Z M I A N A M I E J S C O W E G O P L A N U ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

miejscowości **A R C E L I N**

GMINA **P Ł O Ń S K**

w części dotyczącej działek ewidencyjnych nr 109/3 i 109/4.

Uchwała Nr XXVII/181/2016
Rady Gminy Płońsk z dnia 30 września 2016 r.
ogłoszona w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego
Nr ……. poz. 8805 z dnia 13 października 2016 r.)

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

arch. arch: Stanisław Korpanty

Sławomir Tabor

mgr inż. Marek Korpanty

Płońsk 2016 r

Uchwała Nr XXVII/181/2016
Rady Gminy Płońsk
z dnia 30 września 2016 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Arcelin, gmina Płońsk w części dotyczącej działek ewidencyjnych nr 109/3 i 109/4.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r. poz. 446) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778 z późn.zm.), w związku z uchwałą Rady Gminy Płońsk Nr XIX/130/2016 z dnia 28 stycznia 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Arcelin w części dotyczącej działek ewidencyjnych nr 109/3 i 109/4, 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 2015r,

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 części miejscowości Arcelin (zatwierdzonego Uchwałą Rady Gminy Płońsk Nr XV/97/2015 z dnia 13 listopada 2015r) w części dotyczącej działek ewidencyjnych nr 109/3 i 109/4, o łącznej powierzchni ok. 0,64 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 1 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 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778 z późn. zm.);
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 linię usytuowania elewacji budynku na minimum 50% jej długości na danej działce lub terenie objętym inwestycją; linia ta nie dotyczy: logii, balkonów, wykuszy wysuniętych poza obrys budynku, elementów wejść do budynków (schodów, podestów, pochylni dla niepełnosprawnych i zadaszeń) - o głębokości do 1,50 m i powierzchni zabudowy do 5,0 m^2 oraz: chodników, parkingów, infrastruktury technicznej; na pozostałym odcinku linia ta staje się nieprzekraczalną linią zabudowy;
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 m^2; 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) **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;
4) zasad kształtowania krajobrazu;
5) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
6) 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;
7) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
8) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
9) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
10) sposobu i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
11) 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) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
2) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;

§ 6. Rysunek planu obowiązuje w zakresie ustaleń:

1) granic obszaru objętego planem;
2) linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
3) nieprzekraczalnych linii zabudowy terenów;
4) przeznaczenia terenów funkcjonalnych i terenów komunikacji, określonych odpowiednio symbolem literowym i numerem wyróżniającym je spośród innych terenów: **U**, **R.Z** i **KDD**.

R O Z D Z I A Ł II

Ustalenia dotyczące całego obszaru objętego planem.

§ 7. Wyodrębnia się tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania, oznaczone odpowiednimi symbolami i liniami rozgraniczającymi, zgodnie z rysunkiem planu:

1) teren usług, oznaczony na rysunku planu symbolem **U**;
2) teren upraw rolnych i zieleni nieurządzonej, oznaczony na rysunku planu symbolem **R.Z**;
3) teren drogi publicznej - droga dojazdowa klasy D, oznaczona na rysunku planu symbolem **KDD**.

§ 8. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

1. Obiekty i urządzenia na każdym terenie funkcjonalnym należy realizować w sposób zgodny z ustaleniami planu w zakresie warunków, zasad i standardów kształtowania zabudowy, z przepisami określonymi dla poszczególnych terenów funkcjonalnych, 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:
   1. 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;
   2. zakaz lokalizacji wolnostojących reklam w liniach rozgraniczających dróg publicznych;

3. zakaz realizacji w linii ogrodzenia reklam i znaków informacyjno-plastycznych o powierzchni przekraczającej 2 m² na jeden znak lub reklamę;
4. reklama i znaki informacyjno - plastyczne na obiektach kubaturowych nie powinny utrudniać użytkowania obiektów i przestrzeni.

§ 9. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu.

1. Dla terenów objętych planem zakaz lokalizacji:
   1) na terenie **U** - przedsięwzięć mogących 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) zakaz stosowania rozwiązań mogących stanowić bariery ekologiczne, utrudniające przemieszczanie się gatunków;
   3) przy zagospodarowaniu terenów obowiązek stosowania norm dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku zawartych w przepisach odrębnych;
   4) ograniczenie uciążliwości akustycznych pochodzących ze źródeł hałasu o natężeniu ponadnormatywnym, głównie na obszarach zamieszkałych, poprzez zabezpieczenia techniczne lub zmianą technologii i urządzeń,
3. 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 bezodpływowych, szczelnych, opróżnianych okresowo zbiorników ścieków lub przydomowych (indywidualnych lub zespołowych) oczyszczalni ścieków.
4. Stosowanie w nowych i przebudowywanych obiektach, wysokosprawnych, proekologicznych systemów cieplnych, o niskich emisjach zanieczyszczeń do środowiska.
5. Obowiązek zgodnego z zasadami ochrony środowiska unieszkodliwiania odpadów – gromadzenie odpadów w urządzeniach przystosowanych do ich gromadzenia, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnym.
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 terenów musi uwzględniać przepisy odrębne, w szczególności w zakresie dróg pożarowych oraz przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę.
8. Przy zagospodarowaniu terenów ustala się konieczność uwzględnienia potrzeb migracji gatunków roślin, grzybów i zwierząt (między innymi poprzez stosowanie ażurowych ogrodzeń oraz kontynuację ciągów zielonych).
9. Ochronę i utrzymanie w maksymalnym stopniu istniejących zadrzewień, zakrzewień, grup zieleni i pojedynczych drzew, przy uwzględnieniu podstawowej funkcji terenów.
10. Minimalny udział terenów biologicznie czynnych w powierzchni działki budowlanej został określony w ustaleniach szczegółowych, zawartych w rozdziale III.

§ 10. Zasady kształtowania krajobrazu.

1. Zagospodarowanie terenów objętych planem w sposób uwzględniający otoczenie przyrodnicze, zgodnie z ustaleniami dotyczącymi zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, zawartymi w § 9 oraz ustaleniami zawartymi w Rozdziale III (Ustalenia szczegółowe dotyczące wyznaczonych terenów) w § 18, § 19 i § 20 niniejszej uchwały.
2. Zastosowanie architektury oszczędnej w wyrazie, która nie konkuruje z otoczeniem przyrodniczym, z zastosowaniem zharmonizowanej kolorystyki elewacji i materiałów wykończeniowych wszystkich obiektów i przy zachowaniu dużego udziału powierzchni otwartej.

§ 11 Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

1. Wyznacza się teren do realizacji celów publicznych:
   1) teren drogi publicznej **KDD**, dla których ustalenia zawarto w § 20.

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

§ 13. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym.

1. Na obszarze objętym planem nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia procedury scalania i podziału nieruchomości, w oparciu o obowiązujące przepisy odrębne.
2. Zasady scalenia i podziału nieruchomości zostały określone w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów funkcjonalnych, zawartych w rozdziale III.

§ 14. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji.

1. Jako podstawową sieć komunikacji drogowej ustala się teren drogi publicznej, wyznaczonej liniami rozgraniczającymi i oznaczonej symbolem:
   1) **KDD** - droga dojazdowa klasy D.

2. Dla terenu drogi publicznej ustala się:
   1) przeznaczenie - urządzenie drogi publicznej oraz lokalizacja sieci infrastruktury technicznej;
   2) zagospodarowanie terenu zgodne z przepisami odrębnymi;
   3) możliwość poprowadzenia w obrębie linii rozgraniczających drogi, elementów infrastruktury technicznej (w tym oświetlenia ulicznego oraz hydrantów przeciwpożarowych), w sposób, który nie spowoduje zmniejszenia trwałości obiektów drogowych i nie będzie stanowić zagrożenia bezpieczeństwa ruchu drogowego;
   4) linie rozgraniczające dla drogi wymagającej poszerzenia ustala się w odległości 5 m od osi istniejącej drogi, zgodnie z rysunkiem planu;
   5) na skrzyżowaniach dróg konieczność stosowania narożnych ścięć linii rozgraniczających, zgodnie z przepisami odrębnymi;
   6) przy zagospodarowaniu terenu drogi ustala się konieczność uwzględnienia istniejących elementów infrastruktury technicznej (sieci wodociągowej, sieci elektroenergetycznych, linii telekomunikacyjnej itp.), urządzeń i rowów melioracyjnych a wszelkie działania z nimi związane należy wykonywać w trybie i zakresie określonym w obowiązujących przepisach odrębnych;
   7) przy zagospodarowaniu terenu konieczność uwzględnienia istniejących cieków wodnych, rowów melioracyjnych oraz sieci drenarskiej;
   8) przy zagospodarowaniu terenu ustala się konieczność uwzględnienia ustaleń dotyczących zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, zawartych w § 9;
   9) zagospodarowanie terenu i kształtowanie nawierzchni ulic i chodników w sposób umożliwiający bezpieczne korzystanie osobom niepełnosprawnym ruchowo;
   10) docelowo wyposażenie w kanalizację deszczową;
   11) wyklucza się umieszczanie reklam w miejscach i w sposób zastrzeżony dla znaków drogowych, a także w sposób utrudniający ich odczytanie;
   12) dopuszcza się realizację parkingów ogólnodostępnych w pasach drogowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. ustala się układ komunikacji pieszej:
   1) chodniki w liniach rozgraniczających dróg publicznych;
   2) tereny dróg wewnętrznych, możliwych do wyznaczenia w ramach terenów funkcjonalnych.

3. ustala się układ komunikacji rowerowej:
   1) prowadzenie ruchu rowerowego w ramach jezdni lub wydzielonych z jezdni pasów dla rowerów;
   2) prowadzenie ścieżek ruchu rowerowego lub pieszo-rowerowego;

4. ustala się wskaźniki dotyczące minimalnej liczby miejsc postojowych dla samochodów osobowych:
   1) zabudowa mieszkaniowa 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 100m^2 pow. użytkowej;
   4) usługi gastronomii – 3 miejsca postojowe na każde rozpoczęte 10 miejsc konsumpcyjnych;
   5) usługi biurowe, administracji, kultury, zdrowia, opieki społecznej, rzemiosła i inne – 3 miejsca postojowe na każde rozpoczęte 100m^2 pow. użytkowej;
   6) magazyny, hurtownie, place składowe – 1 miejsce postojowe na 200m^2 pow. użytkowej;
   7) 1 miejsce postojowe na każdych 3 zatrudnionych;
   8) miejsca postojowe na terenach handlu, usług, gastronomii, kultury, administracji itp. realizowane, jako miejsca postojowe o charakterze ogólnodostępnym;
   9) miejsca postojowe dla przechowywania (postoju) rowerów w liczbie nie mniejszej niż 5% wyliczonej liczby miejsc dla samochodów;
   10) przy liczbie wymaganych miejsc postojowych powyżej 5, ustala się przeznaczenie minimum 5% miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

5. tereny dróg wewnętrznych i ewentualnych ciągów pieszo-jezdnych można również wydzielać i kształtować w zależności od potrzeb, na terenach funkcjonalnych
   w trakcie realizacji planu, zgodnie z ustaleniami planu i przepisami odrębnymi.

§ 15. 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:
   a) wodociągową,
   b) kanalizacji sanitarnej,
   c) kanalizacji deszczowej,
   d) elektroenergetyczną,
   e) gazową,
   f) 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 przebiegającej wzdłuż istniejących dróg. Dopuszcza się realizację indywidualnych ujęć wody, zgodne z obowiązującymi przepisami odrębnymi;

7) każda działka powinna 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, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi. Zrzuty wód deszczowych mają być wyposażone w urządzenia podczyszczające na wylotach;

9) w przypadku usług nie powodujących zanieczyszczenia wód opadowych, dopuszcza się powierzchniowe zagospodarowanie wód opadowych w granicach własnej działki budowlanej, zgodne z obowiązującymi przepisami odrębnymi;

10) obowiązek zneutralizowania substancji ropopochodnych lub chemicznych w ramach terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny;

11) do czasu realizacji gminnej sieci kanalizacji deszczowej dopuszcza się tymczasowe studnie chłonne lub inne rozwiązania techniczne, zgodne z obowiązującymi przepisami odrębnymi;

12) 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;

13) do chwili realizacji sieci kanalizacyjnej, jako rozwiązanie tymczasowe, dopuszcza się możliwość odprowadzania ścieków sanitarnych do bezodpływowych, szczelnych, okresowo opróżnianych zbiorników (ścieki wywożone wozami asenizacyjnymi do najbliższego punktu zlewnego) lub przydomowych (indywidualnych lub zespołowych) oczyszczalni ścieków;

14) gospodarka odpadami – konieczność zbiórki odpadów w ramach poszczególnych działek (należy przewidzieć miejsca na pojemniki, związane ze zbiórką odpadów) oraz zorganizowany ich wywóz na spełniające wymogi ochrony środowiska składowisko, w sposób zgodny z przepisami odrębnymi;

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

a) poprowadzenie projektowanych sieci niskiego napięcia NN w liniach rozgraniczających dróg,
b) zasilanie obiektów odbywać się będzie poprzez złącza napowietrzne lub kablowe z układami pomiarowymi umieszczonymi w granicach działki,
c) przyłączenie obiektów do sieci elektroenergetycznej realizowane przy zachowaniu obowiązujących przepisów odrębnych;

16) możliwość zaopatrzenia w gaz ziemny jako rozwiązanie docelowe, w przypadku realizacji gazyfikacji terenu gminy Płońsk;

17) zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł, z zastosowaniem wysokosprawnych, proekologicznych rozwiązań o niskich emisjach zanieczyszczeń do środowiska;

18) zabezpieczenie w łącza telekomunikacyjne - poprzez istniejące i planowane sieci, realizowane w różnych technologiach, w tym bezprzewodowej;

19) dla terenów objętych planem ustala się:

a) obowiązek zachowania i utrzymania drożności istniejących urządzeń melioracyjnych, w tym rowów odwadniających,

20) możliwość realizacji innych elementów infrastruktury technicznej, np. systemów światłowodowych;

§ 16. 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.

§ 17. 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 zawartych w rozdziale IV.

R O Z D Z I A Ł III

Ustalenia szczegółowe dotyczące wyznaczonych terenów.

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

6A U - pow. ok. 0,43 ha, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe - realizacja usług w zakresie administracji, oświaty, kultury, gastronomii, hotelarstwa, handlu oraz rzemiosła;
2) przeznaczenie uzupełniające dla terenów - garaże, budynki pomocnicze, zieleń urządzona, drogi wewnętrzne, dojazdy, dojścia, ogrodzenia, elementy małej 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 usługowego;
4) zabudowa garażowa i pomocnicza może być realizowana jako wolnostojąca (1 kondygnacja o maksymalnej wysokości 7 m), wbudowana lub zespolona z bryłą budynku usługowego;
5) zakaz lokalizowania:
   a) zakładów produkcyjnych,
   b) przedsięwzięć mogących oddziaływać znacząco na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych za wyjątkiem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej i dróg,
   c) tymczasowych obiektów budowlanych;
6) zasady scalania i podziału nieruchomości:
   a) minimalna szerokość - 20 m,
   b) powierzchnia - minimum 1000 m^2,
   c) minimalny kąt położenia granic działek w stosunku do przyległego pasa drogowego - 70°;
7) wskaźniki i parametry kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
   a) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 5 m od wschodniej granicy terenu oraz 5 m od granicy terenu istniejącej drogi dojazdowej **11A KDD**, zgodnie z rysunkiem planu, w pozostałych przypadkach obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych;
   b) intensywność zabudowy: maksimum 1,20, minimum 0,10,
   c) wskaźnik zabudowy: maksimum 0,60,
   d) teren należy traktować jako teren przeznaczony pod zabudowę mieszkaniowo-usługową, w rozumieniu przepisów ochrony środowiska, określających dopuszczalny poziom hałasu,
   e) gabaryty budynków:
      - budynki usługowe i mieszkalne - z dachami o kącie nachylenia połaci do 45°, o maksymalnej wysokości 12 m. i poziomie posadowienia posadzki parteru - maksimum 0,6 m nad poziom terenu przy wejściu do budynku,
      - budynki garażowe i pomocnicze - parterowe, z dachem o kącie nachylenia połaci do 45°, o wysokości maksimum 7 m;
8) zasady ochrony środowiska:
   a) 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,
   b) co najmniej 20% powierzchni działki budowlanej musi stanowić teren biologicznie czynny;
9) zastosowanie architektury, która nie konkuruje z otoczeniem przyrodniczym, z zastosowaniem zharmonizowanej kolorystyki elewacji i materiałów wykończeniowych wszystkich obiektów i przy zachowaniu dużego udziału powierzchni otwartej;
10) sposób zagospodarowania terenu musi uwzględniać przepisy odrębne w zakresie dróg pożarowych oraz przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę;
11) obsługę komunikacyjną terenu poprzez istniejące w sąsiedztwie publiczne drogi dojazdowe (w tym droga **11A KDD** objęta niniejszą zmianą planu), zgodnie z rysunkiem planu,
12) konieczność zapewnienia w ramach terenu do którego inwestor posiada tytuł

prawny miejsc postojowych związanych z funkcją terenu, zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 14 ust. 4;

13) ustala się następujące wskaźniki miejsc postojowych:

a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – 2 miejsca postojowe na mieszkanie, wliczając w to miejsce w garażu,

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

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

d) usługi gastronomii – 3 miejsca postojowe na każde rozpoczęte 10 miejsc konsumpcyjnych,

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

f) 1 miejsce postojowe na każdych 3 zatrudnionych,

g) miejsca postojowe na terenach handlu, usług, gastronomii, kultury, administracji itp. realizowane, jako miejsca postojowe o charakterze ogólnodostępnym,

h) miejsca postojowe dla przechowywania (postoju) rowerów w liczbie nie mniejszej niż 5% wyliczonej liczby miejsc dla samochodów,

i) przy liczbie wymaganych miejsc postojowych powyżej 5, ustala się przeznaczenie minimum 5% miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;

14) 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;

15) konieczność zapewnienia miejsca (w linii ogrodzeń lub jako osłonięte, zadaszone, z zapewnioną obsługą komunikacyjną) na pojemniki do zbiórki odpadów;

16) zaopatrzenie w media oraz realizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej - zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 15;

17) przy zagospodarowaniu terenu ustala się konieczność uwzględnienia ustaleń dotyczących zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, zawartych w § 9;

18) przy zagospodarowaniu terenu ustala się konieczność uwzględnienia istniejących elementów infrastruktury technicznej (linie elektroenergetyczne NN 0,4 kV, linie telekomunikacyjne) a wszelkie działania inwestycyjne muszą być realizowane w trybie i zakresie określonym w obowiązujących przepisach odrębnych;

19) przy zagospodarowaniu terenu konieczność uwzględnienia istniejącej sieci drenarskiej, zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 15, pkt 19.

§ 19. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem:

16A R.Z - pow. ok. 0,19 ha, ustala się:

1) przeznaczenie - pod uprawy rolne i zieleń nieurządzoną, z dopuszczeniem realizacji zieleni przydomowej;

2) zakaz lokalizowania:

   a) zabudowy,
   b) urządzeń infrastruktury technicznej,

3) dopuszcza się lokalizację:

   a) zbiorników wodnych i urządzeń melioracji,

   b) terenów zieleni i ogródków działkowych,

4) obsługę komunikacyjną poprzez drogi wewnętrzne możliwe do realizacji na terenach **R.Z**, uwzględniając zapisy w § 14;

5) sposób zagospodarowania terenu musi uwzględniać przepisy odrębne w zakresie dróg pożarowych oraz przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę;

6) zaopatrzenie w media oraz realizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 15;

7) przy zagospodarowaniu terenu ustala się konieczność uwzględnienia ustaleń dotyczących zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, zawartych w § 9;

8) przy zagospodarowaniu terenu konieczność uwzględnienia istniejących cieków wodnych, rowów melioracyjnych oraz sieci drenarskiej, zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 15, pkt 19;

§ 20. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem:

11A KDD - pow. ok. 0,02 ha, ustala się:

1) przeznaczenie na utrzymanie i urządzenie drogi publicznej - droga jednojezdniowa klasy D, z dwoma pasami ruchu

2) wyznaczenie pasa terenu **11A KDD** o szerokości umożliwiającej uzyskanie docelowo szerokości 10 m w liniach rozgraniczających na realizację jezdni wraz z chodnikami lub poboczami utwardzonymi, zgodnie z rysunkiem planu;

3) linię rozgraniczającą terenu drogi **11A KDD** ustala się w odległości ok. 5 m od osi istniejącej drogi, zgodnie z rysunkiem planu;

4) szerokość jezdni - zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;

5) obsługa komunikacyjna terenów przyległych – bezpośrednia;

6) zachowanie ustaleń zawartych w § 14 niniejszego planu.

R O Z D Z I A Ł IV

Ustalenia końcowe

§ 21. Dla terenów objętych ustaleniami planu 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:

1) 25% dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **U**;

2) 0% dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **R.Z** i **KDD**.

§ 22. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

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

.

Przewodniczący
Rady Gminy Płońsk