*projekt*

**ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU**

**ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**

**miejscowości STRACHÓWKO**

**GMINA P Ł O Ń S K**

Uchwała Nr …………… Rady Gminy Płońsk z dnia ……………….. 2014 r.

( ogłoszona w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego

z dnia .........…............................. 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 2014 r

*Projekt*

**Uchwała Nr** …………

**Rady Gminy Płońsk**

**z dnia** ………………..

**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 2012 r., poz. 647 z późniejszymi zmianami), 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 III/17/2010 z dnia 29 grudnia 2010 r  
i zmienionego uchwałą Rady Gminy Płońsk Nr XLIV/330/2013 z dnia 16 grudnia   
2013 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;

1. Ustalenia szczegółowe dotyczące wyznaczonych terenów:

IV. Ustalenia końcowe.

1. Części graficznej, na którą składa się rysunek w skali 1:2000, zwany dalej rysunkiem planu, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
2. Rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiącego załącznik nr 2 do uchwały;
3. 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 2012 r. poz. 647 z późniejszymi zmianami);
2. **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz   
   z aktami wykonawczymi, oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych, stosownie do art. 110 Kodeksu Postępowania Administracyjnego;
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. **intensywności zabudowy** - należy przez to rozumieć wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy obiektów na danej działce budowlanej, w odniesieniu do powierzchni tej działki;
10. **wskaźniku zabudowy** – należy przez to rozumieć wskaźnik powierzchni zabudowy wszystkich budynków na działce budowlanej w odniesieniu do powierzchni tej działki;
11. **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;
12. **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;
13. **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;
14. **usługach –** należyprzez 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;
15. **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;
16. **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. parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu,   
   w tym linii zabudowy, gabarytów obiektów i wskaźników intensywności zabudowy;
5. szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu,   
   w tym zakaz zabudowy;
6. zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;
7. sposobu i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
8. stawek procentowych, na podstawie których ustala się jednorazową opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości na skutek uchwalenia planu.

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

1. wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
2. granic i sposobów zagospodarowania terenów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów - terenów górniczych;
3. zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
4. szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości;
5. granic i sposobów zagospodarowania obszarów szczególnego zagrożenia powodzią i obszarów osuwania się mas ziemnych;
6. zasad ochrony 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. 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:
6. 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;
7. Zakaz realizacji w linii ogrodzenia reklam i znaków informacyjno-plastycznych o powierzchni przekraczającej 2m² na jeden znak lub reklamę;
8. Reklama i znaki informacyjno - plastyczne na obiektach kubaturowych nie powinny utrudniać użytkowania obiektów i przestrzeni.

**§ 9. 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;

1. Obowiązek zgodnego z zasadami ochrony środowiska unieszkodliwiania odpadów – gromadzenie odpadów na posesjach w urządzeniach przystosowanych do ich gromadzenia, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
2. 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;
3. 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 oraz odtworzenia zieleni   
w miejscach koniecznego jej usunięcia, 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.

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

**§ 11.** **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).

**§ 12. 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 modernizacji, 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 podziemne, poprzez przedłużenie istniejących w sąsiedztwie sieci i pod warunkiem zachowania innych ustaleń planu oraz przepisów odrębnych.

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;

1. 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;
2. Zaopatrzenie w energię elektryczną i oświetlenie poprzez elektroenergetyczną sieć kablową lub napowietrzną, zasilaną z istniejących stacji transformatorowych, przy zachowaniu obowiązujących przepisów odrębnych;
3. Możliwość lokalizacji nowej stacji transformatorowej 15/0,4 kV na wyznaczonym planem terenie funkcjonalnym, pod warunkiem zachowania innych ustaleń planu, oraz przepisów odrębnych;

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

1. Zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł, z zastosowaniem wysokosprawnych, proekologicznych rozwiązań o niskich emisjach zanieczyszczeń do środowiska;
2. Zabezpieczenie w łącza telekomunikacyjne - poprzez istniejące i planowane sieci, realizowane w różnych technologiach, w tym bezprzewodowej;

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

**§ 13. 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.

**§ 14. 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.**

**§ 15.** 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:
6. Przedsięwzięć mogących zawsze oddziaływać znacząco na środowisko,   
   w rozumieniu przepisów odrębnych za wyjątkiem urządzeń infrastruktury technicznej i dróg,
7. Zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnych awarii,
8. 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 1,0, minimum 0,05;

3) Wskaźnik zabudowy - maksimum 0,5;

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 od 20° do 45°,   
z kalenicami na 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°, z kalenicami na 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. Stosowanie zharmonizowanej kolorystyki elewacji i materiałów wykończeniowych wszystkich budynków zlokalizowanych na działce;

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

10. 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;

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

12. Ustala się wskaźniki dotyczące minimalnej liczby miejsc postojowych dla samochodów osobowych:

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

1. obiekty turystyki (hotele, motele, pensjonaty) – 5 miejsc postojowych na 10 miejsc noclegowych,
2. usługi handlu – 2 miejsca postojowe na każde rozpoczęte 100m2 pow. użytkowej,
3. usługi gastronomii – 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 5 miejsc konsumpcyjnych,
4. usługi biurowe, administracji, kultury, zdrowia, opieki społecznej, rzemiosła  
    i inne – 3 miejsca postojowe na każde rozpoczęte 100m2 pow. użytkowej,
5. magazyny, hurtownie, place składowe – 1 miejsce postojowe na 200m2pow. użytkowej,
6. 1 miejsce postojowe na każdych 3 zatrudnionych.

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 § 12;

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**

**§ 16.** 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%.

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

**§ 18.** Uchwaławchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

.

**Przewodniczący**

**Rady Gminy Płońsk**