# ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

**miejscowości** **STRACHÓWKO**

**GMINA** **P Ł O Ń S K**

Uchwała Nr XI/74/2015 Rady Gminy Płońsk z dnia 25 sierpnia 2015r.
ogłoszona w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego
z dnia ….....….....  2015r. , poz. …… )


**O p r a c o w a n i e :**

arch. arch: Stanisław Korpanty
Grzegorz Piekarski
Sławomir Tabor
mgr inż. Marek Korpanty

Płońsk 2015 r

# Uchwała Nr XI/74/2015
# Rady Gminy Płońsk
# z dnia 25 sierpnia 2015r.

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Strachówko, gmina Płońsk.**

Na podstawie art.18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2013r. poz. 594 z późniejszymi zmianami), oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2015 r., poz. 199, tekst jednolity), w związku z uchwałą Rady Gminy Płońsk Nr XXXII/260/2013 z dnia 21 marca 2013 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Strachówko, po stwierdzeniu zgodności ze „Studium uwarunkowań
i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Płońsk" (przyjętego uchwałą Rady Gminy Płońsk Nr X/68/2015 z dnia 12 sierpnia 2015 r

Rada Gminy Płońsk, postanawia, co następuje:

## R O Z D Z I A Ł I

## Ustalenia ogólne

**§ 1.** Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Strachówko (zatwierdzonego Uchwałą Rady Gminy Płońsk z dnia 30 sierpnia 2011r), dla terenu o powierzchni ok. 3,91 ha, zwaną dalej planem.

**§ 2**. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego składa się z następujących, integralnych części:

1) Części tekstowej, stanowiącej treść niniejszej uchwały, składającej się z czterech rozdziałów:
   - I. Ustalenia ogólne;
   - II. Ustalenia dotyczące całego obszaru objętego planem;
   - III. Ustalenia szczegółowe dotyczące wyznaczonych terenów:
   - IV. Ustalenia końcowe.
2) Części graficznej, na którą składa się rysunek w skali 1:2000, zwany dalej rysunkiem planu, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
3) Rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiącego załącznik nr 2 do uchwały;

4) Rozstrzygnięć dotyczących sposobu realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania, stanowiących załącznik nr 3 do uchwały.

**§ 3.** Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

1. **ustawie** - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2015 r., poz. 199 tekst jednolity);
2. **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
3. **planie** - należy przez to rozumieć ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w § 1 niniejszej uchwały;
4. **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejsza uchwałę;
5. **rysunku planu** – należy przez to rozumieć integralną część planu, rysunek w skali 1 : 2 000, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
6. **symbolu** – należy przez to rozumieć symbol terenu funkcjonalnego lub terenu komunikacji określony odpowiednio symbolem literowym i numerem, wyróżniającym go spośród innych terenów;
7. **terenie** – należy przez to rozumieć teren funkcjonalny lub teren komunikacji dla którego obowiązują ustalenia planu, wyznaczony liniami rozgraniczającymi oraz określony symbolem terenu zgodnie z rysunkiem planu;
8. **linii rozgraniczającej** - należy przez to rozumieć linię będącą granicą pomiędzy terenami o różnym sposobie użytkowania, zagospodarowania lub różnym przeznaczeniu podstawowym ( różnej funkcji ), w tym również pomiędzy terenami dróg a terenami przeznaczonymi pod zabudowę;
9. **wskaźniku zabudowy** – należy przez to rozumieć wskaźnik powierzchni zabudowy wszystkich budynków na działce budowlanej w odniesieniu do powierzchni tej działki;
10. **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię ustaloną niniejszym planem, określającą najmniejszą dopuszczalną odległość, w jakiej może być sytuowany budynek w stosunku do linii rozgraniczającej terenu, bez konieczności uwzględniania: logii, balkonów, werand, wykusz, okapów i nadwieszeń wysuniętych poza obrys budynku nie więcej niż 1,50 m oraz schodów zewnętrznych i ramp przy wejściach do budynków;
11. **przeznaczeniu podstawowym** - należy przez to rozumieć przeznaczenie, które musi przeważać na danym terenie - nie może obejmować mniej niż 70% powierzchni zabudowy zlokalizowanych na tym terenie budynków;
12. **przeznaczeniu uzupełniającym** - należy przez to rozumieć przeznaczenie, które nie może przeważać na danym terenie - nie może obejmować więcej niż 30% powierzchni zabudowy zlokalizowanych na tym terenie budynków;
13. **usługach –** należy przez to rozumieć działania celem jest zaspokajanie potrzeb ludności, nie związane z wytwarzaniem dóbr materialnych bezpośrednimi metodami przemysłowym, realizowaną: na terenie, w obiektach wolnostojących lub w lokalach użytkowych wbudowanych, z wykluczeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 2000 m2; przy czym prowadzona działalność nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska

poza terenem, do którego inwestor ma tytuł prawny, a w przypadku zlokalizowania lokalu usługowego w budynku mieszkalno-usługowym – poza lokalem, w którym jest prowadzona ta działalność;

14. **usługach podstawowych** - należy przez to rozumieć usługi nieuciążliwe o zakresie umożliwiającym zaspokojenie codziennych i powszechnych potrzeb mieszkańców, takich jak: handel detaliczny, gastronomia, administracja, oświata, opieka społeczna i zdrowotna, kultura;
15. **proekologicznych systemach cieplnych** - należy przez to rozumieć systemy cieplne, które nie powodują przekroczenia dopuszczalnych emisji gazów i pyłów, określonych w obowiązujących przepisach odrębnych, w szczególności wykorzystujące: gaz ziemny lub płynny, olej opałowy niskosiarkowy, energię elektryczną, słoneczną, itp.;

**§ 4.** Celem regulacji zawartych w planie jest określenie:

1. przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
2. zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
3. zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
4. zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
5. szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości;
6. szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
7. zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
8. sposobu i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
9. stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę o której mowa w art. 36, ust 4.

**§ 5.** Na obszarze objętym planem nie zachodzą przesłanki do określenia:

1. zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
1. wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
2. granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych;
3. szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości;

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

**1.** granic obszaru objętego planem;

**2.** linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

**3.** nieprzekraczalnej linii zabudowy terenu;

**4.** przeznaczenia terenu funkcjonalnego, określonego odpowiednio symbolem literowym i numerem: **U.P.**

## R O Z D Z I A Ł II

## Ustalenia dotyczące całego obszaru objętego planem

**§ 7.** Wyodrębnia się teren oznaczony odpowiednim symbolem i liniami rozgraniczającymi, zgodnie z rysunkiem planu:

1. teren usług, składów, magazynów i produkcji, oznaczone na rysunku planu symbolem **U.P**.

### § 8. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

1. Obiekty i urządzenia na terenie funkcjonalnym należy realizować w sposób zgodny z ustaleniami planu w zakresie warunków, zasad i standardów kształtowania zabudowy, z przepisami określonymi dla terenu funkcjonalnego, z obowiązującymi przepisami odrębnymi i zasadami współżycia społecznego;
2. Stosowanie działań porządkujących w zakresie ujednolicenia elementów przestrzeni ogólnodostępnych (wyposażenie i oświetlenie ulic, ogrodzenia, zieleń, mała architektura, znaki miejskiego systemu informacji);
3. Stosowanie rozwiązań przestrzennych, architektonicznych i technicznych zapewniających dostępność terenów, budynków i urządzeń dla osób starszych i niepełnosprawnych;
4. Określa się zasady lokalizowania budynków poprzez wyznaczenie na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy;
5. Określa się zasady rozmieszczania reklam i znaków informacyjno-plastycznych:
   a) Wyklucza się umieszczanie reklam w miejscach i w sposób zastrzeżony dla znaków drogowych lub w sposób utrudniający ich odczytanie oraz na elewacjach budynków w sposób zakłócający kompozycję architektoniczną elewacji;
   b) Zakaz realizacji w linii ogrodzenia reklam i znaków informacyjno-plastycznych o powierzchni przekraczającej 2m² na jeden znak lub reklamę;
   c) Reklama i znaki informacyjno - plastyczne na obiektach kubaturowych nie powinny utrudniać użytkowania obiektów i przestrzeni.

## § 9. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

Na obszarze objętym planem nie występują obszary przestrzeni publicznych w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

## § 10. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

1. Dla terenu objętego planem zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze oddziaływać znacząco na środowisko, określonych w przepisach odrębnych,
2. W celu ochrony środowiska, prawidłowego gospodarowania zasobami przyrody oraz zachowania zdrowia i bezpieczeństwa ludzi, ustala się następujące nakazy i zakazy:

   1) zakaz lokalizacji obiektów i urządzeń oraz prowadzenia działalności, mogących powodować przekroczenia obowiązujących standardów jakości środowiska (w tym dopuszczalnych poziomów hałasu, wibracji i zanieczyszczenia powietrza atmosferycznego), poza terenem działki budowlanej, na której są wytwarzane i do której inwestor posiada tytuł prawny;

   2) przy zagospodarowaniu terenu obowiązek stosowania norm dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku zawartych w przepisach odrębnych;

   3) ograniczenie uciążliwości akustycznych pochodzących ze źródeł hałasu o natężeniu ponadnormatywnym, głównie na obszarach zamieszkałych, poprzez zabezpieczenia techniczne lub zmianą technologii i urządzeń;
3. Stosowanie w nowych i przebudowywanych obiektach, wysokosprawnych, proekologicznych systemów cieplnych, o niskich emisjach zanieczyszczeń do środowiska;
4. Zakaz odprowadzania ścieków do gruntu, cieków wodnych, wód powierzchniowych i do urządzeń melioracyjnych. Odprowadzenie ścieków sanitarnych do gminnego systemu kanalizacji sanitarnej. Jako rozwiązanie tymczasowe, jedynie do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej, dopuszcza się funkcjonowanie bezodpływowego, szczelnego, opróżnianego okresowo zbiornika ścieków lub indywidualnej oczyszczalni ścieków;
5. Obowiązek zgodnego z zasadami ochrony środowiska unieszkodliwiania odpadów – gromadzenie odpadów na posesjach w urządzeniach przystosowanych do ich gromadzenia, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
6. Ochronę istniejących cieków wodnych i urządzeń melioracyjnych. Wszelkie działania związane z przebudową, przykryciem, przekroczeniem drogami lub liniowymi urządzeniami infrastruktury technicznej rowów należy przeprowadzać zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
7. Sposób zagospodarowania terenu musi uwzględniać przepisy odrębne, w szczególności w zakresie dróg pożarowych oraz przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę;
8. Przy zagospodarowaniu terenu ustala się konieczność uwzględnienia sąsiedztwa terenu lasu;

9. Ochronę i utrzymanie w maksymalnym stopniu istniejących zadrzewień, zakrzewień, grup zieleni i pojedynczych drzew, przy uwzględnieniu podstawowej funkcji terenów.
10. Ochronę i otoczenie opieką starodrzewu (okazałych, starych drzew lub zespołów, grup drzew i krzewów o wysokiej wartości przyrodniczej i krajobrazowej, występujących np. przy zagrodach, drogach, ciekach wodnych itp.);
11. Minimalny udział terenu biologicznie czynnego w powierzchni działki budowlanej został określony w ustaleniach szczegółowych, zawartych w rozdziale III.

**§ 11. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów**, określa się indywidualnie, dla każdego terenu wydzielonego niniejszym planem w ustaleniach szczegółowych, zawartych w rozdziale III.

**§ 12. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości**.

1. Na obszarze objętym planem nie wyznacza się obszarów wymagających szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem.

**§ 13. Granice i sposoby zagospodarowania terenów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych.**

1. Na obszarze objętym planem nie występują tereny podlegające ochronie, ustalone na podstawie przepisów odrębnych.

**§ 14. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu.**

Przy zagospodarowaniu terenu ustala się konieczność uwzględnienia sąsiedztwa terenu lasu, z zachowaniem przepisów odrębnych i zgodnie z ustaleniami zawartymi w planie ( nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 12 m od linii rozgraniczających terenu lasu).

**§ 15. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji.**

1. Na obszarze objętym planem nie wyznacza terenów dróg publicznych;

2. Tereny dróg wewnętrznych i ewentualnych ciągów pieszo-jezdnych można wydzielać i kształtować w zależności od potrzeb, w trakcie realizacji planu, zgodnie z ustaleniami planu i przepisami odrębnymi.

**§ 16. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.**

W oparciu o sieci istniejące i projektowane ustala się zasady wyposażenia terenu w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej:

1. Docelowe wyposażenie terenu w sieci:

1) wodociągową,

2) kanalizacji sanitarnej,

3) kanalizacji deszczowej,

4) elektroenergetyczną,

5) gazową,

6) telekomunikacyjną.

2. Budowę nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz utrzymanie istniejącego uzbrojenia terenu, z możliwością jego remontu, rozbudowy i przebudowy przy zachowaniu obowiązujących przepisów odrębnych;
3. Realizacja poszczególnych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej musi uwzględniać wymagane wzajemne odległości pomiędzy nimi;
4. Planowane przewodowe sieci infrastruktury technicznej należy wykonywać jako napowietrzne lub podziemne, poprzez przedłużenie istniejących w sąsiedztwie sieci, w granicach linii rozgraniczających dróg i pod warunkiem zachowania innych ustaleń planu oraz przepisów odrębnych. Jedynie w przypadku braku możliwości ich poprowadzenia w liniach rozgraniczającymi dróg, dopuszcza się inną lokalizację;
5. W przypadku kolizji istniejących urządzeń nadziemnych i podziemnych uzbrojenia terenów z planowanym zagospodarowaniem, dopuszcza się możliwość ich przebudowy i rozbudowy przy zachowaniu obowiązujących przepisów odrębnych;
6. Zaopatrzenie w wodę (w tym także dla celów przeciwpożarowych) z istniejącej gminnej sieci wodociągowej z istniejących i planowanej sieci wzdłuż przewidzianych do realizacji dróg lokalnych i dojazdowych. Dopuszcza się realizację indywidualnych ujęć wody, zgodne z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
7. Teren powinien posiadać przyłącze wodociągowe umożliwiające pobór wody zgodny z funkcją i sposobem zagospodarowania działki;
8. Odprowadzenie wód opadowych - wody opadowe z powierzchni utwardzonych na terenach zabudowanych oraz z terenów ulic należy odprowadzić do systemu kanalizacji deszczowej, lub zagospodarować we własnym zakresie, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi. Zrzuty wód deszczowych mają być wyposażone w urządzenia podczyszczające na wylotach;
9. Obowiązek zneutralizowania substancji ropopochodnych lub chemicznych w ramach terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny;
10. Do czasu realizacji gminnej sieci kanalizacji deszczowej dopuszcza się tymczasowe studnie chłonne lub inne rozwiązania techniczne, zgodne z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
11. Odprowadzenie ścieków sanitarnych docelowo poprzez zbiorczą sieć kanalizacji sanitarnej realizowaną wzdłuż istniejących i planowanych dróg do gminnego

systemu kanalizacji sanitarnej i do najbliższej oczyszczalni ścieków, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;

12. Do chwili realizacji sieci kanalizacyjnej, jako rozwiązanie tymczasowe, dopuszcza się możliwość odprowadzania ścieków sanitarnych do bezodpływowego, szczelnego, okresowo opróżnianego zbiornika (ścieki wywożone wozami asenizacyjnymi do najbliższego punktu zlewnego) lub indywidualnej oczyszczalni ścieków (o ile pozwalają na to warunki gruntowe). Z chwilą wybudowania sieci kanalizacyjnej, ustala się obowiązek odprowadzania do niej ścieków sanitarnych oraz zakaz funkcjonowania bezodpływowych zbiorników ścieków;

13. Gospodarka odpadami – konieczność zbiórki odpadów (należy przewidzieć miejsce na pojemniki, związane ze zbiórką odpadów) oraz zorganizowany ich wywóz na spełniające wymogi ochrony środowiska składowisko, w sposób zgodny z przepisami odrębnymi;

14. Zaopatrzenie w energię elektryczną i oświetlenie dróg poprzez elektroenergetyczną sieć kablową lub napowietrzną, zasilaną z istniejących lub projektowanych linii lub stacji transformatorowych, przy zachowaniu obowiązujących przepisów odrębnych, i z zachowaniem zasad:

    1) poprowadzenie projektowanych sieci niskiego napięcia nn w liniach rozgraniczających dróg;

    2) zasilanie obiektów odbywać się będzie poprzez złącza napowietrzne lub kablowe z układami pomiarowymi umieszczonymi w granicach działki;

    3) przyłączenie obiektów do sieci elektroenergetycznej realizowane przy zachowaniu obowiązujących przepisów odrębnych.

15. Możliwość lokalizacji nowej stacji transformatorowej 15/0,4 kV na wyznaczonym planem terenie;

16. Dla istniejących i projektowanych budowli typu stacja transformatorowa napowietrzna (słupowa) lub/i wnętrzowa oraz innych urządzeń elektroenergetycznych nie obowiązują wyznaczone w niniejszym planie linie zabudowy;

17. Możliwość zaopatrzenia w gaz ziemny jako rozwiązanie docelowe, w przypadku realizacji gazyfikacji terenu gminy Płońsk;

18. Zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł, z zastosowaniem wysokosprawnych, proekologicznych rozwiązań o niskich emisjach zanieczyszczeń do środowiska;

19. Zabezpieczenie w łącza telekomunikacyjne - poprzez istniejące i planowane sieci, realizowane w różnych technologiach, w tym bezprzewodowej;

20. Możliwość realizacji innych elementów infrastruktury technicznej, np. systemów światłowodowych.

**§ 17. Tymczasowe zagospodarowanie, urządzanie i użytkowanie terenów.**

W niniejszym planie ustala się sposób tymczasowego użytkowania i zagospodarowania terenów (do czasu wykorzystania ich zgodnie z ustaleniami planu), jedynie jako terenów rolniczych lub terenów zieleni.

**§ 18. Stawka procentowa.**

Stawka procentowa stanowiąca podstawę do naliczania opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, o których mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dla terenów objętych planem została określona w ustaleniach szczegółowych, zawartych w rozdziale III.

## R O Z D Z I A Ł III

## Ustalenia szczegółowe dotyczące wyznaczonych terenów.

**§ 19.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem:

**1 U.P** - pow. ok. 3,91 ha, ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe terenu na realizację usług, składów, magazynów i produkcji;
2. Przeznaczenie uzupełniające - garaże, budynki gospodarcze, magazynowe i pomocnicze, zieleń urządzona, drogi wewnętrzne, dojazdy, dojścia, ogrodzenia, elementy malej architektury oraz sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
3. Dopuszcza się jako przeznaczenie uzupełniające - funkcję mieszkaniową dla właściciela, realizowaną w obiektach wolnostojących, wbudowanych lub zespolonych z bryłą budynku usługowo - przemysłowego;
4. Zabudowa garażowa i gospodarcza może być realizowana jako wolnostojąca (1 kondygnacja o maksymalnej wysokości 7 m), wbudowana lub zespolona z bryłą budynku usługowego lub produkcyjnego;
5. Zakaz lokalizowania:
   1) Przedsięwzięć mogących zawsze oddziaływać znacząco na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych za wyjątkiem urządzeń infrastruktury technicznej i dróg,
   2) Zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnych awarii,
   3) Tymczasowych obiektów budowlanych,
6. Wskaźniki i parametry kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
   1) Nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 10 m od granicy terenu istniejącej publicznej drogi lokalnej KDL, 12 m od granicy terenu lasu oraz 5 m w pozostałych przypadkach, zgodnie z rysunkiem planu;
   2) Intensywność zabudowy: maksimum 1,00, minimum 0,05;
   3) Wskaźnik zabudowy: maksimum 0,50;

4) Gabaryty budynków:

a) budynki usługowe lub produkcyjne o maksymalnej wysokości 15 m, z dachem płaskim, dwuspadowym lub wielospadowym i nachyleniu połaci dachowych do 45°,

b) budynki mieszkalne - z dachami o kącie nachylenia połaci do 45°, wysokości maksimum 10,5 m. Poziom posadowienia posadzki parteru - maksimum 0,6 m nad poziom terenu przy wejściu do budynku,

c) budynki garażowe i gospodarcze – parterowe, z dachem o kącie nachylenia połaci do 45°, o wysokości maksimum 7 m.

7. Zasady ochrony środowiska:

1) Uciążliwe lub szkodliwe oddziaływanie lokalizowanych obiektów i funkcji, nie może przekraczać parametrów dopuszczonych przepisami odrębnymi, poza granicami działki budowlanej, do której inwestor ma tytuł prawny,

2) Co najmniej 15% powierzchni działki budowlanej musi stanowić teren biologicznie czynny.

8. W przypadku realizacji funkcji mieszkaniowej konieczność ograniczenia uciążliwości akustycznej - poprzez zabezpieczenia techniczne lub dostosowanie technologii i urządzeń zapewniających normy dopuszczalnych poziomów hałasów dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;

9. Stosowanie zharmonizowanej kolorystyki elewacji i materiałów wykończeniowych wszystkich budynków zlokalizowanych na działce;

10. Sposób zagospodarowania terenu musi uwzględniać przepisy odrębne w zakresie dróg pożarowych oraz przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę.

11. Obsługę komunikacyjną terenu poprzez istniejącą w bezpośrednim sąsiedztwie drogę lokalną oraz drogi wewnętrzne możliwe do realizacji na terenie **1 U.P**, zgodnie z rysunkiem planu;

12. Konieczność zapewnienia w ramach terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny miejsc postojowych związanych z funkcją terenu:

1) zabudowa mieszkalna jednorodzinna – 2 miejsca postojowe na mieszkanie, wliczając w to miejsce w garażu,

2) obiekty turystyki (hotele, motele, pensjonaty) – 5 miejsc postojowych na 10 miejsc noclegowych,

3) usługi handlu – 2 miejsca postojowe na każde rozpoczęte 100 $m^2$ pow. użytkowej,

4) usługi gastronomii – 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 5 miejsc konsumpcyjnych,

5) usługi biurowe, administracji, kultury, zdrowia, opieki społecznej, rzemiosła i inne – 3 miejsca postojowe na każde rozpoczęte 100 $m^2$ pow. użytkowej,

6) magazyny, hurtownie, place składowe – 1 miejsce postojowe na 200 $m^2$ pow. użytkowej,

7) 1 miejsce postojowe na każdych 3 zatrudnionych.

8) miejsca postojowe dla przechowywania (postoju) rowerów w liczbie nie mniejszej niż 10% wyliczonej liczby miejsc dla samochodów.

Przy liczbie wymaganych miejsc postojowych powyżej 5, ustala się przeznaczenie minimum 5% miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

13. Możliwość realizacji ogrodzeń - o wysokości do 1,80 m, jako ażurowych w minimum 60%, realizowanych w linii rozgraniczającej terenu, o wysokości części pełnej ogrodzenia maksimum 50 cm, wykonanych z trwałych materiałów;
14. Konieczność zapewnienia na działce miejsca (jako osłonięte, zadaszone, z zapewnioną obsługą komunikacyjną) na pojemniki do zbiórki odpadów;
15. Zaopatrzenie w media oraz realizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej - zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 16;
16. Przy zagospodarowaniu terenu ustala się konieczność uwzględnienia istniejących elementów infrastruktury technicznej (napowietrzne linie elektroenergetyczne NN 0,4 kV, sieć wodociągowa, linie telekomunikacyjne).;
17. Przy zagospodarowaniu terenu ustala się konieczność uwzględnienia sąsiedztwa terenu lasu - nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 12 m od linii rozgraniczających terenu, zgodnie z rysunkiem planu.

## R O Z D Z I A Ł IV

## Ustalenia końcowe

**§ 20.** Dla terenu objętego ustaleniami planu i oznaczonego na rysunku planu symbolem **U.P** ustala się stawkę procentową, służącą naliczaniu opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego uchwaleniem planu (zgodnie z art. 36, ust 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym) w wysokości 25%.

**§ 21.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

**§ 22.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

.

**Przewodniczący**
**Rady Gminy Płońsk**