

XXXVIII /445/
Uchwała Nr...../97

Rady Miejskiej w Mławie
z dnia 29.12.1997 roku

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w Mławie w obrębie ulic: Starej Płockiej, Płockiej, Olesin, drogi Nr 7 i torów kolejowych.

Na podstawie art.26 Ustawy z dnia 7 lipca 1994 r o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U.Nr 89 poz..415 z 1994 r) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 Ustawy z dnia 8 marca 1990 r o samorządzie terytorialnym (Dz.U.Nr 13 z dnia 10.02.1996 r poz.74 jednolity tekst),

- uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w Mławie w obrębie ulic: Starej Płockiej, Płockiej, Olesin, drogi Nr 7 i torów kolejowych, przeznaczonych pod zabudowę usługową rzemiosła i drobnej wytwórczości, magazynowo-składową, obsługi komunikacji i turystyki, zwany dalej planem.

Rozdział 1. - USTALENIA OGÓLNE.

§ 1

Plan obejmuje obszar o powierzchni około 41 ha, którego granice wyznaczają:

- od strony wschodniej - wschodnia linia rozgraniczająca ulicy Zabrody do drogi krajowej Nr 7 na odcinku oznaczonym literami A-B, oraz północna linia rozgraniczająca drogi Nr 7 na odcinku B-C,
- od strony południowo-wschodniej - linia rozgraniczająca przebiegająca po południowej stronie drogi krajowej Nr 7 na odcinku oznaczonym literami D-E,
- od strony wschodniej - wschodnia granica istniejącej drogi gruntowej Nr ewid. 615 na odcinku oznaczonym literami E-F,
- od strony południowej - południowa granica miasta na odcinku oznaczonym literami F-G,
- od strony zachodniej - linia kolejowa PKP na odcinku oznaczonym literami G-H, dalej zachodnia linia rozgraniczająca ulicy Starej Płockiej na odcinku H-I do zbiegu z ulicą Płocką, następnie odcinek wschodniej linii rozgraniczającej ulicy Płockiej do ulicy Olesin oznaczony literami J-K,

- od strony północnej - północna linia rozgraniczająca ulicy Olesin na odcinku od ulicy Płockiej do ulicy Zabrody, oznaczonym na rysunku planu literami K-A.

§ 2

Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest:

1/ zmiana planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Mławy - zatwierdzonego w dniu 22 czerwca 1987 r Uchwałą Nr XVI/86/87 b. Miejskiej Rady Narodowej w Mławie - w zakresie:

- a) przeznaczenia terenów rolnych położonych w południowej części miasta dla funkcji określonych niniejszym planem,
- b) warunków zabudowy i zagospodarowania terenów objętych planem, umożliwiającym podejmowanie działań lokalizacyjnych i realizacyjnych,

2/ ochrona interesów publicznych o znaczeniu ponadlokalnym i lokalnym - w zakresie:

- a) kształtowania i ochrony środowiska, a w szczególności minimalizacji skutków niekorzystnego oddziaływania na środowisko działalności gospodarczej prowadzonej przez różne podmioty na terenach objętych planem,
- b) racjonalnych powiązań terenów objętych planem ze strukturą funkcjonalno-przestrzenną miasta, a w szczególności jego podstawowym układem komunikacyjnym,
- c) warunków realizacji uzbrojenia terenów objętych planem w sposób skoordynowany z ogólnomiejskim systemem infrastruktury technicznej,
- d) zabezpieczenia warunków dla przebudowy drogi krajowej Nr 7 na odcinku objętym planem do parametrów technicznych drogi ekspresowej E,
- e) kształtowanie ładu przestrzennego,

3/ Umożliwienie podjęcia działalności gospodarczej różnych podmiotów przy jednoczesnej minimalizacji wzajemnych konfliktów i optymalizacji korzyści wynikających z przeznaczenia terenów dla funkcji określonych planem i ich udostępnienia zainteresowanym inwestorom.

§ 3

1. Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1/ tereny zabudowy usługowej rzemiosła i drobnej wytwórczości, oznaczone na rysunku planu symbolem **UR**,

- 2/ tereny magazynowo-składowe, oznaczone na rysunku planu symbolem **S**,
 - 3/ tereny urządzeń obsługi komunikacji samochodowej, oznaczone na rysunku planu symbolem **UKS**,
 - 4/ tereny usług gastronomii i obsługi turystyki, oznaczone na rysunku planu symbolem **UT**,
 - 5/ tereny tras komunikacyjnych, oznaczone na rysunku planu symbolem **K**,
 - 6/ zasady obsługi oraz tereny urządzeń infrastruktury technicznej, oznaczone na rysunku planu symbolem **I**,
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się przeznaczenie podstawowe, a w uzasadnionych przypadkach określa się przeznaczenie dopuszczalne oraz warunki jego dopuszczenia.

§ 4

1. Integralną częścią składową planu jest rysunek planu w skali 1:500, stanowiący załącznik do niniejszej Uchwały.
2. Następujące oznaczenia graficzne w rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
 - 1/ linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu bądź różnych zasadach zagospodarowania,
 - 2/ granica strefy ochronnej miejskiej oczyszczalni ścieków ustalona w planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego miasta, z zastrzeżeniem § 5 ust.1,
 - 3/ obowiązujące linie zabudowy:
 - dla obiektów kubaturowych, w tym również dla obiektów przeznaczonych na stały pobyt ludzi,
 - dla obiektów kubaturowych z wyłączeniem obiektów przeznaczonych na stały pobyt ludzi,
 - 4/ linie projektowanego podziału gruntów na działki budowlane, z zastrzeżeniem § 5 ust. 3.

§ 5

1. W wypadku zmiany przebiegu granicy i zmniejszenia szerokości strefy ochronnej istniejącej miejskiej oczyszczalni ścieków, o której mowa w § 4 ust.2, dokonanej decyzją administracyjną o ustanowieniu nowej strefy ochronnej tej oczyszczalni na podstawie przepisów szczególnych, na terenach oznaczonych symbolami **7S**, **8S** i **9S**, które znajdują się poza zasięgiem nowej strefy, dopuszcza się możliwość:

- a) lokalizowania obiektów towarzyszących funkcji podstawowej, w tym przeznaczonych na stały pobyt ludzi i budynków mieszkalnych,
 - b) wprowadzenia funkcji usług rzemieślniczych i drobnej wytwórczości, oraz innych wymienionych w § 9, z wyłączeniem obiektów i urządzeń przeznaczonych do produkcji i przetwórstwa spożywczego, pod warunkiem nienaruszania pozostałych ustaleń planu.
2. Zmiana szerokości i granicy strefy ochronnej, o której jest mowa w ust. 1 nie powoduje konieczności zmiany niniejszego planu w rozumieniu art. 13 ust. 2 pkt 1 i innych - Ustawy z dnia 7 lipca 1994 r o zagospodarowaniu przestrzennym.
3. W wypadku konieczności zmiany przebiegu linii projektowanego podziału gruntów na działki budowlane, o których mowa w § 4 ust. 2 pkt 4, zmiana ta może być dopuszczona pod warunkiem przedłożenia przez inwestora koncepcji lub projektu zagospodarowania terenu w granicach uzgodnionych z właściwym organem do spraw gospodarki przestrzennej, uzasadniającego tę zmianę. Zmiana ta nie może naruszać ustaleń planu w zakresie:
- minimalnej wielkości powierzchni działki określonej na 1500 m² i szerokości 30 m, z wyjątkiem terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **3.UR** i **7.Ś**,
 - warunków zabudowy, zagospodarowania i użytkowania terenów sąsiednich,
 - linii rozgraniczających dróg i ulic, obowiązujących linii zabudowy, oraz zasad uzbrojenia terenu.

§ 6

Prowadzenie robót ziemnych i wykopów, których powierzchnia przekracza 400 m², wymaga uprzedniego zgłoszenia zamiaru prowadzenia takich robót, do Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Ciechanowie.

§ 7

Warunki zabudowy i zagospodarowania terenów w decyzjach administracyjnych, należy określać według zasad ustalonych w stosunku do terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi na rysunku planu i w treści niniejszej Uchwały.

§ 8

Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej Uchwały jest mowa o:

- 1/ **planie** - należy przez to rozumieć ustalenia planu, o którym mowa na wstępie Uchwały i w § 1, o ile z treści ustalenia nie wynika inaczej,

- 2/ **Uchwale** - należy przez to rozumieć niniejszą Uchwałę Rady Miejskiej w Mławie, o ile z treści ustalenia nie wynika inaczej,
- 3/ **przepisach szczególnych i odrębnych** - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych (art. 104 Kodeksu Postępowania Administracyjnego),
- 4/ **rysunku planu** - należy przez to rozumieć rysunek planu sporządzony na mapie w skali 1:500 stanowiący załącznik do niniejszej Uchwały,
- 5/ **przeznaczeniu podstawowym** - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie-funkcję, które powinno przeważać na danym terenie, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi,
- 6/ **przeznaczeniu dopuszczalnym** - należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe i nie są z nim sprzeczne,
- 7/ **planie ogólnym miasta** - należy przez to rozumieć miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego Miasta Mławy zatwierdzony w dniu 22 czerwca 1987 r Uchwałą Nr XVI/86/87 b. Miejskiej Rady Narodowej w Mławie (Dz. Urz. Woj. Ciechanowskiego Nr.6.z dnia.10.07.1987r poz.86), ze zmianą wprowadzoną Uchwałą Nr XXX/258/93 Rady Miasta Mławy z dnia 8 lutego 1993 r (Dz. Urz. Woj. Ciechanowskiego Nr 2/93 poz. 10),
- 8/ **obszarze** - należy przez to rozumieć tereny objęte ustaleniami niniejszego planu, których granice zewnętrzne zostały oznaczone kolejnymi literami od A do K na rysunku planu, o ile z treści ustalenia nie wynika inaczej,
- 9/ **terenie** - należy przez to rozumieć teren o określonym rodzaju przeznaczenia podstawowego - funkcji podstawowej, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, o ile z treści planu nie wynika inaczej,
- 10/ **uciążliwości obiektów i urządzeń** - należy przez to rozumieć negatywne ich oddziaływanie na otoczenie, związane z emisją gazów, pyłów, zapachów, hałasu, promieniowania itp, a także wynikające ze wzmożonego ruchu pojazdów,
- 11/ **linii rozgraniczającej** - należy przez to rozumieć granicę ustaloną pomiędzy terenami o różnym sposobie użytkowania, zagospodarowania lub różnym przeznaczeniu podstawowym, różnej funkcji,

- 12/ **linii projektowanego podziału gruntów** - należy przez to rozumieć - granice ustalone pomiędzy działkami budowlanymi o jednorodnym lub zbliżonym sposobie zagospodarowania, użytkowania i tej samej funkcji, obowiązujące z zastrzeżeniem § 5 ust. 3,
- 13/ **obowiązującej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć ściśle określoną linię usytuowania frontowych ścian obiektów kubaturowych, stosownie do przepiów Prawa Budowlanego. Odległości linii zabudowy określone zostały od krawędzi jezdni drogi lub ulicy, według stanu projektowanego,
- 14/ **podstawowym układzie komunikacyjnym** - należy przez to rozumieć - sieć dróg publicznych i ulic obsługujących obszar miasta, stosownie do ich funkcji ustalonej w planie ogólnym miasta,
- 15/ **drodze, drodze publicznej lub pasie drogowym** - należy przez to rozumieć - pas terenu prawnie wydzielony liniami rozgraniczającymi, przeznaczony do ruchu lub postoju pojazdów i do ruchu pieszych, wraz z leżącymi w jego ciągu obiektami inżynierskimi, jezdnią, placami, zatokami postojowymi oraz znajdującymi się w tym pasie chodnikami, drzewami, krzewami i urządzeniami technicznymi związanymi z prowadzeniem i zabezpieczeniem ruchu,
- 16/ **ulicy, pasie ulicznym** - należy przez to rozumieć drogę publiczną jak w pkt 15, lecz przebiegającą przez tereny istniejącego i projektowanego zainwestowania miejskiego, a ponadto przeznaczoną do prowadzenia ciągów uzbrojenia inżynierskiego i komunalnego oraz do obsługi komunikacyjnej otoczenia w zakresie zależnym od klasy, kategorii i funkcji ulicy.

Rozdział 2.- USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

Część I - Tereny zabudowane i przeznaczone pod zabudowę.

§ 9

Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **1.UR.** ustala się :

1/ przeznaczenie podstawowe - usługi rzemieślnicze i drobną wytwórczość, z wyłączeniem produkcji i przetwórstwa spożywczego;

2/ przeznaczenie dopuszczalne:

- a) mieszkalnictwo wbudowane lub wolnostojące , towarzyszące usługom i zakładom lokalizowanym w ramach podstawowego lub dopuszczalnego przeznaczenia terenu, lecz bez prawa wydzielania odrębnych działek pod zabudowę mieszkaniową;
- b) urządzenia magazynowo-składowe i handlu hurtowego;
- c) urządzenia obsługi komunikacji samochodowej związane z obsługą ruchu turystycznego i lokalnego;
- d) urządzenia usług gastronomicznych i turystyki;
- e) bazy i zaplecza gospodarki komunalnej;
- f) usługi handlu detalicznego;

3/ zakaz lokalizowania:

- a) obiektów i urządzeń produkcyjnych, usługowych i innych, których uciążliwość wykraczałaby poza granice działki;
- b) innych obiektów i urządzeń nie wymienionych w pkt 1/ i 2/;

4/ możliwość prowadzenia działalności gospodarczej powodującej emisję substancji zanieczyszczających powietrze lub glebę, tylko w wypadku uzyskania decyzji właściwego organu administracji o dopuszczalnej emisji , z zastrzeżeniem ustaleń pkt 3/ lit. a);

5/ warunki i zasady kształtowania zabudowy oraz urządzenia terenu:

- a) powierzchnia działki projektowanej nie może być mniejsza niż 1500 m², a szerokość mniejsza niż 30 m, z zastrzeżeniem § 5 ust. 3;
- b) parkingi dla obsługi nowowznoszonych obiektów powinny być sytuowane na terenie własnej działki. Rozwiązanie komunikacji wewnętrznej w obrębie działki powinno zapewnić parkowanie pojazdów oraz ich wjazd i wyjazd przodem;
- c) projektowane obiekty i urządzenia - nie licząc dróg i placów - nie powinny zajmować łącznie więcej niż 30% powierzchni działki, a powierzchnia zieleni urządzonej i izolacyjnej nie powinna być mniejsza niż 20% powierzchni działki;

d) przyłącza do sieci uzbrojenia terenu należy grupować i sytuować we wjazdach na działki;

e) projektowane budynki powinny spełniać następujące parametry:

- mieszkalne wolnostojące - 1 i 1/2 kondygnacji /poddasze użytkowe/, nie przekraczające wysokości 9,5 m licząc od poziomu terenu do kalenicy dachu; poziom podłogi parteru nie wyżej niż 1,20 m nad terenem; dachy strome o kącie nachylenia połaci 35 - 40°; pokrycie z trwałych materiałów z wyłączeniem papy i eternitu; kalenica budynku frontowego równoległa do ulicy;

- usługowe, produkcyjne i składowe o wysokości do 9 m licząc od poziomu terenu do kalenicy; dachy strome o kącie nachylenia połaci 30 - 35°; pokrycie j.w.;

f) wolne niezabudowane przestrzenie wzdłuż granic działek w pasach o szerokości minimum 3 m, należy przeznaczyć na urządzenie zieleni izolacyjnej;

g) ogrodzenia działek - ażurowe o wysokości 1,60 - 1,80 m licząc od poziomu terenu, w tym ogrodzenia od strony ulic i ciągów pieszych - na cokole o wysokości do 0,50 m;

6/ odległość obowiązujących linii zabudowy obiektów kubaturowych od krawędzi jezdni ulic według stanu projektowanego:

- 20 m - od krawędzi jezdni ul. Olesin oznaczoną na rysunku planu symbolem 4.KL.1/2;

- 15 m - od krawędzi jezdni ulicy oznaczonej symbolem 9.KD.1/2;

7/ możliwość lokalizowania reklam, znaków informacyjnych - nie będących znakami drogowymi, małej architektury, oraz innych elementów przestrzennych zagospodarowania działki - w mniejszej odległości od krawędzi jezdni ulic niż ustalone w pkt 6/, lecz bez prawa naruszania pasów ulicznych wyznaczonych liniami rozgraniczającymi.

Sposób usytuowania w/w elementów powinien być ustalony w decyzjach administracyjnych na podstawie przepisów szczególnych;

8/ konieczność przebudowy istniejącej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV stosownie do ustaleń planu.

§ 10

Na terenie oznaczonym w rysunku planu symbolem **2.UR.** ustala się:

1/ przeznaczenie podstawowe - usługi rzemieślnicze i drobną wytwórczość z wyłączeniem produkcji i przetwórstwa spożywczego;

2/ przeznaczenie dopuszczalne:

- a) mieszkalnictwo wbudowane lub wolnostojące, towarzyszące usługom i zakładom lokalizowanym w ramach podstawowego lub dopuszczalnego przeznaczenia terenu, lecz bez prawa wydzielania odrębnych działek pod zabudowę mieszkaniową;
- b) urządzenia magazynowo-składowe i bazy handlu hurtowego;
- c) urządzenia obsługi komunikacji samochodowej związane z obsługą ruchu turystycznego, tranzytowego i lokalnego;
- d) urządzenia usług gastronomicznych i turystyki;
- e) bazy i zaplecza gospodarki komunalnej;
- f) usługi handlu detalicznego;

3/ zakaz lokalizowania:

- a) obiektów i urządzeń produkcyjnych, usługowych i innych, których uciążliwość wykraczałaby poza granice działki;
- b) innych obiektów i urządzeń nie wymienionych w pkt 1/ i 2/;

4/ możliwość prowadzenia działalności gospodarczej powodującej emisję substancji zanieczyszczających powietrze lub glebę, tylko w wypadku uzyskania decyzji właściwego organu administracji o dopuszczalnej emisji, z zastrzeżeniem ustaleń pkt 3/ lit.a/;

5/ warunki i zasady kształtowania zabudowy oraz urządzenia terenu:

- a) stosownie do widokowej ekspozycji terenu od strony drogi krajowej Nr 7 obowiązuje kompleksowe projektowanie w sposób zapewniający wysokie walory estetyczne, poprzez:
 - zharmonizowanie przestrzenne i architektoniczne obiektów kubaturowych i staranne opracowanie kompozycji kolorystycznej;
 - podporządkowanie formy plastycznej i kolorystyki wszystkich elementów zagospodarowania działki jak: ogrodzenie, reklamy, znaki informacyjne, oświetlenie, mała architektura i inne elementy przestrzenne rozwiązaniom architektonicznym obiektów kubaturowych;
 - urządzenie zieleni towarzyszącej i izolacyjnej przy zastosowaniu różnicowania gatunków i form przestrzennych, w sposób tworzący w przyszłości zabezpieczenie przed skutkami uciążliwości wzmożonego ruchu drogi ekspresowej Warszawa - Gdańsk;

b) powierzchnia działek projektowanych - w zależności od ich położenia - powinna wynosić od 1500 m² i szerokości 30 m od strony ul. Olesin, do około 8000 m² i szerokości około 60 m przy drodze Nr 7, z zastrzeżeniem § 5 ust. 3;

c) parkingi dla obsługi nowowznoszonych obiektów powinny być usytuowane na terenie własnej działki.

Rozwiązanie komunikacji wewnętrznej w obrębie działki powinno zapewniać parkowanie pojazdów oraz ich wjazd i wyjazd przodem;

d) projektowane obiekty i urządzenia - nie licząc dróg i placów nie powinny zajmować łącznie więcej niż 30% powierzchni działki, a powierzchnia zieleni urządzonej i izolacyjnej nie powinna być mniejsza niż 20% powierzchni działki;

e) przyłącza do sieci uzbrojenia terenu należy grupować i sytuować we wjazdach na działki;

f) projektowane budynki powinny spełniać następujące parametry:

- mieszkalne wolnostojące - do 1 1/2 kondygnacji nadziemnych z poddaszem użytkowym, nie przekraczające wysokości 9,50 m licząc od poziomu terenu do kalenicy dachu; poziom podłogi parteru nie wyżej niż 1,20 m nad terenem; dachy strome o kącie nachylenia połaci 35-40°; pokrycie z trwałych materiałów z wyłączeniem papy i eternitu; kalenica budynku frontowego równoległa do ulicy;

- usługowe, produkcyjne i składowe o wysokości do 9 m licząc od poziomu terenu do kalenicy; dachy strome o kącie nachylenia połaci 30 - 35°; pokrycie j.w.;

g) wolne, niezabudowane przestrzenie wzdłuż granic działek w pasach o szerokości minimum 3 m, należy przeznaczyć na urządzenie zieleni izolacyjnej;

h) ogrodzenia działek - ażurowe o wysokości 1,60-1,80 m licząc od poziomu terenu, w tym ogrodzenie od strony ulic - na cokole o wysokości do 0,50 m; ponadto wzdłuż drogi Nr 7 dopuszcza się możliwość stosowania wysokości do 2,20 m i realizacji pełnych ogrodzeń przy uwzględnieniu wymagań wynikających z treści pkt 5 lit.a);

6/ odległość linii zabudowy od krawędzi jezdni ulic według stanu projektowanego:

- 100 m - od krawędzi jezdni drogi ekspresowej dwujezdniowej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1.KE.2/2;

- 40 m - od krawędzi jezdni drogi ekspresowej dwujezdniowej j.w. - dla obiektów kubaturowych, z wyłączeniem budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi;
- 20 m - od krawędzi jezdni ul. Olesin oznaczonej symbolem 4.KL.1/2;
- 15 m - od krawędzi jezdni ul. Zabrody oznaczonej symbolem 5. KL.1/2, oraz od krawędzi jezdni projektowanych ulic oznaczonych symbolami 9.KD.1/2 i 10.KD.1/2,

7/ możliwość lokalizowania reklam, znaków informacyjnych nie będących znakami drogowymi, małej architektury, oraz innych elementów przestrzennych zagospodarowania działki, o których mowa w pkt 5. lit.a), wzdłuż drogi ekspresowej oznaczonej symbolem 1.KE. 2/2 w odległości nie mniejszej niż 20 m od krawędzi jezdni tej drogi, lecz bez prawa naruszania pasa drogowego wyznaczonego liniami rozgraniczającymi;

8/ możliwość lokalizowania elementów wymienionych w pkt 7/, w mniejszej odległości od krawędzi jezdni pozostałych ulic niż ustalone w pkt 6/, lecz bez prawa naruszania pasów ulicznych wyznaczonych liniami rozgraniczającymi. Sposób usytuowania w/w elementów powinien być ustalony w decyzjach administracyjnych na podstawie przepisów szczególnych;

9/ teren ograniczonego użytkowania - położony pomiędzy linią zabudowy ustaloną dla obiektów kubaturowych przeznaczonych na stały pobyt ludzi, a linią zabudowy dla pozostałych obiektów kubaturowych - na którym obowiązuje zakaz lokalizowania obiektów i urządzeń do składowania artykułów spożywczych;

10/ konieczność przebudowy istniejącej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV stosownie do ustaleń planu.

§ 11

Na terenie oznaczonym w rysunku planu symbolem **3.UR.** ustala się:

1/ przeznaczenie podstawowe - usługi rzemieślnicze i drobną wytwórczość z wyłączeniem produkcji i przetwórstwa spożywczego;

2/ przeznaczenie dopuszczalne:

- a) mieszkalnictwo wbudowane lub wolnostojące, towarzyszące usługom i zakładom lokalizowanym w ramach podstawowego lub dopuszczalnego przeznaczenia terenu, lecz bez prawa wydzielania odrębnych działek pod zabudowę mieszkaniową;
- b) urządzenia magazynowo-składowe i bazy handlu hurtowego;
- c) urządzenia obsługi komunikacji samochodowej związane z obsługą ruchu turystycznego, tranzytowego i lokalnego;
- d) urządzenia usług gastronomicznych i turystyki;
- e) bazy i zaplecza gospodarki komunalnej;
- f) usługi handlu detalicznego;

3/ zakaz lokalizowania:

- a) obiektów i urządzeń produkcyjnych, usługowych i innych, których uciążliwość wykraczałaby poza granice działki;
- b) innych obiektów i urządzeń nie wymienionych w pkt 1/ i 2/;

4/ możliwość prowadzenia działalności gospodarczej powodującej emisję substancji zanieczyszczających powietrze lub glebę, tylko w wypadku uzyskania decyzji właściwego organu administracji o dopuszczalnej emisji, z zastrzeżeniem ustaleń pkt 3/ lit. a);

5/ warunki i zasady kształtowania zabudowy oraz urządzenia terenu:

- a) powierzchnia działki projektowanej nie powinna być mniejsza niż 1000 m², a szerokość mniejsza niż 20 m.

Mniejsze powierzchnie działek mogą być dopuszczone wyłącznie w stosunku do działek istniejących, wydzielonych na gruncie przed datą uchwalenia niniejszego planu;

- b) większa powierzchnia terenu dla zlokalizowania jednego zakładu może być uzyskana poprzez połączenie dwóch lub kilku działek, pod warunkiem przedłożenia przez inwestora koncepcji lub projektu zagospodarowania terenu uzasadniającego tę zmianę, w granicach uzgodnionych z właściwym organem do spraw gospodarki przestrzennej.

Zmiana ta nie może naruszać ustaleń planu w zakresie linii rozgraniczających ulic, obowiązujących linii zabudowy, oraz zasad uzbrojenia terenu;

c) parkingi dla obsługi istniejących i projektowanych obiektów powinny być sytuowane na terenie własnej działki.

Rozwiązanie komunikacji wewnętrznej w obrębie działki, powinno zapewnić parkowanie pojazdów oraz ich wjazd i wyjazd przodem;

d) istniejące i projektowane obiekty i urządzenia - nie licząc dróg i placów - nie powinny zajmować łącznie więcej niż 30% powierzchni działki, a powierzchnia zieleni urządzonej i izolacyjnej nie powinna być mniejsza niż 20% powierzchni działki;

e) przyłącza do sieci uzbrojenia terenu należy grupować i sytuować we wjazdach na działki;

f) projektowane, bądź przebudowywane budynki powinny spełniać następujące parametry:

- mieszkalne wolnostojące - do 1 i 1/2 kondygnacji z poddaszem użytkowym, nie przekraczające wysokości 9,50 m licząc od poziomu terenu do kalenicy dachu; poziom podłogi ~~terenu~~ nie wyżej niż 1,20 m nad terenem; dachy strome o kącie nachylenia połaci 35 - 40°; pokrycie z trwałych materiałów z wyłączeniem papy i eternitu; kalenica budynku frontowego równoległa do ulicy;

- usługowe produkcyjne i składowe - o wysokości do 9 m licząc od poziomu terenu do kalenicy; dachy strome o kącie nachylenia połaci 30 - 35°; pokrycie j.w.;

g) wolne niezabudowane przestrzenia wzdłuż granic działek w pasach o szerokości minimum 3 m, należy przeznaczyć na urządzenia zieleni izolacyjnej;

h) ogrodzenie działek - ażurowe o wysokości 1,60 - 1,80 m licząc od poziomu terenu, w tym ogrodzenia od strony ulic - na cokole o wysokości 0,50 m;

6/ odległość linii zabudowy od obiektów kubaturowych od krawędzi jezdni - według stanu projektowanego - oraz od zewnętrznego toru kolejowego:

- 30 m - od krawędzi jezdni ul. Płockiej oznaczonej na rysunku planu symbolem 2.KG/Z.2/2, z zastrzeżeniem ust. 8/;

- 15 m - od krawędzi jezdni ul. Starej Płockiej oznaczonej symbolem 3.KL.1/2;

- 10 m - od krawędzi jezdni ulic oznaczonych symbolami 12.KD.1/2 oraz 13.KD.1/2;

- 100 m - od zewnętrznego toru kolejowego - dla obiektów przeznaczonych na stały pobyt ludzi;

7/ możliwość lokalizowania reklam, znaków informacyjnych nie będących znakami drogowymi, małej architektury, oraz innych elementów

przestrzennych zagospodarowania działki - w mniejszej odległości od krawędzi jezdni ulic niż ustalone w pkt 6, lecz bez naruszania pasów ulicznych wyznaczonych liniami rozgraniczającymi. Sposób usytuowania w/w elementów powinien być ustalony w decyzjach administracyjnych na podstawie przepisów szczególnych;

8/ dla lokalizacji obiektów kubaturowych i urządzeń sytuowanych w odległości mniejszej niż 10 m od osi istniejącej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV - konieczność uzyskania warunków i zgody właściciela linii.

§ 12

Na terenie oznaczonym w rysunku planu symbolem **4.UR.** ustala się:

1/ przeznaczenie podstawowe - usługi rzemieślnicze i drobną wytwórczość z wyłączeniem produkcji i przetwórstwa spożywczego;

2/ przeznaczenie dopuszczalne:

- a) mieszkalnictwo wbudowane lub wolnostojące, towarzyszące usługom i zakładom lokalizowanym w ramach podstawowego lub dopuszczalnego przeznaczenia terenu, lecz bez prawa wydzielania odrębnych działek pod zabudowę mieszkaniową;
- b) urządzenia magazynowo-składowe i bazy handlu hurtowego;
- c) urządzenia obsługi komunikacji samochodowej związane z obsługą ruchu turystycznego, tranzytowego i lokalnego;
- d) urządzenia usług gastronomicznych i turystyki;
- e) bazy i zaplecza gospodarki komunalnej;
- f) usługi handlu detalicznego;

3/ zakaz lokalizowania:

- a) obiektów i urządzeń produkcyjnych, usługowych i innych, których uciążliwość wykraczałaby poza granice działki;
- b) innych obiektów i urządzeń nie wymienionych w pkt 1/ i 2/

4/ możliwość prowadzenia działalności gospodarczej powodującej emisję substancji zanieczyszczających powietrze lub glebę, tylko w wypadku uzyskania decyzji właściwego organu administracji o dopuszczalnej emisji, z zastrzeżeniem ustaleń pkt 3/ lit. a);

5/ warunki i zasady kształtowania zabudowy oraz urządzenia terenu:

- a) stosownie do widokowej ekspozycji terenu od strony drogi krajowej Nr 7 obowiązuje kompleksowe projektowanie w sposób zapewniający wysokie walory estetyczne, poprzez:
 - zharmonizowanie przestrzenne i architektoniczne obiektów kubaturowych i staranne opracowanie kompozycji kolorystycznej;
 - podporządkowanie formy plastycznej i kolorystyki wszystkich elementów zagospodarowania działki jak: ogrodzenie, reklamy, znaki informacyjne, oświetlenie, mała architektura i inne elementy przestrzenne, rozwiązaniom architektonicznym obiektów kubaturowych;
 - urządzenie zieleni towarzyszącej i izolacyjnej przy zastosowaniu różnicowania gatunków i form przestrzennych, w sposób tworzący zabezpieczenie przed skutkami uciążliwości ruchu drogi ekspresowej Warszawa - Gdańsk;

b) powierzchnia działek projektowanych - w zależności od ich położenia - powinna wynosić po około 3500 m² i szerokości około 40 m od strony drogi Nr 7, oraz dla działek projektowanych wzdłuż ulic oznaczonych symbolami 6.KL.1/2 i 8.KD.1/2 - nie mniej niż 1500 m² i 30 m szerokości, z zastrzeżeniem § 5 ust. 3;

c) parkingi dla obsługi istniejących i projektowanych obiektów powinny być sytuowane na terenie własnej działki.

Rozwiązanie komunikacji wewnętrznej w obrębie działki powinno zapewniać parkowanie pojazdów oraz ich wjazd i wyjazd przodem;

d) projektowane obiekty i urządzenia - nie licząc dróg i placów nie powinny zajmować łącznie więcej niż 30% powierzchni działki, a powierzchnia zieleni urządzonej i izolacyjnej nie powinna być mniejsza niż 20% powierzchni działki;

e) przyłącza do sieci uzbrojenia terenu należy grupować i sytuować we wjazdach na działki;

f) projektowane budynki powinny spełniać następujące parametry:

- mieszkalne wolnostojące - do 1 i 1/2 kondygnacji nadziemnych z poddaszem użytkowym, nie przekraczające wysokości 9,50 m licząc od poziomu terenu do kalenicy dachu; poziom podłogi parteru nie wyżej niż 1,20 m nad terenem; dachy strome o kącie nachylenia połaci 35-40°; pokrycie z trwałych materiałów z wyłączeniem papy i eternitu; kalenica budynku frontowego równoległa do ulicy;

- usługowe, produkcyjne i składowe o wysokości do 9 m licząc od poziomu terenu do kalenicy; dachy strome o kącie nachylenia połaci 30 - 35°; pokrycie j.w.;

g) wolne, niezabudowane przestrzenie wzdłuż granic działek w pasach o szerokości minimum 3 m, należy przeznaczyć na urządzenie zieleni izolacyjnej;

h) ogrodzenia działek - ażurowe o wysokości 1,60 - 1,80 m licząc od poziomu terenu, w tym ogrodzenie od strony ulic - na cokole o wysokości do 0,50 m; ponadto wzdłuż drogi Nr 7 dopuszcza się możliwość stosowania wysokości do 2,20 m i realizacji pełnych ogrodzeń przy uwzględnieniu wymagań wynikających z treści pkt 5 lit. a);

6/ odległość linii zabudowy obiektów kubaturowych od krawędzi jezdni według stanu projektowanego:

- 100 m - od krawędzi jezdni drogi ekspresowej dwujezdniowej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 1.KE.2/2;

- 40 m - od krawędzi jezdni drogi ekspresowej dwujezdniowej j.w. - dla obiektów kubaturowych, z wyłączeniem budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi;
- 15 m - od krawędzi jezdni ulicy oznaczonej symbolem 6.KL.1/2;
- 10 m - od krawędzi jezdni ulic oznaczonych symbolami 7.KD.1/2 i 8.KD.1/2, z zastrzeżeniem ust. 9/;

7/ możliwość lokalizowania reklam, znaków informacyjnych nie będących znakami drogowymi, małej architektury, oraz innych elementów przestrzennych zagospodarowania działki - w mniejszej odległości od krawędzi jezdni ulic niż ustalone w pkt 6/, lecz bez prawa naruszania pasów ulicznych wyznaczonych liniami rozgraniczającymi;

Sposób usytuowania w/w elementów powinien być ustalony w decyzjach administracyjnych na podstawie przepisów szczególnych;

8/ teren ograniczonego użytkowania - położony pomiędzy linią zabudowy ustalony dla obiektów kubaturowych przeznaczonych na stały pobyt ludzi, a linią zabudowy dla pozostałych obiektów kubaturowych - na którym obowiązuje zakaz lokalizowania obiektów i urządzeń do składowania artykułów spożywczych;

9/ dla lokalizacji obiektów kubaturowych i urządzeń sytuowanych w odległości mniejszej niż 10 m od osi istniejącej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV - konieczność uzyskania warunków i zgody właściciela linii.

§ 13

Na terenie oznaczonym w rysunku planu symbolem **5.S.** ustala się:

- 1/ przeznaczenie podstawowe - funkcje magazynowo-składowe z wyłączeniem obiektów budowlanych przeznaczonych na stały pobyt ludzi;
- 2/ zakaz lokalizowania obiektów i urządzeń, których uciążliwość wykraczałaby poza granice działki, oraz nie wymienionych w pkt 1/;
- 3/ warunki i zasady kształtowania zabudowy oraz urządzenia terenu:

a) stosownie do widokowej ekspozycji terenu od strony drogi Nr 7 obowiązuje kompleksowe projektowanie w sposób zapewniający wysokie walory estetyczne, poprzez:

- zharmonizowanie przestrzenne i architektoniczne obiektów kubaturowych i staranne opracowanie kompozycji kolorystycznej;
- podporządkowanie formy plastycznej i kolorystyki wszystkich elementów zagospodarowania działki jak: ogrodzenie, reklamy, znaki informacyjne, oświetlenie, mała architektura i inne elementy przestrzenne rozwiązaniom architektonicznym obiektów kubaturowych;
- urządzenie zieleni towarzyszącej i izolacyjnej przy zastosowaniu zróżnicowania gatunków i form przestrzennych, w sposób tworzący w przyszłości zabezpieczenie przed skutkami uciążliwości wzmożonego ruchu drogi ekspresowej Warszawa - Gdańsk;

b) cały teren w granicach wyznaczonych liniami rozgraniczającymi może być pozostawiony jako jedna działka budowlana z przeznaczeniem dla jednego zakładu o funkcji wymienionej w pkt. 1/.

W wypadku konieczności jego podziału na działki, podział ten może być dopuszczony pod warunkiem przedłożenia przez inwestora projektu zagospodarowania całego terenu, uzasadniającego tę konieczność. Zmiana ta nie może naruszać ustaleń planu w zakresie:

- minimalnej wielkości powierzchni działki określonej na 1500m² i szerokości 30 m;
- linii rozgraniczających dróg i ulic, obowiązujących linii zabudowy, oraz zasad uzbrojenia terenu;

c) parkingi dla obsługi projektowanych obiektów powinny być sytuowane na terenie własnej działki. Rozwiązanie komunikacji wewnętrznej w obrębie działki powinno zapewniać parkowanie pojazdów oraz ich wjazd i wyjazd przodem;

d) projektowane obiekty i urządzenia - nie licząc dróg i placów nie powinny zajmować łącznie więcej niż 30% powierzchni działki, a

powierzchnia zieleni urządzonej i izolacyjnej nie powinna być mniejsza niż 20% powierzchni działki;

e) przyłącza do sieci uzbrojenia terenu należy grupować i sytuować we wjazdach na działkę;

f) projektowane budynki magazynowo-składowe i inne niezbędne dla funkcji określonej w pkt 1/, powinny spełniać następujące parametry:

- wysokość 9 m licząc od poziomu terenu do kalenicy; dachy strome o kącie nachylenia połąci 30 - 35°;

- pokrycie z trwałych materiałów z wyłączeniem papy i eternitu; kalenica budynku frontowego równoległa do ulicy;

g) wolne, niezabudowane przestrzenie wzdłuż granic działek w pasach o szerokości minimum 3 m, należy przeznaczyć na urządzenie zieleni izolacyjnej;

h) ogrodzenia działek - ażurowe o wysokości 1,60 - 1,80 m licząc od poziomu terenu, w tym cokół o wysokości do 0,50 m; wzdłuż drogi Nr 7 dopuszcza się możliwość stosowania wysokości do 2,20 m i realizacji pełnego ogrodzenia, przy uwzględnieniu wymagań wynikających z treści pkt 3 lit. a);

4/ odległość linii zabudowy od krawędzi jezdni ulic według stanu projektowanego dla wszystkich obiektów kubaturowych:

- 40 m - od krawędzi jezdni drogi ekspresowej dwujezdniowej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1.KE.2/2;

- 15 m - od krawędzi jezdni ulicy oznaczonej symbolem 6.KL.1/2;

- 10 m - od krawędzi jezdni ulicy oznaczonej symbolem 7.KD.1/2;

5/ możliwość lokalizowania reklam, znaków informacyjnych nie będących znakami drogowymi, małej architektury, oraz innych elementów przestrzennych zagospodarowania działek - w mniejszej odległości od krawędzi jezdni ulic niż ustalone w pkt 4/, lecz bez prawa naruszania pasów ulicznych wyznaczonych liniami rozgraniczającymi;

6/ zakaz lokalizowania obiektów i urządzeń do składowania artykułów spożywczych.

§ 14

Na terenie oznaczonym w rysunku planu symbolem **6.S.** ustala się:

- 1/ przeznaczenie podstawowe - funkcje magazynowo-składowe, z wyłączeniem obiektów budowlanych przeznaczonych na stały pobyt ludzi;;
- 2/ zakaz lokalizowania obiektów i urządzeń, których uciążliwość wykraczałaby poza granice działki, oraz innych nie wymienionych w pkt 1/;
- 3/ warunki i zasady kształtowania zabudowy oraz urządzenia terenu:

a) stosownie do widokowej ekspozycji terenu od strony drogi Nr 7 obowiązuje kompleksowe projektowanie w sposób zapewniający wysokie walory estetyczne, poprzez:

- zharmonizowanie przestrzenne i architektoniczne obiektów kubaturowych i staranne opracowanie kompozycji kolorystycznej;
- podporządkowanie formy plastycznej i kolorystyki wszystkich elementów zagospodarowania działki jak: ogrodzenie, reklamy, znaki informacyjne, oświetlenie, mała architektura i inne elementy przestrzenne, rozwiązaniom architektonicznym obiektów kubaturowych;—
- urządzenie zieleni towarzyszącej i izolacyjnej przy zastosowaniu różnicowania gatunków i form przestrzennych, w sposób tworzący zabezpieczenie przed skutkami ruchu drogi ekspresowej Warszawa - Gdańsk;

b) cały teren w granicach wyznaczonych liniami rozgraniczającymi może być pozostawiony jako jedna działka budowlana z przeznaczeniem dla jednego zakładu o funkcji wymienionej w pkt.1/.

W wypadku konieczności jego podziału na działki, podział ten może być dopuszczony pod warunkiem przedłożenia przez inwestora projektu zagospodarowania całego terenu, uzasadniającego tę konieczność. Zmiana ta nie może naruszać ustaleń planu w zakresie:

- minimalnej wielkości powierzchni działki określonej na 1500 m² i szerokości 30 m;
- linii rozgraniczających dróg i ulic, obowiązujących linii zabudowy, oraz zasad uzbrojenia terenu;

c) parkingi dla obsługi projektowanych obiektów powinny być sytuowane na terenie własnej działki. Rozwiązanie komunikacji wewnętrznej w obrębie działki powinno zapewniać parkowanie pojazdów oraz ich wjazd i wyjazd przodem;

d) projektowane obiekty i urządzenia - nie licząc dróg i placów nie powinny zajmować łącznie więcej niż 30% powierzchni działki, a

powierzchnia zieleni urządzonej i izolacyjnej nie powinna być mniejsza niż 20% powierzchni działki;

- e) przyłącza do sieci uzbrojenia terenu należy grupować i sytuować we wjazdach na działkę;
 - f) projektowane budynki magazynowo-składowe i inne niezbędne dla funkcji określonej w pkt 1/, powinny spełniać następujące parametry:
 - wysokość do 9 m licząc od poziomu terenu do kalenicy; dachy strome o kącie nachylenia połaci 30 - 35°;
 - pokrycie z trwałych materiałów z wyłączeniem papy i eternitu; kalenica budynku frontowego równoległa do ulicy;
 - g) wolne, niezabudowane przestrzenie wzdłuż granic działek w pasach o szerokości minimum 3 m, należy przeznaczyć na urządzenie zieleni izolacyjnej;
 - h) ogrodzenia działki - ażurowe o wysokości 1,60 - 1,80 m licząc od poziomu terenu, w tym cokół o wysokości do 0,50 m; wzdłuż drogi krajowej Nr 7 dopuszcza się możliwość stosowania wysokości do 2,20m i realizacji pełnego ogrodzenia, przy uwzględnieniu wymagań wynikających z treści pkt 3 lit. a);
- 4/ odległości linii zabudowy od krawędzi jezdni ulic według stanu projektowanego dla wszystkich obiektów kubaturowych:
- 40 m - od krawędzi jezdni drogi ekspresowej dwujezdniowej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1.KE.2/2;
 - 30 m - od krawędzi jezdni ul. Płockiej oznaczonej na rysunku planu symbolem 2.KG/Z.2/2, z zastrzeżeniem pkt 7/;
 - 15 m - od krawędzi jezdni ul. Starej Płockiej oznaczonej na rysunku planu symbolem 3.KL.1/2;
- 5/ możliwość lokalizowania reklam, znaków informacyjnych nie będących znakami drogowymi, małej architektury, oraz innych elementów przestrzennych zagospodarowania działki, o których mowa w pkt 3/ lit. a), wzdłuż drogi ekspresowej oznaczonej symbolem 1.KE.2/2 w odległości nie mniejszej niż 20 m od krawędzi jezdni tej drogi, lecz bez prawa naruszania pasa drogowego wyznaczonego liniami rozgraniczającymi;
- 6/ możliwość lokalizowania elementów wymienionych w pkt 5/, w mniejszej odległości od krawędzi jezdni pozostałych ulic niż ustalone w pkt 4/, lecz bez prawa naruszania pasów ulicznych wyznaczonych liniami rozgraniczającymi. Sposób usytuowania w/w elementów powinien być ustalony w decyzjach administracyjnych na podstawie przepisów szczególnych;

- 7/ dla lokalizacji obiektów kubaturowych i urządzeń sytuowanych w odległości mniejszej niż 10 m od osi istniejącej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV- konieczność uzyskania warunków i zgody właściciela linii;
- 8/ zakaz lokalizowania obiektów i urządzeń do składowania artykułów spożywczych;

§ 15

Na terenie oznaczonym w rysunku planu symbolem **7.S.** ustala się:

1/ przeznaczenie podstawowe - funkcje magazynowo-składowe, z wyłączeniem obiektów budowlanych przeznaczonych na stały pobyt ludzi, oraz z zastrzeżeniem pkt 7/;

2/ zakaz lokalizowania:

- obiektów i urządzeń, których uciążliwość wykraczałaby poza granice działki;
- obiektów i urządzeń do składowania artykułów spożywczych, oraz innych obiektów nie wymienionych w pkt 1/, z zastrzeżeniem pkt 7/;

3/ warunki i zasady kształtowania zabudowy oraz urządzenia terenu:

a) powierzchnia projektowanej działki nie powinna być mniejsza niż 1000 m², a szerokość mniejsza niż 20m.

Mniejsze powierzchnie działek mogą być dopuszczane wyłącznie w stosunku do działek istniejących, wydzielonych na gruncie przed datą uchwalenia niniejszego planu;

b) większa powierzchnia terenu dla zlokalizowania jednego zakładu może być uzyskana poprzez połączenie dwu lub kilku działek, pod warunkiem przedłożenia przez inwestora koncepcji lub projektu zagospodarowania terenu uzasadniającego tę zmianę w granicach uzgodnionych z właściwym organem do spraw gospodarki przestrzennej.

Zmiana ta nie może naruszać ustaleń planu w zakresie linii rozgraniczających ulic, linii zabudowy oraz zasad uzbrojenia terenu;

c) parkingi dla obsługi projektowanych obiektów powinny być sytuowane na terenie własnej działki. Rozwiązanie komunikacji wewnętrznej w obrębie działki powinno zapewniać parkowanie pojazdów oraz ich wjazd i wyjazd przodem;

d) projektowane obiekty i urządzenia - nie licząc dróg i placów - nie powinny zajmować łącznie więcej niż 30% powierzchni działki, a powierzchnia zieleni urządzonej i izolacyjnej nie powinna być mniejsza niż 20% powierzchni działki;

e) przyłącza do sieci uzbrojenia terenu należy grupować i sytuować we wjazdach na działki;

f) projektowane budynki magazynowo-składowe i inne niezbędne dla funkcji określonej w pkt 1/, powinny spełniać następujące parametry:

- wysokość do 9 m licząc od poziomu terenu do kalenicy; dachy strome o kącie nachylenia połaci 30-35°;
- pokrycie z trwałych materiałów z wyłączeniem papy i eternitu; kalenica budynku frontowego równoległa do ulicy;

- g) wolne, niezabudowane przestrzenie wzdłuż granic działek w pasach o szerokości minimum 3 m, należy przeznaczyć na urządzenie zieleni izolacyjnej;
- h) ogrodzenia działek - ażurowe o wysokości 1,60 - 1,80 m licząc od poziomu terenu, w tym ogrodzenie od strony ulic - na cokole o wysokości do 0,50 m;
- 4/ odległość linii zabudowy dla obiektów kubaturowych od krawędzi jezdni - według stanu projektowanego:
- 30 m - od krawędzi jezdni ul. Płockiej dwujezdniowej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 2.KG/Z.2/2, z zastrzeżeniem pkt.6/;
 - 20 m - od krawędzi jezdni projektowanego przedłużenia ul. Olesin oznaczonego symbolem 4.KL.1/2;
 - 15 m - od krawędzi jezdni ul. Starej Płockiej oznaczonej symbolem 3.KL.1/2;
 - 10 m - od krawędzi jezdni ulicy oznaczonej symbolem 13.KD.1/2,
- 5/ możliwość lokalizowania reklam, znaków informacyjnych nie będących znakami drogowymi, małej architektury, oraz innych elementów przestrzennych zagospodarowania działki - w mniejszej odległości od krawędzi jezdni ulic niż ustalone w pkt 4/, lecz bez prawa naruszania pasów ulicznych wyznaczonych liniami rozgraniczającymi.
- Sposób usytuowania w/w elementów powinien być ustalony w decyzjach administracyjnych na podstawie przepisów szczególnych;
- 6/ dla lokalizacji obiektów kubaturowych i urządzeń sytuowanych w odległości mniejszej niż 10 m od osi istniejącej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV - konieczność uzyskania warunków i zgody właściciela linii;
- 7/ możliwość dopuszczenia lokalizacji innych funkcji niż ustalone w pkt 1/ - w wypadku, gdy teren ten znajdzie się poza zasięgiem strefy ochronnej istniejącej miejskiej oczyszczalni ścieków w wyniku zmniejszenia szerokości tej strefy decyzją administracyjną, o której mowa w § 5 ust.1/.
- Do funkcji tych mogą być zaliczone:
- obiekty towarzyszące funkcji podstawowej wymienionej w pkt 1/, a w tym budynków mieszkalnych i innych przeznaczonych na stały pobyt ludzi;
 - obiektów usługowych rzemiosła i drobnej wytwórczości, oraz innych wymienianych w § 9 pkt 2/ z wyłączeniem obiektów i urządzeń przeznaczonych do produkcji i przetwórstwa spożywczego pod warunkiem nienaruszania pozostałych ustaleń planu.

§ 16

Na terenie oznaczonym w rysunku planu symbolem **8.S.** ustala się:

1/ przeznaczenie podstawowe - funkcje magazynowo składowe, z wyłączeniem obiektów budowlanych przeznaczonych na stały pobyt ludzi, oraz z zastrzeżeniem pkt 6/;

2/ zakaz lokalizowania:

- obiektów i urządzeń, których uciążliwość wykraczałaby poza granice działki;
- obiektów i urządzeń do składowania artykułów spożywczych i innych obiektów nie wymienionych w pkt 1/, z zastrzeżeniem pkt 6/;

3/ warunki i zasady kształtowania zabudowy oraz urządzenia terenu:

- a) powierzchnia projektowanej działki nie może być mniejsza niż 1500 m² a szerokość 30 m, z zastrzeżeniem § 5 ust. 3/;
- b) parkingi dla obsługi nowowznoszonych obiektów powinny być sytuowane na terenie własnej działki. Rozwiązanie komunikacji wewnętrznej w obrębie działki powinno zapewniać parkowanie pojazdów oraz ich wjazd i wyjazd przodem;
- c) projektowane obiekty i urządzenia - nie licząc dróg i placów - nie powinny zajmować łącznie więcej niż 30% powierzchni działki, a powierzchnia zieleni urządzonej i izolacyjnej nie powinna być mniejsza niż 20% powierzchni działki;
- d) przyłącza do sieci uzbrojenia terenu należy grupować i sytuować we wjazdach na działki;
- e) projektowane budynki magazynowo-składowe i inne niezbędne dla funkcji określonej w pkt 1/ powinny spełniać następujące parametry:
 - wysokość do 9 m licząc od poziomu terenu do kalenicy; dachy strome o kącie nachylenia połaci 30-35°;
 - pokrycie z trwałych materiałów z wyłączeniem papy i eternitu; kalenica budynku frontowego równoległa do ulicy;
- f) wolne, niezabudowane przestrzenie wzdłuż granic działek w pasach o szerokości minimum 3 m, należy przeznaczyć na urządzenie zieleni izolacyjnej;
- g) ogrodzenia działek - ażurowe o wysokości 1,60 - 1,80 m licząc od poziomu terenu, w tym ogrodzenie od strony ulic - na cokole o wysokości do 0,50 m;

4/ odległość linii zabudowy dla obiektów kubaturowych od krawędzi jezdni według stanu projektowanego:

- 30 m - od krawędzi jezdni ul. Płockiej dwujezdniowej oznaczonej na rysunku planu symbolem 2.KG/Z.2/2/;

- 20 m - od krawędzi jezdni ul. Olesin oznaczonej symbolem 4.KL.1/2;
- 15 m - od krawędzi jezdni ulic oznaczonych symbolami 9.KL.1/2 i 11.KL.1/2;
- 10 m - od linii rozgraniczającej ciągu pieszego oznaczonego symbolem 15.KPp.

5/ możliwość lokalizowania reklam, znaków informacyjnych nie będących znakami drogowymi, małej architektury, oraz innych elementów przestrzennych zagospodarowania działki, w mniejszej odległości od krawędzi jezdni ulic niż ustalone w pkt 4/, lecz bez naruszania pasów ulicznych wyznaczonych liniami rozgraniczającymi;

Sposób usytuowania w/w elementów powinien być ustalony w decyzjach administracyjnych na podstawie przepisów szczególnych;

6/ możliwość dopuszczenia lokalizacji innych funkcji niż ustalone w pkt 1/ - wypadku, gdy teren ten znajdzie się poza zasięgiem strefy ochronnej istniejącej miejskiej oczyszczalni ścieków w wyniku zmniejszenia szerokości tej strefy decyzją administracyjną, o której mowa w § 5 ust. 1.

Do funkcji tych mogą być zaliczone :

- obiekty towarzyszące funkcji podstawowej wymienionej w pkt.1/ a w tym budynków mieszkalnych i innych przeznaczonych na stały pobyt ludzi;
- obiektów usługowych rzemiosła i drobnej wytwórczości oraz innych wymienionych w § 9 pkt 2/ z wyłączeniem obiektów i urządzeń przeznaczonych do produkcji i przetwórstwa spożywczego pod warunkiem nienaruszania pozostałych ustaleń planu.

§ 17

Na terenie oznaczonym w rysunku planu symbolem **9.S.** ustala się:

- 1/ przeznaczenie podstawowe - funkcje magazynowo-składowe, z wyłączeniem obiektów budowlanych przeznaczonych na stały pobyt ludzi, oraz z zastrzeżeniem pkt 7/;
- 2/ zakaz lokalizowania:
 - obiektów i urządzeń, których uciążliwość wykraczałaby poza granice działki;
 - obiektów i urządzeń do składowania artykułów spożywczych, oraz innych obiektów nie wymienionych w pkt 1/, z zastrzeżeniem pkt 7/;
- 3/ warunki i zasady kształtowania zabudowy oraz urządzenia terenu:
 - a) powierzchnia projektowanej działki nie może być mniejsza niż 1500 m² a szerokość mniejsza niż 30 m, z zastrzeżeniem § 5 ust. 3;
 - b) parkingi dla obsługi projektowanych obiektów powinny być sytuowane na terenie własnej działki. Rozwiązanie komunikacji wewnętrznej w obrębie działki powinno zapewniać parkowanie pojazdów oraz ich wjazd i wyjazd przodem;
 - c) projektowane obiekty i urządzenia - nie licząc dróg i placów - nie powinny zajmować łącznie więcej niż 30% powierzchni działki, a powierzchnia zieleni urządzonej i izolacyjnej nie powinna być mniejsza niż 20% powierzchni działki;
 - d) przyłącza do sieci uzbrojenia terenu należy grupować i sytuować we wjazdach na działki;
 - e) projektowane budynki magazynowo-składowe i inne niezbędne dla funkcji określonej w pkt 1/ powinny spełniać następujące parametry:
 - wysokość do 9 m licząc od poziomu terenu do kalenicy; dachy strome o kącie nachylenia połaci 30-35°;
 - pokrycie z trwałych materiałów z wyłączeniem papy i eternitu; kalenica budynku frontowego równoległa do ulicy;
 - f) wolne, niezabudowane przestrzenie wzdłuż granic działek w pasach o szerokości minimum 3 m, należy przeznaczyć na urządzenie zieleni i ozdobnej;
 - g) ogrodzenia działek - ażurowe o wysokości 1,60 - 1,80 m licząc od poziomu terenu, w tym ogrodzenie od strony ulic - na cokole o wysokości do 0,50 m;
- 4/ odległość linii zabudowy dla obiektów kubaturowych od krawędzi jezdni według stanu projektowanego:
 - 20 m - od krawędzi jezdni ul. Olesin oznaczonej symbolem 4.KL.1/2;

- 15 m - od krawędzi jezdni ulic oznaczonych symbolami 9.KL.1/2 i 11.KL.1/2;

5/ możliwość lokalizowania reklam, znaków informacyjnych nie będących znakami drogowymi, małej architektury, oraz innych elementów przestrzennych zagospodarowania działki, w mniejszej odległości od krawędzi jezdni ulic niż ustalone w pkt 4/, lecz bez naruszania pasów ulicznych wyznaczonych liniami rozgraniczającymi;

Sposób usytuowania w/w elementów powinien być ustalony w decyzjach administracyjnych na podstawie przepisów szczególnych;

6/ konieczność przebudowy istniejącej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV stosownie do ustaleń planu;

7/ możliwość dopuszczenia lokalizacji innych funkcji niż ustalone w pkt 1/ - wypadku, gdy teren ten znajdzie się poza zasięgiem strefy ochronnej istniejącej miejskiej oczyszczalni ścieków w wyniku zmniejszenia szerokości tej strefy decyzją administracyjną, o której mowa w § 5 ust. 1.

Do funkcji tych mogą być zaliczone :

- obiekty towarzyszące funkcji podstawowej wymienionej w pkt.1/ a w tym budynków mieszkalnych i innych przeznaczonych na stały pobyt ludzi;
- obiektów usługowych rzemiosła i drobnej wytwórczości oraz innych wymienionych w § 9 pkt 2/ z wyłączeniem obiektów i urządzeń przeznaczonych do produkcji i przetwórstwa spożywczego pod warunkiem nienaruszania pozostałych ustaleń planu.

§ 18

Na terenie oznaczonym w rysunku planu symbolem **10.S.** ustala się:

1/ przeznaczenie podstawowe - funkcje magazynowo składowe, z wyłączeniem obiektów budowlanych przeznaczonych na stały pobyt ludzi;

2/ zakaz lokalizowania:

- obiektów i urzędzeń, których uciążliwość wykraczałaby poza granice działki;
- obiektów i urzędzeń do składowania artykułów spożywczych i innych obiektów nie wymienionych w pkt 1/;

3/ warunki i zasady kształtowania zabudowy oraz urządzenia terenu:

a) stosownie do widokowej ekspozycji terenu od strony drogi krajowej Nr 7 obowiązuje kompleksowe projektowanie w sposób zapewniający wysokie walory estetyczne, poprzez:

- zharmonizowanie przestrzenne i architektoniczne obiektów kubaturowych i staranne opracowanie kompozycji kolorystycznej;
- podporządkowanie formy plastycznej i kolorystyki wszystkich elementów zagospodarowania działki jak: ogrodzenie, reklamy, znaki informacyjne, oświetlenie, mała architektura i inne elementy przestrzenne rozwiązaniom architektonicznym obiektów kubaturowych;
- uporządkowanie i dostosowanie istniejącego zainwestowania terenu do wymagań określonych ustaleniami planu;
- urządzenie zieleni towarzyszącej i izolacyjnej przy zastosowaniu zróżnicowania gatunków i form przestrzennych, w sposób tworzący w przyszłości zabezpieczenie przed skutkami uciążliwości ruchu drogi ekspresowej Warszawa - Gdańsk;

b) cały teren w granicach wyznaczonych liniami rozgraniczającymi może być pozostawiony jako jedna działka budowlana z przeznaczeniem dla jednego zakładu o funkcji wymienionej w pkt 1/.

W wypadku konieczności jego podziału na działki, podział ten może być dopuszczony pod warunkiem przedłożenia przez inwestora projektu zagospodarowania całego terenu, uzasadniającego tę konieczność.

Zmiana ta nie może naruszać ustaleń planu w zakresie:

- minimalnej wielkości powierzchni działki określonej na 1500 m² i szerokości 30 m;
- linii rozgraniczających dróg i ulic, obowiązujących linii zabudowy, oraz zasad uzbrojenia terenu;

c) parkingi dla obsługi nowowznoszonych obiektów powinny być sytuowane na terenie własnej działki. Rozwiązanie komunikacji

wewnętrznej w obrębie działki powinno zapewniać parkowanie pojazdów oraz ich wjazd i wyjazd przodem;

- d) projektowane obiekty i urządzenia - nie licząc dróg i placów - nie powinny zajmować łącznie więcej niż 30% powierzchni działki, a powierzchnia zieleni urządzonej i izolacyjnej nie powinna być mniejsza niż 20% powierzchni działki;
 - e) przyłącza do sieci uzbrojenia terenu należy grupować i sytuować we wjazdach na działki;
 - f) projektowane budynki magazynowo-składowe i inne niezbędne dla funkcji określonej w pkt 1/ powinny spełniać następujące parametry:
 - wysokość do 9 m licząc od poziomu terenu do kalenicy; dachy strome o kącie nachylenia połaci 30-35°;
 - pokrycie z trwałych materiałów z wyłączeniem papy i eternitu; kalenica budynku frontowego równoległa do ulicy;
 - g) wolne, niezabudowane przestrzenie wzdłuż granic działek w pasach o szerokości minimum 3 m, należy przeznaczyć na urządzenie zieleni izolacyjnej;
 - h) ogrodzenie działki - ażurowe o wysokości 1,60 - 1,80 m licząc od poziomu terenu, w tym cokół o wysokości do 0,50 m; wzdłuż drogi krajowej Nr 7 dopuszcza się możliwość stosowania wysokości do 2,20 m i realizacji pełnego ogrodzenia przy uwzględnieniu wymagań wynikających z treści pkt 3/ lit. a);
- 4/ odległość linii zabudowy dla obiektów kubaturowych od krawędzi jezdni według stanu projektowanego dla obiektów kubaturowych:
- 40 m - od krawędzi jezdni drogi ekspresowej dwujezdniowej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1.KE.2/2;
 - 30 m - od krawędzi jezdni ul. Płockiej oznaczonej na rysunku planu symbolem 2.KG/Z.2/2;
- 5/ możliwość lokalizowania reklam, znaków informacyjnych nie będących znakami drogowymi, małej architektury, oraz innych elementów przestrzennych zagospodarowania działki, o których mowa w pkt 3/ lit.a), wzdłuż drogi ekspresowej oznaczonej symbolem 1.KE.2/2 w odległości nie mniejszej niż 20 m od krawędzi jezdni tej drogi, lecz bez prawa naruszania pasa drogowego wyznaczonego liniami rozgraniczającymi;
- 6/ możliwość lokalizowania elementów wymienionych w pkt 5/, w mniejszej odległości od krawędzi jezdni ul. Płockiej niż ustalona w pkt 4/, lecz bez prawa naruszania pasa ulicznego wyznaczonego liniami rozgraniczającymi. Sposób usytuowania w/w elementów powinien być ustalony w decyzjach administracyjnych na podstawie przepisów szczególnych.

§ 19

Na terenie oznaczonym w rysunku planu symbolem **11.UKS.** ustala się:

1/ przeznaczenie podstawowe - urządzenia obsługi komunikacji samochodowej
- istniejąca stacja pali ogólnodostępna z urządzeniami towarzyszącymi;

2/ zakaz lokalizowania:

- obiektów i urządzeń produkcyjnych, usługowych i innych, których uciążliwość wykraczałaby poza granice działki;
- obiektów i urządzeń do składowania artykułów spożywczych oraz innych obiektów nie wymienionych w pkt 1/, z wyjątkiem zapleczy punktów handlowych i gastronomicznych towarzyszących funkcji podstawowej;

3/ możliwość dokonywania remontów, modernizacji, wymiany obiektów i urządzeń, rozbudowy i przebudowy, pod warunkiem ograniczenia uciążliwości obiektu do terenu własnej działki;

4/ warunki i zasady kształtowania zabudowy oraz urządzenia terenu:

- a) projektowane i przebudowywane obiekty kubaturowe nie powinny przekraczać wysokości 9 m licząc od poziomu terenu do kalenicy dachu
- b) wolne, niezabudowane przestrzenie wzdłuż granic działki o szerokości minimum 3 m należy przeznaczyć na urządzenie zieleni izolacyjnej; powierzchnia zieleni towarzyszącej i izolacyjnej nie powinna być mniejsza niż 20% powierzchni działki;
- c) ogrodzenie działki może być dopuszczone wyłącznie wzdłuż granic nie będących liniami rozgraniczającymi ulic; wysokość ogrodzenia powinna wynosić 1,60 - 1,80 m, konstrukcja ażurowa;

5/ odległość linii zabudowy dla obiektów kubaturowych od krawędzi jezdni według stanu projektowanego:

- 30 m - od krawędzi jezdni ul. Płockiej dwujezdniowej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 2.KG/Z.2/2;
- 10 m - od linii rozgraniczającej ciągu pieszego oznaczonego symbolem 15. KPp;

6/ możliwość lokalizowania w odległości mniejszej od krawędzi jezdni ulic niż ustalone w pkt 5/ takich elementów i urządzeń jak: reklamy, znaki informacyjne nie będące znakami drogowymi, mała architektura, oraz inne elementy przestrzenne zagospodarowania działki, a ponadto instalacje i urządzenia technologiczne stacji nie będące obiektami kubaturowymi, lecz bez prawa naruszania pasów ulicznych wyznaczonych liniami rozgraniczającymi;

Sposób usytuowania w/w elementów powinien być ustalony w decyzjach administracyjnych na podstawie przepisów szczególnych.

§ 20

Na terenie oznaczonym w rysunku planu symbolem **12.UKS.** ustala się:

- 1/ przeznaczenie podstawowe - urządzenie obsługi komunikacji samochodowej
 - istniejący salon samochodowy ze stacją obsługi i urządzeniami towarzyszącymi;
- 2/ przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) usługi rzemieślnicze i drobna wytwórczość z wyłączeniem produkcji i przetwórstwa spożywczego;
 - b) urządzenia magazynowo-składowe i bazy handlu hurtowego;
 - c) urządzenia usług gastronomicznych i turystyki;
 - d) bazy i zaplecze gospodarki komunalnej;
 - e) usługi handlu detalicznego;
 - f) mieszkalnictwo wbudowane lub wolnostojące, towarzyszące usługom i zakładom istniejącym oraz projektowanym w ramach podstawowego lub dopuszczalnego przeznaczenia terenu, lecz bez prawa wydzielania odrębnych działek pod zabudowę mieszkaniową;
- 3/ zakaz lokalizowania:
 - a) obiektów i urządzeń produkcyjnych, usługowych i innych, których uciążliwość wykraczałaby poza granice działki;
 - b) innych obiektów i urządzeń nie wymienionych w pkt 1/ i 2/;
- 4/ możliwość prowadzenia działalności gospodarczej powodującej emisję substancji zanieczyszczających powietrze lub glebę, tylko w wypadku uzyskania decyzji właściwego organu administracji o dopuszczalnej emisji, z zastrzeżeniem ustaleń pkt 3/ lit. a);
- 5/ możliwość dokonywania remontów, modernizacji, wymiany obiektów i urządzeń, rozbudowy i przebudowy, jak również zmiany funkcji w zakresie wynikającym z treści pkt 2/ z zastrzeżeniem pkt 3/;
- 6/ warunki i zasady kształtowania zabudowy oraz urządzenia terenu:
 - a) stosownie do widokowej ekspozycji terenu od strony drogi krajowej Nr 7 obowiązuje kompleksowe projektowanie w sposób zapewniający wysokie walory estetyczne, poprzez:
 - zharmonizowanie przestrzenne i architektoniczne obiektów kubaturowych i staranne opracowanie kompozycji kolorystycznej;
 - podporządkowanie formy plastycznej i kolorystyki wszystkich elementów zagospodarowania działki jak: ogrodzenie, reklamy, znaki informacyjne, oświetlenie, mała architektura i inne elementy przestrzenne rozwiązaniom architektonicznym obiektów kubaturowych;

- urządzenie zieleni towarzyszącej i izolacyjnej przy zastosowaniu zróżnicowania gatunków i form przestrzennych, w sposób tworzący w przyszłości zabezpieczenie przed skutkami uciążliwości ruchu drogi ekspresowej Warszawa - Gdańsk;
 - b) cały teren w granicach wyznaczonych liniami rozgraniczającymi może być pozostawiony jako jedna działka budowlana z przeznaczeniem dla dotychczasowej funkcji. W wypadku konieczności jego podziału na działki, podział ten może być dopuszczony pod warunkiem przedłożenia przez inwestora projektu zagospodarowania całego terenu, uzasadniającego tę konieczność z zastrzeżeniem § 5 ust.3;
 - c) parkingi dla obsługi nowowznoszonych obiektów powinny być sytuowane na terenie własnej działki. Rozwiązanie komunikacji wewnętrznej w obrębie działki powinno zapewniać parkowanie pojazdów oraz ich wjazd i wyjazd przodem;
 - d) istniejące i projektowane obiekty i urządzenia - nie licząc dróg i placów - nie powinny zajmować łącznie więcej niż 30% powierzchni działki, a powierzchnia zieleni urządzonej i izolacyjnej nie powinna być mniejsza niż 20% powierzchni działki;
 - e) przyłącza do sieci uzbrojenia terenu należy grupować i sytuować we wjazdach na działki;
 - f) projektowane budynki niezbędne dla funkcji określonej w pkt 1/ i 2/, powinny spełniać następujące parametry:
 - wysokość do 9 m licząc od poziomu terenu do kalenicy; dachy strome o kącie nachylenia połaci 30-35°;
 - pokrycie z trwałych materiałów z wyłączeniem papy i eternitu; kalenica budynków frontowych równoległa do ulic;
 - g) wolne, niezabudowane przestrzenie wzdłuż granic działek w pasach o szerokości minimum 3 m, należy przeznaczyć na urządzenie zieleni izolacyjnej;
 - h) ogrodzenia działki - ażurowe o wysokości 1,60 - 1,80 m licząc od poziomu terenu, w tym cokół o wysokości do 0,50 m; wzdłuż drogi krajowej Nr 7 dopuszcza się możliwość stosowania wysokości do 2,20 m i realizacji pełnego ogrodzenia przy uwzględnieniu wymagań wynikających z terści pkt 6/ lit. a);
- 7/ odległość linii zabudowy dla obiektów kubaturowych od krawędzi jezdni według stanu projektowanego dla obiektów kubaturowych:
- 100 m - od krawędzi jezdni drogi ekspresowej dwujezdniowej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1.KE.2/2;

- 40 m - od krawędzi jezdni drogi ekspresowej dwujezdniowej j.w. - dla obiektów kubaturowych z wyłączeniem budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi;
 - 10 m - od krawędzi jezdni ulicy oznaczonej symbolem 9.KD.1/2;
- 8/ możliwość lokalizowania reklam, znaków informacyjnych nie będących znakami drogowymi, małej architektury, oraz innych elementów przestrzennych zagospodarowania działki, o których mowa w pkt 6/ lit.a), wzdłuż drogi ekspresowej oznaczonej symbolem 1.KE.2/2 w odległości nie mniejszej niż 20 m od krawędzi jezdni tej drogi, lecz bez prawa naruszania pasa drogowego wyznaczonego liniami rozgraniczającymi;
- 9/ możliwość lokalizowania elementów wymienionych w pkt 8/, w mniejszej odległości od krawędzi jezdni ulicy oznaczonej symbolem 9.KD1/2 niż ustalona w pkt 7/, lecz bez prawa naruszania pasa ulicznego wyznaczonego linią rozgraniczającą.
- Sposób usytuowania w/w elementów powinien być ustalony w decyzjach administracyjnych na podstawie przepisów szczególnych.
- 10/ teren ograniczonego użytkowania - położony pomiędzy linią zabudowy ustaloną dla obiektów kubaturowych przeznaczonych na stały pobyt ludzi, a linią zabudowy dla pozostałych obiektów kubaturowych - na którym obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów i urządzeń do składowania artykułów spożywczych;
- 11/ możliwość pozostawienia w dotychczasowym użytkowaniu istniejącego obiektu przeznaczonego na stały pobyt ludzi, a usytuowanego w odległości mniejszej od krawędzi jezdni niż to ustalono w pkt 7/.
- W wypadku pogorszenia warunków jego użytkowania spowodowanego skutkami wzmożonego ruchu drogi krajowej Nr 7, ustala się konieczność wykonania środkami technicznymi odpowiednich zabezpieczeń minimalizujących skutki tej uciążliwości.

§ 21

Na terenie oznaczonym w rysunku planu symbolem **13.UKS**. ustala się:

- 1/ przeznaczenie podstawowe - urządzenia obsługi komunikacji samochodowej, - parking ogólnodostępny z zielenią towarzyszącą;
- 2/ możliwość realizacji ogrodzenia ażurowego o wysokości 1,60-1,80 m licząc od poziomu terenu na cokole o wysokości 0,50 m.

§ 22

Na terenie oznaczonym w rysunku planu symbolem **14.UT.** ustala się:

1/ przeznaczenie podstawowe - urządzenie gastronomii obsługi turystyki - istniejący zajazd;

2/ przeznaczenie dopuszczalne:

a) rzemiosło usługowe i produkcyjne z wyłączeniem produkcji i przetwórstwa spożywczego;

b) mieszkalnictwo wbudowane lub wolnostojące towarzyszące usługom i zakładom istniejącym oraz lokalizowanym w ramach podstawowego lub dopuszczalnego przeznaczenia terenu, lecz bez prawa wydzielania odrębnych działek pod zabudowę mieszkaniową;

c) usługi handlu detalicznego;

3/ zakaz lokalizowania:

a) obiektów i urządzeń produkcyjnych, usługowych i innych, których uciążliwość wykraczałaby poza granice działki;

b) innych obiektów i urządzeń nie wymienionych w pkt 1/ i 2/;

4/ możliwość prowadzenia działalności gospodarczej powodującej emisję substancji zanieczyszczających powietrze lub glebę, tylko w wypadku uzyskania decyzji właściwego organu administracji o dopuszczalnej emisji, z zastrzeżeniem ustaleń pkt 3/ lit. a);

5/ możliwość dokonywania remontów, modernizacji, wymiany obiektów i urządzeń, rozbudowy i przebudowy, jak również zmiany funkcji w zakresie wynikającym z treści pkt 2/ z zastrzeżeniem pkt 3/;

6/ warunki i zasady kształtowania zabudowy oraz urządzenia terenu:

a) stosownie do widokowej ekspozycji terenu od strony drogi krajowej Nr 7 obowiązuje kompleksowe projektowanie w sposób zapewniający wysokie walory estetyczne, poprzez:

- zharmonizowanie przestrzenne i architektoniczne obiektów kubaturowych i staranne opracowanie kompozycji kolorystycznej;

- podporządkowanie formy plastycznej i kolorystyki wszystkich elementów zagospodarowania działki jak: ogrodzenie, reklamy, znaki informacyjne, oświetlenie, mała architektura i inne elementy przestrzenne rozwiązaniom architektonicznym obiektów kubaturowych;

- urządzenie zieleni towarzyszącej i izolacyjnej przy zastosowaniu zróżnicowania gatunków i form przestrzennych, w sposób tworzący w przyszłości zabezpieczenie przed skutkami uciążliwości ruchu drogi ekspresowej Warszawa - Gdańsk;

- b) cały teren w granicach wyznaczonych liniami rozgraniczającymi może być pozostawiony jako jedna działka budowlana z przeznaczeniem dla dotychczasowej funkcji. W wypadku konieczności jego podziału na działki, podział ten może być dopuszczony pod warunkiem przedłożenia przez inwestora projektu zagospodarowania całego terenu, uzasadniającego tę konieczność z zastrzeżeniem § 5 ust.3;
- c) parkingi dla obsługi nowowznoszonych obiektów powinny być sytuowane na terenie własnej działki. Rozwiązanie komunikacji wewnętrznej w obrębie działki powinno zapewniać parkowanie pojazdów oraz ich wjazd i wyjazd przodem;
- d) istniejące i projektowane obiekty i urządzenia - nie licząc dróg i placów - nie powinny zajmować łącznie więcej niż 30% powierzchni działki, a powierzchnia zieleni urządzonej i izolacyjnej nie powinna być mniejsza niż 20% powierzchni działki;
- e) przyłącza do sieci uzbrojenia terenu należy grupować i sytuować we wjazdach na działki;
- f) projektowane budynki niezbędne dla funkcji określonej w pkt 1/ i 2/, powinny spełniać następujące parametry:
- wysokość do 9 m licząc od poziomu terenu do kalenicy; dachy strome o kącie nachylenia połaci 30-35°;
 - pokrycie z trwałych materiałów z wyłączeniem papy i eternitu; kalenica budynków frontowych równoległa do ulic;
- g) wolne, niezabudowane przestrzenie wzdłuż granic działek w pasach o szerokości minimum 3 m, należy przeznaczyć na urządzenie zieleni izolacyjnej;
- h) ogrodzenia działki - ażurowe o wysokości 1,60 - 1,80 m licząc od poziomu terenu, w tym cokół o wysokości do 0,50 m; wzdłuż drogi krajowej Nr 7 dopuszcza się możliwość stosowania wysokości do 2,20 m i realizacji pełnego ogrodzenia przy uwzględnieniu wymagań wynikających z treści pkt 6/ lit. a);
- 7/ odległość linii zabudowy dla obiektów kubaturowych od krawędzi jezdni według stanu projektowanego dla obiektów kubaturowych:
- 100 m - od krawędzi jezdni drogi ekspresowej dwujezdniowej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1.KE.2/2;
 - 40 m - od krawędzi jezdni drogi ekspresowej dwujezdniowej j.w. - dla obiektów kubaturowych z wyłączeniem budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi;
 - 10 m - od krawędzi jezdni ulicy oznaczonej symbolem 9.KD.1/2;

- 8/ możliwość lokalizowania reklam, znaków informacyjnych nie będących znakami drogowymi, małej architektury, oraz innych elementów przestrzennych zagospodarowania działki, o których mowa w pkt 6/ lit.a), wzdłuż drogi ekspresowej oznaczonej symbolem 1.KE.2/2 w odległości nie mniejszej niż 20 m od krawędzi jezdni tej drogi, lecz bez prawa naruszania pasa drogowego wyznaczonego liniami rozgraniczającymi;
- 9/ możliwość lokalizowania elementów wymienionych w pkt 8/, w mniejszej odległości od krawędzi jezdni ulicy oznaczonej symbolem 9.KD1/2 niż ustalona w pkt 7/, lecz bez prawa naruszania pasa ulicznego wyznaczonego linią rozgraniczającą. Sposób usytuowania w/w elementów powinien być ustalony w decyzjach administracyjnych na podstawie przepisów szczególnych.
- 10/ teren ograniczonego użytkowania - położony pomiędzy linią zabudowy ustaloną dla obiektów kubaturowych przeznaczonych na stały pobyt ludzi, a linią zabudowy dla pozostałych obiektów kubaturowych - na którym obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów i urządzeń do składowania artykułów spożywczych;
- 11/ możliwość pozostawienia w dotychczasowym użytkowaniu istniejącego obiektu przeznaczonego na stały pobyt ludzi, a usytuowanego w odległości mniejszej od krawędzi jezdni niż to ustalono w pkt 7/.
- W wypadku pogorszenia warunków jego użytkowania spowodowanego skutkami wzmożonego ruchu drogi krajowej Nr 7, ustala się konieczność wykonania środkami technicznymi odpowiednich zabezpieczeń minimalizujących skutki tej uciążliwości.

Część II - Tereny komunikacji drogowej, ulic i parkingów.

§ 23

1. Zachowuje się w planie przebieg istniejącej drogi krajowej Nr 7 Warszawa - Gdańsk oraz klasę tej drogi jako ekspresowej dwujezdniowej określoną w przepisach szczególnych, oznaczonej na rysunku planu symbolem **1.KE 2/2**
Dla drogi tej, na odcinku objętym planem, ustala się linie rozgraniczające w pasie o szerokości 60,0 m, to jest 24 m po stronie północno - zachodniej i 36 m po stronie południowo - wschodniej w stosunku do osi istniejącej jezdni, z dopuszczeniem:
 - 1) odstępstw od tych parametrów uzasadnionych szczegółowymi rozwiązaniami technicznymi dla drogi prowadzonej na nasypie lub w wykopie,
 - 2) lokalizacji poza koroną drogi - jednej dodatkowej jezdni bocznej dwupasowej szerokości 7 m po jej północnej stronie dla ruchu lokalnego i obsługi terenów przyległych,
 - 3) połączenia jezdni bocznej wymienionej w pkt 2), z jezdnią drogi ekspresowej poprzez równoległe pasy włączenia i wyłączenia.
2. Zachowuje się w planie istniejący nowy przebieg ulicy Płockiej, oraz ustala się dla odcinka tej ulicy oznaczonego na rysunku planu symbolem **2.KG/Z 2/2**:
 - 1) klasę **Z** - jako ulicy zbiorczej dwujezdniowej, stanowiącej kontynuację przebiegu ulicy głównej z kierunku śródmieścia,
 - 2) linie rozgraniczające w pasie o szerokości 36 m to jest 20 po stronie wschodniej i 16 m po stronie zachodniej w stosunku do osi istniejącego pasa rozdzielczego.
3. Zachowuje się w planie stary przebieg ul. Płockiej, ul. Olesin i przedłużenie ul. Zabrody po śladzie istniejącej drogi gruntowej, oraz ustala się dla tych ulic oznaczonych na rysunku planu symbolami **3.KL(1x2)**, **4.KL(1x2)** i **5KL(1x2)** :
 - 1) klasę **L** - jako ulic lokalnych
 - 2) linie rozgraniczające w pasach o szerokości po 20 m, to jest po 10 m z każdej strony w stosunku do osi jezdni,
 - 3) przedłużenie ul. Olesin do starego przebiegu ul. Płockiej przy zachowaniu parametrów wymienionych w pkt 1) i 2),
 - 4) przedłużenie starego przebiegu ul. Płockiej do południowej granicy miasta przy zachowaniu parametrów wymienionych w pkt 1) i 2), według oznaczenia na rysunku planu.

- 5) konieczność zarezerwowania dla skrajni ulicy wymienionej w pkt 4) odpowiedniego światła wiaduktu przewidzianego do przebudowy nad torami PKP.
4. Ustala się przebieg ulicy projektowanej wzdłuż południowej granicy miasta i jej klasę **L** - jako ulicy lokalnej, oznaczonej na rysunku planu symbolem **6.KL(1x2)** , oraz jej linie rozgraniczające w pasie o szerokości 17 m w układzie asymetrycznym, to jest 10 m po stronie północnej i 7 m po stronie południowej w stosunku do osi projektowanej jezdni.
 5. Ustala się przebieg projektowanych ulic dojazdowych i ich klasę **D** oznaczonych na rysunku planu odpowiednio symbolami **7.KD(1x2)**, **8.KD(1x2)**, **9.KD(1x2)**, **10.KD(1x2)**, **11.KD(1x2)** i **14.KD(1x2)**, oraz ich linie rozgraniczające w pasach o szerokości po 15 m, to jest po 7,5 m z każdej strony w stosunku do osi projektowanych jezdni.
 6. Ustala się przebieg projektowanej ulicy dojazdowej i jej klasę **D**, oznaczonej na rysunku planu symbolem **12.KD(1x2)**, oraz jej linie rozgraniczające w pasie o szerokości 12m, to jest po 6 m z każdej strony w stosunku do osi projektowanej jezdni
 7. Ustala się przebieg projektowanej ulicy dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem **13.KD(1x2)**, oraz jej linie rozgraniczające w pasie o szerokości 10 m.
Przebieg ten może być zmieniony w wypadku podjęcia odpowiednich działań realizacyjnych i projektowych wymagających takiej zmiany i dopuszczonych ustaleniami zawartymi w Rozdziale 1 § 5 ust.3.
 8. Ustala się przebieg projektowanego ciągu pieszego oznaczonego na rysunku planu symbolem **15.KPp.**, oraz jego linie rozgraniczające w pasie o szerokości 6 - 8 m.

§ 24

Na terenach w obrębie linii rozgraniczających, o których mowa w § 23 zakazuje się realizacji obiektów budowlanych, z wyjątkiem urządzeń technicznych dróg i ulic związanych z utrzymaniem i obsługą ruchu; dopuszcza się realizację sieci uzbrojenia terenu i urządzenie zieleni pod warunkiem nienaruszania wymagań określonych w odrębnych przepisach dotyczących dróg publicznych i ulic, a także uzyskania zgody zarządcy dróg i ulic.

Część III - Zasady obsługi oraz tereny urządzeń infrastruktury technicznej

§ 25

1. Warunkiem realizacji nowych obiektów i urządzeń na obszarze objętym planem - jest:

1. przebudowa istniejących naziemnych i podziemnych urządzeń liniowych infrastruktury technicznej kolidujących z ustaleniami planu
2. wyposażenie terenów w urządzenia sieciowe powiązane z ogólnomiejskim systemem infrastruktury technicznej, dla których obowiązują następujące ustalenia:

- a) w zakresie zaopatrzenia w wodę pełne pokrycie potrzeb (około 50m³/d) - z wodociągu komunalnego. Przewód zasilający o \varnothing 160 mm projektowany w ul. Płockiej jako odejście od magistrali wodociągowej \varnothing 225 mm w ul. Grzebskiego. Zalecane stworzenie pierścienia z wykorzystaniem sieci rozbiorczej lokalnej z wodociągiem \varnothing 100 mm w ul. Zabrody.
- b) odprowadzenie ścieków w ramach rozdzielczego systemu miejskiej kanalizacji sanitarnej i deszczowej z wykorzystaniem kanału sanitarnego \varnothing 0,25 m w ul. Płockiej i kanału deszczowego \varnothing 0,60 m również w ul. Płockiej.
- c) pełne pokrycie potrzeb w zakresie gazyfikacji przewodowej z miejskiej sieci. Przewód zasilający projektowany w ul. Płockiej jako odejście od magistrali średniego ciśnienia \varnothing 150 mm biegnącej po północnej stronie opracowywanego terenu.
- d) zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła - nakaz wykorzystania technologii i paliwa ekologicznego (olej opałowy, gaz),
- e) wybudowanie trzech stacji transformatorowych miejskich typu MST 15/0,4 kV wraz z liniami zasilającymi i wyprowadzenie obwodów niskiego napięcia. Zaadaptowanie istniejących obwodów niekolidujących z ustaleniami planu, do nowego układu sieci niskiego napięcia.

Jako rozwiązania alternatywne mogą być przyjęte:

- budowa nowej stacji S-230 jako wolnostojącej MST,
 - budowa stacji S - III jako słupowej STS 20/250 z zasilaniem linią napowietrzną,
- Istniejące linie napowietrzne 15 kV, będące własnością PKP, projektuje się alternatywnie do przebudowy na linie kablowe.

- f) Wykonanie w ulicach kanalizacji telefonicznej 1-otworowej, włączonej do kanalizacji 2-otworowej istniejącej w ul. Płockiej. Wprowadzenie kabla XxTKMXw35x4x0,5 w istniejącą kanalizację telefoniczną, od szafy A4B na ul. Andersa do rejonu projektowanej zabudowy.
3. Dla lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej ustala się następujące tereny:
- 1) teren przepompowni ścieków sanitarnych oznaczony na rysunku planu symbolem **1.I.Ks.**
 - 2) teren urządzeń oczyszczania wód deszczowych oznaczony na rysunku planu symbolem **2.I.Kd.**
 - 3) tereny stacji transformatorowych 15/04 kV oznaczone na rysunku planu symbolem **3.I.ETr.**
4. Dla neutralizacji i odprowadzenia ścieków chemicznie aktywnych, wytwarzanych w wyniku procesu technologicznego, odpowiednie urządzenia techniczne powinny być lokalizowane na terenach działek zakładów, które wytwarzają te ścieki, z zachowaniem warunków określonych przepisami szczególnymi oraz ustaleń wynikających z treści § 9 pkt 3 lit. a
5. W wypadku podejmowania etapowej realizacji i przebudowy urządzeń infrastruktury technicznej, o których mowa w ust. 1,2 i 3, ustala się konieczność opracowania koncepcji lub programu wyprzedzającego proces lokalizacyjny i spełniającego warunki koordynacji lokalizacyjnej i realizacyjnej tych urządzeń.
6. Przebieg urządzeń liniowych, o których mowa w ust. 1 pkt 2 i usytuowania urządzeń technicznych wymienionych w ust. 3 pkt 1) i 2), mogą być uściślone lub zmienione w trybie decyzji administracyjnej pod warunkiem, że zmiana ta lub uściślenie wynikać będzie z rozwiązań opracowanej koncepcji lub programu wymienionych w ust. 5.
- 1) Zmiana lub uściślenie granic terenów urządzeń, o których mowa w ust. 3 pkt 1) i 2) może być dokonana jedynie w zakresie:
 - a) dla przepompowni ścieków sanitarnych - w granicach terenu oznaczonego symbolem **1.I. Ks.**
 - b) dla urządzeń oczyszczania wód deszczowych - w granicach terenu oznaczonego symbolem **2.I.Kd.**
 - 2) Do czasu realizacji komunalnych urządzeń odprowadzania ścieków, o których mowa w ust. 1 pkt 2) lit. b) i w ust. 3 pkt 1), dopuszcza się możliwość lokalizowania indywidualnych urządzeń gromadzenia ścieków sanitarnych z zapewnieniem ich usuwania i oczyszczania, stosownie do odrębnych przepisów, lecz bez instalowania urządzeń rozsączających.

- 3) Projekty techniczne na budowę nowych węzłów elektroenergetycznych i przebudowę sieci, o których mowa w ust. 1 pkt 1) i pkt 2) lit. e), powinny być wykonane w oparciu o szczegółowe warunki techniczne uzyskane z Zakładu Energetycznego - Płock SA.
7. Ustala się, że stałe odpady komunalne z terenów objętych planem wywożone będą przez wyspecjalizowaną jednostkę, na istniejące miejskie wysypisko odpadów komunalnych.
8. Wyposażenie terenów w urządzenia , o których mowa w ust. 1 pkt 2 i w ust. 3, oraz przebudowa urządzeń istniejących wymienionych w ust. 1 pkt 1, stanowi realizację celów publicznych o charakterze lokalnym, z wyjątkiem realizacji przyłączy do poszczególnych działek.

Rozdział 3. - USTALENIA KOŃCOWE

§ 26

1. Uchyla się Uchwałę Miejskiej Rady Narodowej w Mławie Nr XVI/86/87 z dnia 22 czerwca 1987 r w sprawie zatwierdzenia planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Mławy (Dz. Urz. Województwa Ciechanowskiego Nr 6 z dnia 10.07.87 r, poz.86 - w części dotyczącej terenów objętych ustaleniami wynikającymi z treści niniejszej Uchwały, których granice oznaczone zostały kolejnymi literami od A do K na rysunku planu, stanowiącym załącznik do Uchwały, z zastrzeżeniem § 15 ust. 1 dotyczącym drogi krajowej Nr 7.
2. Traci moc uchwały Nr XXXV/395/97 Rady Miejskiej w Mławie z dnia 14 sierpnia 1997 roku – w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w Mławie w obrębie ulic: Stara Płocka, Płocka, Olesin, droga Nr 7 i torów kolejowych.

§ 27

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Zarządowi Miasta Mławy.

§ 28

Zgodnie z art.10 ust. 3 i art. 36 ust. 3 Ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym ustala się jednorazową opłatę od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 20 %.

§ 29

Uchwała Nr ~~445~~...../97 Rady Miejskiej w Mławie z dnia ~~29.12.~~ 1997 roku w sprawie Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego terenów położonych w Mławie w obrębie ulic: Starej Płockiej, Płockiej, Olesin, drogi Nr 7 i torów kolejowych wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Ciechanowskiego. Uchwała podlega ogłoszeniu na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Mławie.

RADCA PRAWNY
Zembruśka
Bożena Zembruśka

Przewodniczący
Rady Miejskiej w Mławie