należy przez to rozumieć ustalenia niniejszej uchwały (wraz z załącznikiem graficznym), o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
2. przepisach szczególnych i odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych,
3. uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
4. rysunku planu – należy przez to rozumieć, stanowiący integralną część planu, rysunek w skali 1:2000, stanowiący załącznik graficzny do uchwały,
5. 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,
6. linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię ustaloną niniejszym planem, określającą najmniejszą (nieprzekraczalną) dopuszczalną odległość płaszczyzny elewacji noworealizowanego budynku od linii rozgraniczającej terenu bądź krawędzi jezdni ulicy lub drogi,
7. działce budowlanej – należy przez to rozumieć część nieruchomości lub nieruchomości, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w infrastrukturę techniczną spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych wynikające z odrębnych przepisów oraz ustaleń planu,
8. powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć grunt rodzimy pokryty roślinnością, wodą powierzchniową, a także 50% sumy powierzchni nawierzchni tarasów i stropodachów, urządzonych jako stałe trawniki lub kwietniki na podłożu zapewniającym ich naturalną vegetację, o powierzchni nie mniejszej niż 10 m²,
9. usługach – należy przez to rozumieć obiekty i budowle służące zaspokajaniu potrzeb ludności a nie wytwarzanie bezpośrednio metodami przemysłowymi dóbr materialnych.

§ 3.

1. Dla obszaru objętego planem określa się następujące przeznaczenie terenów, wydzielonych liniami rozgraniczającymi, oznaczone symbolem literowym:
 - 1) Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – MN,
 - 2) Tereny zabudowy zagrodowej związanej z gospodarstwem rolnym – RM,
 - 3) Tereny zabudowy rekreacji indywidualnej (letniskowej) – ML,
 - 4) Tereny usług – U, usług kultu religijnego – UK, usług sportu i rekreacji – US, usług zdrowia – UZ, usług oświaty – UO i usług turystyki – UT,
 - 5) Tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów – P,
 - 6) Tereny rolnicze w tym użytki rolne –R oraz łąki i pastwiska – Rz,
 - 7) Tereny wód powierzchniowych – WS oraz teren ujęcia wody – W,
 - 8) Tereny lasów i zadrzewień – ZL,
 - 9) Teren oczyszczalni ścieków – O,
 - 10) Tereny zieleni urządzonej (m.in. parki, zieleni urządzona) – ZP,
 - 11) Tereny stacji paliw – Ks , tereny obsługi komunikacji samochodowej (parkingi) – Kp,
 - 12) Tereny dróg: wojewódzkich (klasy Z) – KZ, powiatowych – KL, gminnych – KD,
 - 13) Tereny dróg wewnętrznych – KDW,
 - 14) Tereny telekomunikacji (stacja bazowa telefonii komórkowej) – T.
2. Kolejny numer przed symbolem literowym oznacza odrębny kompleks terenu, dla którego wskazano szczególne zasady zagospodarowania.
3. Dokonano podziału obszaru objętego planem na jednostki strukturalne oznaczone odpowiednio literami A, B, C, D, E, F, G.

§ 4.

Ustalenia ogólne

1. W zakresie **ochrony środowiska przyrodniczego i krajobrazu kulturowego** ustala się:
 - 1) Ochronę istniejących zadrzewień i zakrzewień poprzez zakaz nieuzasadnionego zmniejszania ilości istniejącego drzewostanu,
 - 2) Wprowadzanie zieleni izolacyjnej wzdłuż dróg publicznych,

- 3) Utrzymanie i prowadzenie uzupełnień zieleni niskiej i wysokiej na wyznaczonych terenach zieleni urządzonej,
- 4) Nie dopuszcza się lokalizacji i funkcjonowania obiektów mogących pogorszyć stan środowiska lub spowodować uciążliwe oddziaływanie na podstawową funkcję terenu,
- 5) Ewentualna uciążliwość dla środowiska wywołana przez obiekty usługowe i produkcyjne nie może wykraczać poza granice działki, do której inwestor posiada tytuł prawny,
- 6) Minimalna wielkość nowotworzonych działek, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi uwzględniającymi położenie i funkcje terenów, jednak nie mniejsze niż – 1000m² na użytkach rolnych i 1500m² na gruntach leśnych,
- 7) Konieczność zachowania powierzchni terenu biologicznie czynnej (niezabudowanej i nieutwardzonej) na poziomie min 60-80% powierzchni działki (w zależności od przeznaczenia terenu),
- 8) Teren ochrony pośredniej zewnętrznej dla ochrony zasobów wód podziemnych wokół ujęcia wody dla wodociągu Nowe Miasto (oznaczony na załączniku graficznym) z następującymi zakazami:
 - a) odprowadzania ścieków do gruntu i wód powierzchniowych,
 - b) rolniczego wykorzystania ścieków,
 - c) lokalizacji składowisk produktów toksycznych, nawozów sztucznych, środków ochrony roślin, produktów naftowych,
 - d) lokalizowania dużogabarytowych ferm hodowlanych,
- 9) Linie zabudowy dla budynków z funkcją mieszkaniową w odległości min. 50m od cmentarza (19ZC),
- 10) Nie dopuszcza się wprowadzania nie oczyszczonych ścieków do ziemi i wód powierzchniowych. Do czasu realizacji systemu odprowadzania i oczyszczania ścieków (oczyszczalnia ścieków w Nowym Mieście) dopuszcza się rozwiązania dotychczasowe tj. gromadzenie ścieków w indywidualnych, szczelnych zbiornikach (szamba) lub realizację indywidualnych systemów oczyszczania ścieków,
- 11) Prowadzenie właściwej gospodarki odpadami poprzez gromadzenie w szczelnych pojemnikach na odpady, które powinny być na bieżąco wywożone do zakładu utylizacyjnego lub na składowisko,

12) Preferencje do stosowania czynników grzewczych ze źródeł bezpiecznych ekologicznie (olej opałowy, gaz, biomasa lub energia elektryczna),

13) Zakaz lokalizowania obiektów budowlanych w odległości mniejszej niż 10 m od linii brzegowej naturalnych cieków i naturalnych zbiorników wodnych,

14) Obowiązek nawiązywania formy architektonicznej do tradycji regionalnej.

2. W zakresie **ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków** ustala się:

1) Obowiązek uzgadniania z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków zasad prowadzenia wszelkich prac i robót budowlanych w obszarze wpisanym do rejestru zabytków (Kościół parafialny pod wezwaniem św. Trójcy wraz z otoczeniem w obrębie murów cmentarza kościelnego i plebania),

2) Dla nowej zabudowy w strefie ochrony konserwatorskiej utrzymanie historycznej linii zabudowy, gabarytów (do dwóch kondygnacji z dachem o spadku 30-40°) i utrzymanie zabudowy pierzejowej w rynku,

3) Wszelkie działania inwestycyjne (remont, rozbiórka itp.) dotyczące obiektów uznanych za zabytkowe lecz nie wpisanych do rejestru zabytków (domy: ul. Browarna nr 3, 12, 14, 18, ul. Ciechanowska nr 18, 27, 31, 41, ul. Gościńska nr 20, 32, 34, 53, ul. Płońska nr 4, 6, ul. Rynek Główny nr 2, 19, 31, ul. Warszawska nr 2, 4, ul. Waryńskiego nr 5, 9, 10, 13, 14, 16-18, 20, 22, 30, 31, 33, 34, ul. Zakroczyńska nr 4, 16, 22, ul. Zamkowa nr 3, ul. Zielony Rynek nr 2, 5, 6, 18, 22, 23, 27) wymagają zgody Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków,

4) Ochronę stanowisk archeologicznych oznaczonych na rys. planu - AR poprzez:

a) obowiązek uzgadniania zmiany użytkowania terenów rolnych i leśnych oraz nowych inwestycji kubaturowych, drogowych i liniowych,

b) prowadzenia wszelkich prac ziemnych pod nadzorem archeologicznym. W przypadku stwierdzenia obiektów archeologicznych lub archeologicznej warstwy kulturowej badania ratownicze należy wykonać na koszt inwestora.

3. W zakresie **warunków zabudowy i zagospodarowania** ustala się:

3.1. 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 na wys. max. 1,2m nad poziom terenu,

2) Stosowanie dachów pochyłych o kącie nachylenia 30°-40° z okapami wysuniętymi poza płaszczyznę ścian,

- 3) Możliwość realizacji parterowej zabudowy towarzyszącej (budynki gospodarcze, garaże) architektonicznie zharmonizowanej z budynkiem mieszkalnym,
- 4) Dopuszcza się lokalizację usług nieuciążliwych w budynku mieszkalnym lub zabudowie towarzyszącej. Uciążliwość prowadzonej działalności nie może wykraczać poza granice działki,
- 5) Zachowanie minimalnej powierzchni terenu biologicznie czynnej (niezabudowanej i nieutwardzonej) na poziomie 70-80% powierzchni działki,
- 6) Obowiązek utrzymania i należytej konserwacji zieleni istniejącej, a także wprowadzanie nowych, uzupełniających nasadzeń drzew i krzewów,
- 7) Na gruntach leśnych przeznaczonych pod zabudowę ustala się:
 - a) zakaz podziału na działki mniejsze niż 1500m², a wyłączenie gruntu z produkcji leśnej nie może przekroczyć 300 m² na jednej działce,
 - b) na działkach o różnych rodzajach użytków lokalizację zabudowy na pow. nieleśnej oraz zachowanie drzewostanu i prowadzenie gospodarki leśnej na pozostałej pow. działki (poza wyłączoną z produkcji leśnej pod zabudowę),

3.2. Na terenach **zabudowy usługowej** oznaczonych **U** oraz **działalności produkcyjnej, składów i magazynów** oznaczonych **P** ustala się:

- 1) Możliwość realizacji obiektów parterowych (z poddaszem użytkowym) ze stromym dachem Poziom posadowienia posadzki parteru, na wys. max. 0,6m nad poziom terenu,
- 2) Stosowanie dachów pochyłych o kącie nachylenia min. 30° z okapami wysuniętymi poza płaszczyznę ścian,
- 3) Dopuszcza się funkcję mieszkaniową dla właścicieli obiektu,
- 4) Uciążliwość prowadzonej działalności nie może wykraczać poza granice własności, do której właściciel posiada tytuł prawny,
- 5) Miejsca postojowe dla korzystających z usług i działalności produkcyjnej należy lokalizować w granicach działki,
- 6) W procesie realizacji inwestycji uwzględnić zielen izolacyjną ograniczającą hałas i zapachy. W procesie produkcyjnym oraz transporcie zewnętrznym zastosować urządzenia ograniczające hałas oraz emisję niezorganizowaną.

3.3. Na terenach **zabudowy rekreacji indywidualnej (letniskowej)** oznaczonych **ML** ustala się:

- 1) Możliwość realizacji parterowych budynków rekreacji indywidualnej ze stromym dachem (z poddaszem użytkowym), bez podpiwniczenia,

- 2) Stosowanie dachów pochyłych o kącie nachylenia min. 35° z okapami wysuniętymi poza płaszczyzny ścian,
- 3) Konieczność zachowania minimalnej powierzchni terenu biologicznie czynnej (niezabudowanej i nieutwardzonej) na poziomie 70 – 80% powierzchni działki,
- 4) Realizacja zabudowy na gruntach leśnych nie może spowodować wylesienia większego niż 20% powierzchni działki jednakże nie większego niż 200m^2 powierzchni wyłączonej z produkcji leśnej,
- 5) Dopuszcza się realizację budynku garażowo-gospodarczego, parterowego z dachem dwuspadowym, bez poddasza użytkowego. Zaleca się łączenie garażu z budynkiem mieszkalnym,
- 6) Zakaz lokalizacji usług.

3.4. Na terenach **zabudowy zagrodowej** oznaczonych **RM** ustala się:

- 1) Możliwość realizacji parterowych budynków mieszkalnych ze stromym dachem (z wykorzystaniem poddasza na funkcje mieszkalne) związanych z prowadzonym gospodarstwem rolnym. Poziom posadowienia posadzki parteru, na wys. max. 1,2m nad poziom terenu,
- 2) Możliwość realizacji budynków i obiektów budowlanych związanych z produkcją rolną o wysokości do 1,5 kondygnacji,
- 3) Możliwość rozbudowy i modernizacji istniejących obiektów w dostosowaniu do potrzeb nie sprzecznych z ustaleniami Planu dla tego terenu,
- 4) Uciążliwość prowadzonej działalności rolniczej nie może wykraczać poza granice siedliska,
- 5) Dopuszcza się lokalizację usług w budynku mieszkalnym lub zabudowie towarzyszącej,
- 6) Realizacja przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów ochrony środowiska zgodnie z zasadami wymagań określonymi w przepisach szczególnych,
- 7) Dopuszcza się możliwość zmiany funkcji zabudowy rolniczej na cele zabudowy mieszkaniowej lub usługowej,

3.5. Na terenach **rolniczych** oznaczonych **R** i **Rz** ustala się:

- 1) Możliwość lokalizacji budynków i obiektów związanych z hodowlą i produkcją rolną w przypadku gdy powierzchnia gospodarstwa rolnego związana z tą zabudową przekracza 3 ha użytków rolnych stanowiących jedną działkę i położoną w kompleksie R, Rz,

- 2) Zachowanie istniejących cieków (naturalnych i rowów),
- 3) Dopuszcza się realizację stawów rybnych, zbiorników wodnych oraz urządzeń melioracji wodnych,
- 4) Możliwość realizacji dróg dojazdowych do pól i siedlisk oraz napowietrznej i podziemnej sieci infrastruktury technicznej (wodociągowej, kanalizacyjnej, telefonicznej, gazowej i energetycznej).

3.6. Na terenach **lasów** oznaczonych **ZL** ustala się:

- 1) Konieczność zachowania istniejącego drzewostanu oraz prowadzenia uzupełnień wyłącznie gatunkami charakterystycznymi dla danego siedliska,
- 2) Możliwość lokalizacji niezbędnych sieciowych elementów infrastruktury technicznej oraz obiektów służących gospodarce leśnej,
- 3) Możliwość urządzania ciągów spacerowych, szlaków turystycznych itp.

3.7. Na terenach **zieleni urządzonej** oznaczonych **ZP** ustala się:

- 1) Utrzymanie istniejącej zieleni oraz wprowadzanie nowych nasadzeń drzew i krzewów,
- 2) Dopuszcza się urządzanie ciągów spacerowych o nawierzchni rozbieralnej – z kostki betonowej, kamiennej itp,
- 3) Zakaz budowy ogrodzeń,
- 4) Dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń niekubaturowych z przeznaczeniem na cele kultury, turystyki, gastronomii i sportu wyłącznie na terenach wskazanych w ustaleniach szczegółowych.

3.8. Na terenach przeznaczonych pod **wody powierzchniowe** oznaczonych **1WS** – istniejący zbiornik retencyjny, **2WS** – projektowane powiększenie zbiornika (III etap realizacji) i **3WS** – rzeka Sona ustala się:

- 1) Adaptację zabudowy hydrotechnicznej z urządzeniami upustowymi oznaczonej na rysunku Planu IS,
- 2) Zakaz naruszania naturalnej sieci hydrograficznej, zanieczyszczania wód oraz niszczenia roślinności nadwodnej z wyjątkiem działań zabezpieczających przed powodzią,
- 3) Zakaz lokalizacji budynków i budowli w odległości mniejszej niż 20m od linii brzegowej zbiornika retencyjnego istniejącego 1WS i projektowanego 2WS,

- 4) Dopuszcza się możliwość realizacji urządzeń rekreacyjnych (pomosty drewniane) i sportowych (np. przystań kajakowa) z zachowaniem obowiązujących zasad określonych w przepisach szczególnych,
 - 5) Zakaz działań wykraczających poza przepisy szczególne w strefie zapory czołowej zbiornika retencyjnego.
4. Ustalenia dotyczące **zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości**:

- 1) Ustala się zasadę zachowania istniejących podziałów z możliwością scaleń i wtórnych podziałów w sposób wynikający z przeznaczenia terenu ustalonego niniejszym Planem,
- 2) Dokonywany podział terenu na działki powinien zapewnić dostępność komunikacyjną każdej działki do drogi publicznej bezpośrednio lub poprzez drogę wewnętrzną o szerokości min. 8,0 m w liniach rozgraniczających (wg ustaleń szczegółowych dla poszczególnych terenów). Dopuszcza się ustanawianie służebności drogowej. W przypadku wydzielenia nie więcej niż trzy działki dopuszcza się wydzielenie dojazdu o szer. min. 6,0m w liniach rozgraniczających
- 3) Minimalna wielkość nowotworzonych działek budownictwa mieszkaniowego i letniskowego zgodnie z ustaleniami szczegółowymi uwzględniającymi położenie i funkcje terenów, jednak nie mniejsze niż 1000m² na użytkach rolnych i 1500m² na gruntach leśnych. Szerokość frontu działki nie może być mniejsza niż 20m dla zabudowy wolnostojącej i 15 m dla zabudowy bliźniaczej.
- 4) Zasady podziału terenów na działki przedstawione na rysunku Planu mają charakter orientacyjny i nie są bezwzględnie wiążące.

§ 5.

Ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji

1. W zakresie **infrastruktury technicznej** ustala się:
 - 1) Zaopatrzenie w wodę z wodociągu sieciowego. Do czasu realizacji sieci wodociągowej dopuszcza się korzystanie z własnego ujęcia wody.
 - 2) Odprowadzenie ścieków sanitarnych docelowo do kanalizacji sieciowej i oczyszczalni ścieków w Nowym Mieście. Do czasu realizacji systemu kanalizacji i oczyszczalni ścieków dopuszcza się odprowadzanie ścieków do lokalnego zbiornika bezodpływowego (wykonywanego pod nadzorem) okresowo opróżnianego wozem

asenizacyjnym i wywóz na wysokosprawną oczyszczalnię ścieków. Wody deszczowe należy zagospodarować w granicach działki. Dopuszcza się realizację indywidualnych oczyszczalni ścieków 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 lub biomasa.
- 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 lokalizowanie elementów infrastruktury technicznej w granicach wyznaczonych terenów bez konieczności zmiany Planu.

2. W zakresie **komunikacji** ustala się:

- 1) Powiązania zewnętrzne za pośrednictwem istniejących dróg wojewódzkich: nr 619 relacji Płońsk – Nasielsk - Pułtusk i nr 620 Nowe Miasto – Świercze – Przewodowo (Pułtusk) oraz dróg powiatowych: nr 07541 Ojrzeń – Nowe Miasto, nr 07543 Gołotczyzna Nowe Miasto, nr 07765 Nowe Miasto – Ciek syn i nr 07766 Wrona Stara – Joniec - Nowe Miasto.
- 2) Klasyfikację funkcjonalno – techniczną dróg:
 - a) drogi wojewódzkie – klasa Z (zbiorcze), min. szerokość w liniach rozgraniczających 20,0m oznaczone **1KZ i 2KZ**,
 - b) drogi powiatowe – klasa L (lokalne), min. szer. w liniach rozgraniczających – 12,0m (**3KL, 4KL, 5KL i 48KD**),
 - c) drogi gminne – klasa D (dojazdowe), min. szer. w liniach rozgraniczających – 10,0m (oznaczone **od 6KD do 47KD**).
- 3) Rezerwę terenu na obwodnicę miejscowości Nowe Miasto w ciągu drogi wojewódzkiej nr 619 o szerokości min. 20,0 m w liniach rozgraniczających. Tereny przewidziane pod obwodnicę mogą być użytkowane w sposób dotychczasowy - cele rolnicze. Po realizacji obwodnicy możliwe jest obniżenie istniejącego odcinka drogi wojewódzkiej do klasy L,

- 4) Ogrodzenia od strony dróg wojewódzkich w odległości min. 2,0 m od zewnętrznej krawędzi rowu, natomiast od strony dróg powiatowych, gminnych i wewnętrznych nie mogą przekraczać linii rozgraniczających te drogi,
- 5) Realizacja indywidualnych zjazdów bezpośrednio na drogi wojewódzkie po uzyskaniu zgody Zarządcy Drogi,
- 6) Adaptację istniejących dróg gminnych o szerokości mniejszej niż 10,0 m w liniach rozgraniczających położonych w zabytkowym układzie urbanistycznym miejscowości,
- 7) Szerokość dróg wewnętrznych wyznaczonych dla obsługi terenów (oznaczonych KDW na rysunku Planu) - nie mniej niż 8,0m w liniach rozgraniczających,
- 8) W obrębie wyznaczonych linii rozgraniczających tereny komunikacji:
 - a) zakazuje się lokalizacji obiektów budowlanych nie związanych z gospodarką drogową oraz potrzebami ruchu drogowego,
 - b) dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej i zieleni, pod warunkiem spełnienia wymagań określonych w przepisach dot. dróg publicznych oraz uzyskania zgody zarządcy drogi,
- 9) Nieprzekraczalne linie zabudowy na terenach zabudowanych w odległości min.:
 - a) 8,0 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi wojewódzkiej i powiatowej,
 - b) 6,0 m od linii rozgraniczającej drogi gminne,
 - c) 5,0 od linii rozgraniczającej drogi wewnętrzne,
- 10) Ustala się linię zabudowy w nawiązaniu do istniejącej linii zabudowy na działkach sąsiednich, w przypadku zabudowy uzupełniającej na terenach zwartej zabudowy,
- 11) Minimalne wskaźniki parkingowe dla obiektów usługowych i produkcyjnych – 2,0m.p./100m² pow. użytkowej,
- 12) Możliwość realizacji ścieżki rowerowej o szer. 2m w liniach rozgraniczających drogę gminną – 46KD.

§ 6.

Ustalenia szczegółowe

1. Dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oznaczonych: **A1MN, A2MN, A3MN, A4MN, A5MN, A6MN, A7MN, A8MN, A20MN, A21MN, A22MN, A23MN, A24MN, A25MN, A26MN i A27MN** ustala się:
 - 1) Minimalna powierzchnia działek – 1000 m² na użytkach rolnych i 1500 m² na gruntach leśnych,
 - 2) Minimalna szerokość frontu działki dla zabudowy wolnostojącej 20m a dla zabudowy bliźniaczej –15m,

- 3) Podział terenu na działki zgodnie z zasadą określoną na rysunku Planu,
 - 4) Obowiązek stosowania ustaleń określonych w § 4. pkt 1, 3.1., 4 i § 5.,
 - 5) W kompleksie A4MN wyznacza się działkę oznaczoną U na cele wspólnych usług osiedlowych,
 - 6) Obsługa komunikacyjna terenu poprzez wskazane na rysunku Planu drogi wewnętrzne wydzielone przed rozpoczęciem zabudowy,
 - 7) W zagospodarowaniu terenu (kompleks A1MN, A2MN, A3MN, A4MN i A5MN) uwzględnić przebieg linii elektroenergetycznej średniego napięcia (pas po 5m od skrajnego przewodu wolny od zabudowy),
 - 8) W terenach oznaczonych AR w kompleksach A23MN, A25MN, A26MN i A27MN warunki prowadzenia prac ziemnych związanych z realizacją inwestycji uzgodnić z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.
2. Dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oznaczonych: A9MN, A10MN, A11MN, A12MN, A13MN, A15MN, A16MN, A17MN, A18MN i A19MN ustala się:
- 1) Adaptację istniejącej zabudowy z możliwością rozbudowy i modernizacji,
 - 2) Możliwość dokonywania podziałów wtórnych przy zachowaniu warunków:
 - a) minimalna powierzchnia nowotworzonych działek – 1000m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działek dla zabudowy wolnostojącej 20m a dla zabudowy bliźniaczej –15m,
 - c) dostęp do drogi publicznej każdej działki,
 - 3) Linie zabudowy dla budynków mieszkalnych –teren A18MN w odległości min. 50m od strony cmentarza 19ZC,
 - 4) Obowiązek stosowania ustaleń określonych w § 4. pkt 1, 3.1., 4 i § 5.
3. Dla terenu przeznaczonego pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oznaczonego A14MN ustala się:
- 1) Minimalna powierzchnia działki 1500m², a realizacja zabudowy nie może spowodować wylesienia większego 300m² powierzchni działki,
 - 2) Obowiązek stosowania ustaleń określonych w § 4. pkt 1, 3.1.,4 oraz § 5.
4. Dla terenu przeznaczonego pod telekomunikację oznaczonego A28T ustala się:
- 1) Obsługa komunikacyjna terenu - dostęp do drogi powiatowej,

- 2) Uciążliwość prowadzonej działalności nie może wykraczać poza granice działki, do której inwestor posiada tytuł prawny,
 - 3) Zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej w sąsiedztwie sieci elektroenergetycznej na warunkach określonych przez właściwy Zakład Energetyczny.
5. Dla terenu przeznaczanego pod zieleni urządzoną i oznaczonego **A29ZP** ustala się:
- 1) Zagospodarowanie terenu zielenią (drzewa i krzewy) o charakterze dekoracyjnym,
 - 2) Zakaz zabudowy i lokalizacji obiektów małej architektury.
6. Dla terenów przeznaczonych pod zabudowę usługową, obiekty produkcyjne, składy i magazyny oznaczonych **B1P,U**, **B2PU**, **B10PU** i **B13PU** ustala się:
- 1) Adaptację istniejących obiektów z możliwością rozbudowy, modernizacji i dostosowania do prowadzonej działalności,
 - 2) Możliwość podziału terenu B2PU i B10PU przy zachowaniu minimalnej powierzchni nowotworzonej działki 2000m²,
 - 3) Obowiązek stosowania ustaleń określonych w § 4. pkt 1, 3.2., 4 i § 5.
7. Dla terenów przeznaczonych pod stację paliw i oznaczonych **B3Ks** i **B27Ks** ustala się:
- 1) Obsługę komunikacyjną terenów za pośrednictwem dróg publicznych,
 - 2) Linie zabudowy dla obiektów kubaturowych od strony drogi powiatowej w odległości min. 8 m od zewnętrznej krawędzi jezdni tej drogi oraz 10 m od linii rozgraniczającej drogę wojewódzką,
 - 3) Uciążliwość bądź szkodliwość prowadzonej działalności nie może wykraczać poza granice wyznaczonego terenu.
 - 4) W zagospodarowaniu terenu uwzględnić przebieg istniejącej sieci wodociągowej i linii telefonicznej,
 - 5) Ustala się wprowadzenie pasa zieleni izolacyjnej wzdłuż granicy terenu (poza przyległą do drogi),
 - 6) Ustala się realizację obiektów kubaturowych parterowych ze stromym dachem. Forma budynków i kształty dachów powinny architektonicznie harmonizować z krajobrazem,
 - 7) Ustala się zaopatrzenie w wodę z istniejącego wodociągu sieciowego,
 - 8) Ustala się odprowadzanie ścieków sanitarnych, technologicznych i opadowych w uzgodnieniu ze służbami ochrony środowiska i inspekcji sanitarnej,

- 9) Ustala się prowadzenie właściwej gospodarki odpadami technologicznymi poprzez gromadzenie w szczelnych pojemnikach na odpady, które powinny być na bieżąco wywożone do zakładu utylizacyjnego. Wytworzone odpady (nie nadające się do ponownego wykorzystania) przekazywać na właściwie urządzone składowisko.
 - 10) Zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej w sąsiedztwie sieci elektroenergetycznej na warunkach określonych przez właściwy Zakład Energetyczny.
8. Dla terenu przeznaczony pod telekomunikację i oznaczonego **B4T** ustala się:
- 1) Obsługa komunikacyjna terenu - dostęp do drogi powiatowej relacji Ojrzeń – Nowe Miasto poprzez drogę wewnętrzną,
 - 2) Uciążliwość prowadzonej działalności nie może wykraczać poza granice działki, do której inwestor posiada tytuł prawny,
 - 3) Zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej w sąsiedztwie sieci elektroenergetycznej na warunkach określonych przez właściwy Zakład Energetyczny.
9. Dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i zabudowę usługową oznaczonych **B5MN,U**, **B15MN,U**, **B21MN,U**, **B22MN,U** i **B25MN,U** ustala się:
- 1) Możliwość dokonywania podziałów terenu na działki przy zachowaniu warunków:
 - a) Minimalna powierzchnia nowotworzonych działek zabudowy usługowej - 1200m²,
 - b) Minimalna szerokość frontu działek dla zabudowy wolnostojącej 25m,
 - c) Dostęp do drogi publicznej nowopowstałej działki,
 - 2) Adaptację istniejących obiektów z możliwością ich rozbudowy, modernizacji i dostosowania do prowadzonej działalności,
 - 3) Linię zabudowy w odległości min. 50m od strony cmentarza dla budynków z funkcją mieszkaniową w terenach **B15MN,U**, **B21MN,U** i **B22MN,U**,
 - 4) Linię zabudowy w terenie **B25MN,U** w odległości min. 10 m od linii rozgraniczającej drogę wojewódzką,
 - 5) W zagospodarowaniu terenu **B5MN,U** uwzględnić przebieg linii elektroenergetycznej SN (pas wolny od zabudowy o szerokości min. 5m od skrajnego przewodu),
 - 6) Obowiązek stosowania ustaleń określonych w § 4. pkt 1, 3.1., 3.2.,4 oraz § 5.
10. Dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oznaczonych **B6MN**, **B7MN**, **B11MN**, **B12MN**, **B16MN**, **B23MN** i **B28MN** ustala się:
- 1) Możliwość rozbudowy i modernizacji istniejących obiektów,

- 2) Minimalna powierzchnia nowotworzonych działek – 1000m²,
 - 3) Minimalna szerokość frontu działki dla zabudowy wolnostojącej 20m a dla zabudowy bliźniaczej – 15m,
 - 4) Podział terenu zgodnie z zasadą określona na rysunku Planu,
 - 5) Dostępność komunikacyjna działek w terenach B12MN, B23MN i B28MN poprzez drogi wewnętrzne o szerokości min. 8m w liniach rozgraniczających,
 - 6) Linie zabudowy w kompleksie B28MN w odległości min. 10m od linii rozgraniczającej drogę wojewódzką,
 - 7) Obowiązek stosowania ustaleń określonych w § 4. pkt 1, 3.1., 4 oraz § 5.,
 - 8) W zagospodarowaniu terenu B6MN uwzględnić przebieg linii elektroenergetycznej SN (pas wolny od zabudowy o szerokości min. 5m od skrajnego przewodu).
11. Dla terenu przeznaczonego pod zabudowę zagrodową oznaczonego **B9RM** ustala się:
- 1) Obowiązek stosowania ustaleń określonych w § 4. pkt 1, 3.4., 4 oraz § 5.
12. Dla terenu przeznaczonego pod usługi i oznaczonego **B17U** ustala się:
- 1) Utrzymanie istniejącej funkcji terenu – targowisko,
 - 2) Zakaz lokalizacji obiektów handlowych kubaturowych o powierzchni sprzedaży powyżej 1000m²,
 - 3) Dopuszcza się możliwość lokalizacji obiektów techniczno-sanitarnych związanych z funkcją usługową oraz urządzeń telekomunikacji z zachowaniem przepisów szczególnych,
 - 4) Zakaz podziału terenu na działki,
 - 5) Wyznaczenie miejsc parkingowych w granicach terenu,
 - 6) Wprowadzenie zieleni izolacyjnej niwelującej ewentualne uciążliwości – hałas, zapachy,
13. Dla terenu przeznaczonego pod zieleni urządzoną i oznaczonego **B18ZP** ustala się:
- 1) Utrzymanie zieleni istniejącej oraz jej należyta konserwację a także wprowadzanie nowych nasadzeń drzew i krzewów.
14. Dla terenu przeznaczonego pod cmentarz oznaczonego **B19ZC** ustala się:
- 1) Minimum 70% powierzchni przeznaczyć pod część grzebalną,

- 2) Dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej związanych z wyposażeniem cmentarza (typu studnie, miejsca gromadzenia odpadów, elementy małej architektury).
15. Dla terenu przeznaczanego pod obsługę komunikacji samochodowej (parking dla samochodów osobowych) oznaczonego **B20Kp** ustala się:
- 1) Zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych,
 - 2) Dopuszcza się możliwość lokalizacji:
 - a) urządzeń reklamowych z uwzględnieniem warunków widoczności i bezpieczeństwa ruchu,
 - b) kiosków kolportażowo - handlowych, automatów telefonicznych,
 - c) punktów gromadzenia odpadów,
 - d) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.
16. Dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i zabudowę zagrodową oznaczonych **B8MN, RM**, **B14MN, RM** i **B26MN, RM** ustala się
- 1) Możliwość rozbudowy i modernizacji istniejących obiektów
 - 2) Możliwość dokonywania podziałów wtórnych przy zachowaniu warunków:
 - a) minimalna powierzchnia nowotworzonej działki zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 1000m² na użytkach rolnych i 1500m² na gruntach leśnych,
 - b) minimalna szerokość frontu działki dla zabudowy wolnostojącej 20m a dla zabudowy bliźniaczej – 15m,
 - c) dostęp każdej działki do drogi publicznej,
 - 3) Nieprzekraczalną linię zabudowy dla zainwestowania uzupełniającego w nawiązaniu do istniejącej sąsiedniej zabudowy w terenie B26MN, RM od strony ul. Ciechanowskiej i Płońskiej,
 - 4) Obowiązek stosowania ustaleń określonych w § 4. pkt 1, 3.1., 3.4. oraz § 5.
17. Dla terenu przeznaczanego pod usługi oświaty oznaczonego **B24UO** ustala się:
- 1) Adaptację istniejących obiektów i zagospodarowania terenu z możliwością rozbudowy i modernizacji istniejących obiektów,
 - 2) Maksymalną wysokość obiektów do 2 kondygnacji,
 - 3) Wskazane wprowadzenie pasa zieleni wzdłuż linii rozgraniczającej teren,
 - 4) Obowiązek stosowania ustaleń określonych w § 4. pkt 1 i w § 5.

18. Dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oznaczonych **C1MN, C2MN i C5MN** ustala się:

- 1) Możliwość rozbudowy i modernizacji istniejących obiektów,
- 2) Możliwość dokonywania podziałów przy zachowaniu warunków:
 - a) minimalna powierzchnia nowotworzonej działki zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 1000m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki dla zabudowy wolnostojącej 20m a dla zabudowy bliźniaczej – 15m,
 - c) dostęp każdej działki do drogi publicznej,
- 3) Podział terenu na działki zgodny z zasadą określona na rysunku Planu,
- 4) Dostępność komunikacyjna działek w kompleksie C1MN poprzez drogę wewnętrzną o szerokości min. 8m w liniach rozgraniczających (bez możliwości bezpośrednich wjazdów na drogę wojewódzką),
- 5) Obowiązek stosowania ustaleń określonych w § 4. pkt 1, 3.1., 4 oraz § 5.

19. Dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i zabudowę zagrodową oznaczonych **C3MN, RM, C8MN, RM i C9MN, RM** ustala się:

- 1) Możliwość rozbudowy i modernizacji istniejących obiektów,
- 2) Dokonywanie podziałów terenu na działki przy zachowaniu warunków:
 - a) minimalna powierzchnia nowotworzonej działki zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 1000m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki dla zabudowy wolnostojącej 20m a dla zabudowy bliźniaczej – 15m,
 - c) dostęp każdej działki do drogi publicznej,
- 3) W terenie C9MN, RM ustala się zakaz wykonywania bezpośrednich wjazdów na obwodnicę drogi wojewódzkiej,
- 4) Obowiązują ustalenia określone w § 4. pkt 1, 3.1., 3.5., 4 oraz § 5.

20. Dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i zabudowę usługową oznaczonych **C4MN, U, C6MN, U i C7MN, U** ustala się:

- 1) Minimalna powierzchnia działki pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną – 1000m²,

- 2) Powierzchnia działki pod usługi w dostosowaniu do prowadzonej działalności jednak nie mniejsza niż 1200m²,
 - 3) Adaptuje się istniejąca zabudowę mieszkaniową i usługową,
 - 4) Dostępność komunikacyjna poprzez drogi wewnętrzne o szerokości min. 10m w liniach rozgraniczających,
 - 5) Obowiązek stosowania ustaleń określonych w § 4. pkt 1, 3.1., 3.2, 4 oraz § 5.,
 - 6) W zagospodarowaniu terenu w kompleksach C4MN,U i C7MN,U uwzględnić przebieg linii elektroenergetycznej SN (pas wolny od zabudowy o szerokości min. 5m od skrajnego przewodu),
 - 7) W części kompleksu C4MN,U od strony ul. Bursztynowej nieprzekraczalna linia zabudowy dla zainwestowania uzupełniającego w nawiązaniu do istniejącej sąsiedniej zabudowy.
21. Dla terenów przeznaczonych pod obiekty produkcyjne, składy i magazyny oznaczonych **C10P** i **C11P** ustala się:
- 1) Minimalna powierzchnia działki – 1500m²,
 - 2) Dostępność komunikacyjna, poprzez drogę wewnętrzną o szerokości min. 10m w liniach rozgraniczających,
 - 3) Linia zabudowy dla terenu C11P w odległości min. 20m od linii rozgraniczającej drogę powiatową,
 - 4) Obowiązek stosowania ustaleń określonych w § 4. pkt 1, 3.2., 4 oraz § 5.,
 - 5) W zagospodarowaniu terenu C11P uwzględnić przebieg linii elektroenergetycznej SN (pas wolny od zabudowy o szerokości min. 5 m od skrajnego przewodu).
22. Dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i zabudowę zagrodową oznaczonych **D1MN,RM** i **D13MN,RM** ustala się:
- 1) Adaptację istniejącej zabudowy z możliwością modernizacji i rozbudowy,
 - 2) Możliwość dokonywania podziałów wtórnych przy zachowaniu warunków:
 - a) minimalna powierzchnia nowotworzonej działki zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 1000m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki dla zabudowy wolnostojącej 20m a dla zabudowy bliźniaczej – 15m,
 - c) dostęp każdej działki do drogi publicznej,

- 3) Linie zabudowy dla zainwestowania uzupełniającego w terenie D13MN, RM w nawiązaniu do istniejącej w sąsiedztwie zabudowy,
 - 4) Linie zabudowy dla budynków z funkcją mieszkaniową w terenie D1MN, RM w odległości min. 50m od strony cmentarza,
 - 5) Obowiązek stosowania ustaleń określonych w § 4. pkt 1, 2, 3.1., 3.4., 4 oraz § 5.
23. Dla terenu przeznaczonego pod usługi kultu religijnego oznaczonego **D2UK** ustala się:
- a) Adaptację istniejącej zabudowy,
 - b) Obowiązek stosowania ustaleń określonych w § 4. pkt 1, 2.
24. Dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i zabudowę usługową oznaczonych **D3MN,U**, **D4MN,U**, **D5MN,U**, **D6MN,U**, **D8MN,U**, **D11MN,U** i **D12MN,U** ustala się:
- 1) Adaptację istniejącej zabudowy z możliwością modernizacji i rozbudowy,
 - 2) Wzdłuż ul. Rynek Główny lokalizację zabudowy w formie zwartych pierzei mieszkaniowych z częścią usługową,
 - 3) Dopuszcza się możliwość wykorzystania działek wyłącznie dla nieuciążliwej funkcji usługowej lub obsługi komunikacji (parkingi),
 - 4) Nieprzekraczalną linię zabudowy dla zainwestowania uzupełniającego ustala się w nawiązaniu do istniejącej sąsiedniej zabudowy,
 - 5) W kompleksie D11MN,U wyznacza się działkę oznaczona symbolem U wyłącznie na cele usług ogólnodostępnych (administracji),
 - 6) Prowadzenie prac modernizacyjnych (rozbudowy, przebudowy) po uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków,
 - 7) Obowiązek stosowania ustaleń określonych w § 4. pkt 1, 2, 3.1., 3,2 oraz § 5.
25. Dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oznaczonych symbolami **D9MN** i **D10MN** ustala się:
- 1) Adaptację istniejącej zabudowy z możliwością modernizacji i rozbudowy,
 - 2) Nieprzekraczalna linia zabudowy dla zainwestowania uzupełniającego w nawiązaniu do istniejącej sąsiedniej zabudowy,
 - 3) Obowiązek stosowania ustaleń określonych w § 4. pkt 1, 2, 3.1., 4 oraz § 5.
26. Dla terenu przeznaczonego pod zieleń urządzoną z zabudową usługową i oznaczonego **D7ZP,U** ustala się:

- 1) Możliwość modernizacji lub wymiany istniejących obiektów usługowych na inny o zbliżonej funkcji i skali,
 - 2) Możliwość wprowadzania elementów małej architektury (stoliki, ławki, pergole),
 - 3) Nakaz utrzymania zieleni istniejącej, należyta jej konserwacja a także wprowadzanie nowych uzupełniających nasadzeń,
 - 4) Zakaz grodzenia terenu,
 - 5) Prowadzenie prac modernizacyjnych (rozbudowy, przebudowy i robót budowlanych) wymaga akceptacji Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.
27. Dla terenu przeznaczanego pod zieleni urządzoną i oznaczonego **D15ZP** ustala się:
- 1) Utrzymanie zieleni istniejącej oraz należyta jej konserwację a także wprowadzanie nowych uzupełniających nasadzeń drzew i krzewów,
 - 2) Możliwość wprowadzania elementów małej architektury,
 - 3) Zakaz podziału terenu.
28. Dla terenu przeznaczanego pod usługi oznaczonego **D16U** ustala się:
- 1) Adaptację istniejącej zabudowy z możliwością modernizacji i rozbudowy,
 - 2) Obowiązek stosowania ustaleń określonych w § 4. pkt 1, 3.2. oraz § 5.
29. Dla terenu ujęcia wody wraz ze strefą ochrony bezpośredniej oznaczonego **D14W** ustala się:
- 1) Użytkowanie gruntów wyłącznie do celów związanych z eksploatacją ujęcia wody,
 - 2) Konieczność zapewnienia odprowadzania wód opadowych w taki sposób, aby nie mogły przedostać się do wnętrza obudowy i studni,
 - 3) Zagospodarowanie terenu zielenią.
30. Dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i zabudowę zagrodową oznaczonych **E1MN, RM**, **E4MN, RM** ustala się:
- 1) Adaptację istniejącej zabudowy z możliwością modernizacji i rozbudowy,
 - 2) Możliwość podziału na działki przy zachowaniu warunków:
 - a) minimalna powierzchnia nowotworzonej działki zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 1000m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki dla zabudowy wolnostojącej 20m a dla zabudowy bliźniaczej – 15m,
 - c) dostęp każdej działki do drogi publicznej,

- 3) W kompleksie E4MN, RM nieprzekraczalną linię zabudowy zgodną z załącznikiem graficznym,
 - 4) Zakaz urządzania bezpośrednich wjazdów na projektowaną obwodnicę (kompleks E4MN, RM),
 - 5) W kompleksie E1MN, RM od strony ul. Zielony Rynek ustala się linię zabudowy w nawiązaniu do istniejącej linii zabudowy na działkach sąsiednich,
 - 6) Obowiązek stosowania ustaleń określonych w § 4. pkt 1, 3.1., 3.4., 4 oraz § 5.
31. Dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i oznaczonych **E2MN i E5MN** ustala się:
- 1) Adaptację istniejącej zabudowy z możliwością modernizacji i rozbudowy,
 - 2) Możliwość podziału na działki przy spełnieniu warunków:
 - a) minimalna powierzchnia nowotworzonej działki – 1000m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki dla zabudowy wolnostojącej 20m a dla zabudowy bliźniaczej – 15m,
 - c) dostęp każdej działki do drogi publicznej,
 - 3) W kompleksie E5MN konieczność zachowania pasa ochronnego od strony rzeki Sony o szerokości min. 10 m (bez prawa zabudowy),
 - 4) Obowiązek stosowania ustaleń określonych w § 4. pkt 1, 3.1., 4 oraz § 5.
32. Dla terenu przeznaczonego pod usługi sportu i rekreacji oraz zieleni urządzonej oznaczonego **E6US, ZP** ustala się:
- 1) Zakaz podziału na działki,
 - 2) Możliwość lokalizacji obiektów zaplecza techniczno – sanitarnego,
 - 3) Stosowanie niewielkich gabarytów zabudowy , o wysokości max. 7,0m z możliwością wykorzystania użytkowego poddasza,
 - 4) Utrzymanie min. 90% powierzchni biologicznie czynnej (nie zabudowanej i nie utwardzonej),
 - 5) Obowiązek stosowania ustaleń określonych w § 4. pkt 1.
33. Dla terenu przeznaczonego pod zabudowę zagrodową i oznaczonego **E3RM** ustala się:
- 1) Adaptację istniejącej zabudowy z możliwością modernizacji i rozbudowy,
 - 2) Obowiązek stosowania ustaleń określonych w § 4. pkt 1, 3.4. oraz § 5.

34. Dla terenu przeznaczanego pod zabudowę zagrodową i oznaczonego **F1RM** ustala się:
- 1) Adaptację istniejącej zabudowy z możliwością modernizacji i rozbudowy,
 - 2) Obowiązek stosowania ustaleń określonych w § 4. pkt 1, 2, 3.4. oraz § 5.
35. Dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i pod zabudowę rekreacji indywidualnej (letniskowej) oznaczonych **F2MN,ML** i **F39MN,ML** ustala się:
- 1) Minimalna powierzchnia działki – 1000m²,
 - 2) Podział na działki wg zasady określonej na rysunku Planu,
 - 3) W kompleksie F39MN,ML konieczność zachowania pasa o szerokości min. 15 m wolnego od zabudowy od linii brzegowej zbiornika retencyjnego,
 - 4) W terenie oznaczonym *AR* w kompleksie F39MN,ML warunki prowadzenia prac ziemnych związanych z realizacją inwestycji uzgodnić z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków,
 - 5) Obowiązek stosowania ustaleń określonych w § 4. pkt 1, 2, 3.1., 3.3., 4 oraz § 5.
36. Dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oznaczonych **F3MN, F4MN, F6MN, F7MN, F8MN, F9MN, F12MN, F13MN, F18MN, F19MN, F20MN, F21MN, F22MN, F23MN, F24MN, F26MN, F29MN, F30MN, F31MN, F34MN, F36MN i F40MN** ustala się:
- 1) Adaptację istniejącej zabudowy z możliwością modernizacji i rozbudowy,
 - 2) Minimalna powierzchnia nowotworzonych działek 1000m² na użytkach rolnych i 1500m² na gruntach leśnych a realizacja zabudowy nie może spowodować wylesienia większego niż 300m² pow. działki,
 - 3) Obsługa komunikacyjna działek w kompleksie F3MN, F4MN, F8MN, F9MN, F13MN, F23MN, F24MN, F31MN, F34MN i F36MN poprzez drogi wewnętrzne o szerokości min. 8m w liniach rozgraniczających,
 - 4) W kompleksie F19MN i F20MN dopuszcza się zabudowę pensjonatową,
 - 5) W terenie oznaczonym *AR* w kompleksach F7MN, F8MN, F9MN, F19MN, F23MN, F24MN, F26MN, F34MN i F36MN, warunki prowadzenia prac ziemnych związanych z realizacją inwestycji uzgodnić z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków,
 - 6) Obowiązek stosowania ustaleń określonych w § 4. pkt 1, 2, 3.1., 4 oraz § 5.
37. Dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i zabudowę zagrodową oznaczonych **F15MN,RM, F16MN,RM i F17MN,RM** ustala się:
- 1) Adaptację istniejącej zabudowy z możliwością modernizacji i rozbudowy,

- 2) Możliwość podziałów na działki przy zachowaniu warunków:
 - a) minimalna powierzchnia nowotworzonej działki zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 1000m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki dla zabudowy wolnostojącej 20m a dla zabudowy bliźniaczej – 15m,
 - c) dostęp każdej działki do drogi publicznej,
 - 3) Linię zabudowy dla budynków z funkcją mieszkaniową w terenie F16MN,RM w odległości min. 50m od strony cmentarza,
 - 4) Obowiązek stosowania ustaleń określonych w § 4. pkt 1, 3.1., 3.4., 4 oraz § 5.
38. Dla terenów przeznaczonych pod zabudowę rekreacji indywidualnej oznaczonych: **F5ML, F10ML, F11ML, F14ML, F25ML, F27ML, F28ML, F32ML, F41ML** i **F42ML** ustala się:
- 1) Minimalna powierzchnia nowotworzonej działki 1000m² (podział na działki wg zasady określonej na rysunku Planu),
 - 2) Obsługa komunikacyjna terenów F10ML, F11ML, F14ML i F25ML poprzez drogi wewnętrzne o szerokości min. 8 m w liniach rozgraniczających,
 - 3) W terenach oznaczonych *AR* w kompleksach F25ML i F28ML warunki prowadzenia prac ziemnych związanych z realizacją inwestycji uzgodnić z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków,
 - 4) Obowiązek zachowania ustaleń określonych w § 4. pkt 1, 2, 3.3., 4 oraz § 5.
39. Dla terenu przeznaczonego pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną i zabudowę usługową oznaczonego **F38MN,U** ustala się:
- 1) Minimalna powierzchnia działki pod zabudowę mieszkaniową – 1000m² na użytkach rolnych i 1500m² na gruntach leśnych,
 - 2) Powierzchnia działki pod usługi w dostosowaniu do prowadzonej działalności jednak nie mniejsza niż 1500m²,
 - 3) W terenie oznaczonym *AR* warunki prowadzenia prac ziemnych związanych z realizacją inwestycji uzgodnić z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków,
 - 4) Obowiązek stosowania ustaleń określonych w § 4. pkt 1, 2, 3.1., 3.2., 4 oraz § 5.
40. Dla terenów przeznaczonych pod obsługę komunikacji samochodowej oznaczonych **F33Kp** i **F44Kp** ustala się:
- 1) Zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych, urządzeń reklamy i kiosków w kompleksie F44Kp,

- 2) W kompleksie F33Kp dopuszcza się lokalizację:
 - a) urządzeń reklamowych z uwzględnieniem warunków widoczności i bezpieczeństwa ruchu,
 - b) kiosków kolportażowo – handlowych i gastronomicznych oraz automatów telefonicznych itp.,
 - a) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - b) punktów gromadzenia odpadów.

41. Dla terenu przeznaczonego pod usługi turystyki – ogólnie dostępny ośrodek wypoczynkowy oznaczonego **F35UT** ustala się:

- 1) Możliwość lokalizacji obiektów o wysokości max. 2 kondygnacje, bez podpiwniczenia, ewentualnie z poddaszem użytkowym,
- 2) Stosowanie dachów dwu lub wielospadowych o kącie nachylenia min. 35°, z okapami wysuniętymi poza płaszczyznę ścian,
- 3) Minimalna powierzchnia terenów biologicznie czynnych (nie zabudowanych i nie utwardzanych) 50% pow. działki,
- 4) Realizacja zabudowy powinna być poprzedzona zagęszczeniem gruntu lub po zakończeniu naturalnego procesu osiadania gruntu,
- 5) Miejsca parkingowe w granicach wyznaczonego terenu,
- 6) Obowiązek stosowania ustaleń określonych w § 4. pkt 1 oraz § 5.

42. Dla terenu przeznaczonego pod zieleń urządzoną oznaczonego **F37ZP** ustala się:

- 1) Utrzymanie istniejących zadrzewień oraz wprowadzanie nowych nasadzeń drzew i krzewów,
- 2) Dopuszcza się lokalizację elementów małej architektury.

43. Dla terenu przeznaczonego pod usługi sportu i rekreacji oznaczonego **F43US** ustala się:

- 1) Utrzymanie powierzchni terenu biologicznie na poziomie min. 90%,
- 2) Zakaz grodzenia przestrzeni publicznej oraz wznoszenia wszelkich trwałych obiektów kubaturowych,
- 3) Wskazane urządzenie ciągu spacerowego od strony zbiornika retencyjnego,
- 4) Dopuszcza się sezonową lokalizację lekkich kiosków i ogródków gastronomicznych oraz możliwość przystosowania terenu dla zorganizowanych imprez masowych,
- 5) Możliwość lokalizacji zaplecza techniczno-sanitarnego z zastosowaniem niewielkich gabarytów zabudowy, o wysokości max. 7,0 m nad poziom terenu z możliwością wykorzystania użytkowego poddasza,

- 6) Obowiązek stosowania ustaleń określonych w § 4. pkt 1 oraz § 5. pkt 1.
44. Dla terenów przeznaczonych pod zabudowę usługową (handel gastronomia) oznaczonych **F45U** i **F46U** ustala się:
- 1) Adaptację istniejących obiektów z możliwością modernizacji i rozbudowy,
 - 2) Obowiązek stosowania ustaleń określonych w § 4. pkt 1, 3.2. oraz § 5.
45. Dla terenów przeznaczonych pod zabudowę rekreacji indywidualnej oznaczonych: **G1ML, G2ML, G3ML, G4ML, G6ML, G7ML, G8ML, G12ML, G21ML, G22ML** i **G26ML** ustala się:
- 1) Obsługa komunikacyjna działek poprzez drogi wewnętrzne o szerokości min. 8m lub 10m w liniach rozgraniczających (zgodnie z rysunkiem Planu),
 - 2) Linię zabudowy od drogi 46KD w odległości min. 10m od linii rozgraniczającej drogę a od dróg wewnętrznych w odległości 6m od granicy działki z drogą,
 - 3) Możliwość dokonywania podziałów na działki przy zachowaniu warunków:
 - a) minimalna powierzchnia nowotworzonej działki – 1000m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki dla zabudowy wolnostojącej 20m a dla zabudowy bliźniaczej 15m,
 - c) dostęp każdej działki do drogi publicznej,
 - 4) Podział na działki wg zasady określonej na rysunku Planu,
 - 5) Dla terenów oznaczonych *AR* w kompleksach **G1ML, G6ML, G7ML** i **G22ML** warunki prowadzenia prac ziemnych związanych z realizacją inwestycji uzgodnić z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków,
 - 6) Obowiązek stosowania ustaleń określonych w § 4. pkt 1, 2, 3.3., 4 oraz § 5.
46. Dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i zabudowę rekreacji indywidualnej oznaczonych **G9MN,ML, G10MN,ML, G11MN,ML** i **G20MN,ML** ustala się:
- 1) Adaptację istniejącej zabudowy z możliwością modernizacji i rozbudowy,
 - 2) Możliwość dokonywania podziałów na działki przy zachowaniu warunków:
 - a) minimalna powierzchnia nowotworzonej działki – 1000m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki dla zabudowy wolnostojącej 20m a dla zabudowy bliźniaczej 15m,
 - c) dostęp każdej działki do drogi publicznej,
 - 3) Obowiązek stosowania ustaleń określonych w § 4. pkt 1, 2, 3.1., 3.3., 4 oraz § 5,

- 4) Dla terenu oznaczonego *AR* w kompleksie *G9MN,ML* warunki prowadzenia prac ziemnych związanych z realizacją inwestycji uzgodnić z Woj. Konserwatorem Zabytków.
47. Dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oznaczonych: **G16MN, G17MN, G18MN, G40MN i G45MN** ustala się:
- 1) Adaptację istniejącej zabudowy z możliwością modernizacji i rozbudowy,
 - 2) W terenach *G17MN, G18MN* i części *G16MN* obsługa komunikacyjna poprzez drogę wewnętrzną o szerokości min. 8m w liniach rozgraniczających,
 - 3) Zakaz urządzania bezpośrednich wjazdów na drogę wojewódzką z działek w terenach *G18MN* i *G16MN*,
 - 4) Podział na działki wg zasady określonej na rysunku Planu,
 - 5) Obowiązek stosowania ustaleń określonych w § 4. pkt. 1, 3.1., 4 oraz § 5.
48. Dla terenów przeznaczonych pod zabudowę zagrodową oznaczonych: **G15RM, G28RM, G29RM i G44RM** ustala się:
- 1) Adaptację istniejącej zabudowy z możliwością modernizacji i rozbudowy,
 - 2) Obowiązek stosowania ustaleń określonych w § 4. pkt. 1, 3.4. oraz w § 5.
49. Dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i zabudowę zagrodową oznaczonych **G5MN,RM, G23MN,RM, G27MN,RM i G33MN,RM** ustala się:
- 1) Adaptację istniejącej zabudowy z możliwością modernizacji i rozbudowy,
 - 2) Obsługa komunikacyjna terenu *G23MN,RM* poprzez drogę gminną 46KD lub drogę wewnętrzną KDW (bez bezpośrednich wjazdów na drogę 1KZ/KL,
 - 3) Możliwość dokonywania podziałów na działki przy zachowaniu warunków:
 - a) minimalna powierzchnia nowotworzonej działki – 1000m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki dla zabudowy wolnostojącej 20m a dla zabudowy bliźniaczej 15m,
 - c) dostęp każdej działki do drogi publicznej,
 - 4) Obowiązek stosowania ustaleń określonych w § 4. pkt. 1, 3.1., 3.4., 4 oraz w § 5.
50. Dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową i zabudowę usługową oznaczonych: **G30MN,U, G34MN,U, G35MN,U i G36MN,U** ustala się:
- 1) Adaptację istniejącej zabudowy z możliwością modernizacji i rozbudowy,
 - 2) Możliwość podziału na działki przy zachowaniu warunków:
 - a) minimalna powierzchnia działki zabudowy mieszkaniowej - 1000m², a zabudowy usługowej – 1200m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 20m,

- c) dostęp do drogi publicznej,
- 3) Obsługa komunikacyjna działek za pośrednictwem projektowanych dróg wewnętrznych o szerokości min. 8m w liniach rozgraniczających (bez prawa urządzania bezpośrednich wjazdów na drogę wojewódzką i projektowaną obwodnicę drogi wojewódzkiej),
 - 4) Zasady podziału na działki określa rysunek Planu,
 - 5) Obowiązek stosowania ustaleń określonych w § 4. pkt 1, 3.1., 3.2., 4 oraz § 5.
51. Dla terenów przeznaczonych pod obiekty produkcyjne, składy i magazyny oznaczone **G19P** i **G31P** ustala się:
- 1) Adaptację istniejącej zabudowy z możliwością modernizacji i rozbudowy,
 - 2) Możliwość podziału na działki terenu G31P przy zachowaniu minimalnej powierzchni działki - 2000m²,
 - 3) Zakaz urządzania nowych wjazdów na drogę wojewódzką,
 - 4) Obowiązek stosowania ustaleń określonych w § 4. pkt. 1, 3.2., 4 oraz w § 5.
52. Dla terenów nieczynnych cmentarzy oznaczonych **G13ZC** i **G14ZC** ustala się:
- 1) Obowiązek utrzymania w odpowiednim stanie i ochronę przed dewastacją .
53. Dla terenów przeznaczonych pod usługi turystyki (ośrodek wypoczynkowy ogólnodostępny) oznaczonych **G24UT** i **G39UT** ustala się:
- 1) Minimalna powierzchnia biologicznie czynna na poziomie 50% pow. terenu,
 - 2) Możliwość lokalizacji obiektów o wysokości max. 2 kondygnacje z poddaszem użytkowym, bez podpiwniczenia,
 - 3) Stosowanie dachów dwu lub wielospadowych o kącie nachylenia min. 35° z kalenicą bryły głównej równoległą do drogi gminnej,
 - 4) Wyznaczenie miejsc postojowych w granicach terenu,
 - 5) Linia zabudowy w odległości min. 10 od linii rozgraniczającej drogi,
 - 6) Obowiązek stosowania ustaleń określonych w § 4. pkt. 1 oraz w § 5.
54. Dla terenów przeznaczonych pod usługi sportu oznaczonych **G25US** i **G41US** ustala się:
- 1) Nie dopuszcza się lokalizacji trwałych obiektów kubaturowych,
 - 2) Zakaz podziału na działki.

55. Dla terenu przeznaczonego pod zielen urządzoną i usługi sportu oznaczonego **G42ZP,US** ustala się:

- 1) Możliwość lokalizacji zaplecza techniczno – sanitarnego z zastosowaniem niewielkich gabarytów do wysokości max. 7,0 m nad poziom terenu z możliwością użytkowego wykorzystania poddasza,
- 2) Możliwość urządzenia ciągu spacerowego wzdłuż rzeki,
- 3) Dopuszcza się sezonową lokalizację kiosków, ogródków gastronomicznych itp.,
- 4) Obowiązek stosowania ustaleń określonych w § 4. ust. 1.

56. Dla terenu przeznaczonego pod usługi i oznaczonego **G37U** ustala się:

- 1) Adaptację istniejących obiektów z możliwością modernizacji i rozbudowy,
- 2) Wskazane dostosowanie obiektu do obsługi turystyki i sportu,
- 3) Obowiązek stosowania ustaleń określonych w § 4. pkt 1, 3.2. oraz w § 5.

57. Dla terenu przeznaczonego pod obsługę komunikacji samochodowej (parking) oznaczonego **G38Kp** ustala się:

- 1) Zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych,
- 2) Dopuszcza się lokalizację:
 - a) Urządzeń reklamowych z uwzględnieniem warunków widoczności i bezpieczeństwa ruchu,
 - b) Kiosków kolportażowo-handlowych i gastronomicznych automatów telefonicznych,
 - c) Sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

58. Dla terenu przeznaczonego pod stację paliw i oznaczonego **G32Ks** ustala się:

- 1) Obsługę komunikacyjną poprzez drogę powiatowa 48KD lub drogę wojewódzką,
- 2) Linię zabudowy dla obiektów kubaturowych w odległości min. 20m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi wojewódzkiej i 10 m od linii rozgraniczającej drogę gminną,
- 3) Uciążliwość bądź szkodliwość prowadzonej działalności nie może wykraczać poza granice wyznaczonego terenu,
- 4) Wprowadzenie pasa zieleni izolacyjnej wzdłuż granicy terenu (poza przyległą do dróg),
- 5) Możliwość realizacji obiektów kubaturowych parterowych ze stromym dachem. Forma budynków i kształty dachów powinny architektonicznie harmonizować z krajobrazem,

- 6) Zaopatrzenie w wodę z istniejącego wodociągu sieciowego,
 - 7) Odprowadzanie ścieków sanitarnych, technologicznych i opadowych w uzgodnieniu ze służbami ochrony środowiska i inspekcji sanitarnej,
 - 8) Konieczność prowadzenia właściwej gospodarki odpadami technologicznymi poprzez gromadzenie w szczelnych pojemnikach na odpady, które powinny być na bieżąco wywożone do zakładu utylizacyjnego. Wytworzone odpady (nie nadające się do ponownego wykorzystania) przekazywać na właściwie urządzone składowisko,
 - 9) Zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej w sąsiedztwie sieci elektroenergetycznej na warunkach określonych przez właściwy Zakład Energetyczny.
59. Dla terenu przeznaczonego pod oczyszczalnię ścieków z punktem zlewnym dla ścieków dowożonych oznaczonego **G430** ustala się:
- 1) Wprowadzenie pasa zieleni izolacyjnej wzdłuż granic działki,
 - 2) Dobór technologii oczyszczania wykluczającej ponadnormatywne oddziaływanie obiektu poza granice działki, do której inwestor posiada tytuł prawny.

§ 7.

Ustalenia końcowe

Wartość stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości wynikającej z art. 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym na skutek uchwalenia niniejszego planu ustala się w wysokości:

- a) 15 % dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową i letniskową,
- b) 20% dla terenów przeznaczonych pod zabudowę usługową, obiekty produkcyjne, składy i magazyny,
- c) 0% dla terenów pod zielenią urządzoną, tereny komunikacyjne i obsługi komunikacji samochodowej (parkingi) oraz dla terenów stanowiących własność komunalną lub Skarbu Państwa

§ 8.

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. Rozstrzygnięcia dotyczące rozpatrzenia uwag do projektu Planu stanowią załączniki oznaczone literami B1, B2, B3, B4 do uchwały,

3. Rozstrzygnięcie dotyczące sposobu realizacji zapisanych w Planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej stanowi załącznik oznaczony literą C do uchwały.

§ 9.

1. Dla terenów objętych planem tracą moc ustalenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących przed uchwaleniem niniejszego planu.
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.

§ 10.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

§ 11.

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

§ 12.

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

Przewodniczący Rady Gminy

PRZEWODNICZĄCY
Rady Gminy
Radz
Ewa Radomska