

2020

SPORZĄDZIŁ:

WÓJT GMINY PŁOŃSK

UL. PUŁTUSKA 39
09-100 PŁOŃSK

OPRACOWANIE:

MGR INŻ. ARCH. GRZEGORZ CHOJNACKI - KIEROWNIK PRACOWNI

MGR INŻ. ARCH. KRAJ. KATARZYNA ZANTONOWICZ - KOORDYNATOR PROJEKTU

INŻ. KAROLINA WYCZÓŁKOWSKA

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA DZIAŁEK NR 265/11, 265/12, 354/5, 354/6 POŁOŻONYCH W MIEJSCOWOŚCI SKARŻYN GMINA PŁOŃSK



MAJ 2020 r.

UCHWAŁA NR
RADY GMINY PŁOŃSK
z dnia

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek nr 265/11, 265/12, 354/5, 354/6 położonych w miejscowości Skarżyn gmina Płońsk

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293), w wykonaniu uchwały Nr XI/84/2019 Rady Gminy Płońsk z dnia 27 września 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek nr 265/11, 265/12, 354/5, 354/6, 91/4, 94 położonych w miejscowości Skarżyn gmina Płońsk, zmienionej uchwałą Nr XIX/136/2020 Rady Gminy Płońsk z dnia 28 lutego 2020 roku, stwierdzając, że ustalenia planu nie naruszają ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Płońsk” uchwalonego uchwałą Nr XXXVI/248/2017 Rady Gminy Płońsk z dnia 18 sierpnia 2017 r., uchwała się, co następuje:

Rozdział 1
Przepisy ogólne

- §1.** 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działek nr 265/11, 265/12, 354/5, 354/6 położonych w miejscowości Skarżyn gmina Płońsk, zwany dalej planem.
2. Granice obszaru objętego planem określono na rysunku planu.
 3. Rysunek planu w skali 1:1000 stanowi załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.
 4. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu stanowi załącznik nr 2 do niniejszej uchwały.
 5. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, stanowi załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.
- §2.** Następujące oznaczenia graficzne są ustaleniami planu:
- 1) granica obszaru objętego planem;
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub zasadach zagospodarowania;
 - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
 - 4) przeznaczenie terenu określone symbolem **1MNU**;
 - 5) zwymiarowane odległości w metrach.
- §3.** Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:
- 1) **miejscu parkingowym** – należy przez to rozumieć miejsce postojowe urządzone w poziomie gruntu, w tym na parkingach, podjazdach do garaży, oraz stanowiska w garażach;
 - 2) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię ograniczającą obszar, w którym dopuszcza się lokalizowanie budynków; nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą wykraczających poza obrys budynku nie więcej niż 1,5 m takich części budynków, jak: balkony, tarasy na gruncie, daszki nad wejściami, okapy i gzymsy, schody zewnętrzne, rampy i pochylnie;
 - 3) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć działalność usługową niepowodującą powstawania uciążliwości poza terenem lub lokalem, do którego prowadzący działalność

posiada tytuł prawny oraz niezaliczoną do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;

- 4) **wskaźniku powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć wyrażony w procentach stosunek powierzchni terenu biologicznie czynnego, zdefiniowanego w przepisach odrębnych z zakresu prawa budowlanego, do powierzchni działki budowlanej lub terenu.

§4. Wyznacza się liniami rozgraniczającymi, określonymi na rysunku planu, teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług, oznaczony symbolem **1MNU**.

Rozdział 2

Ustalenia szczegółowe

§5. Dla terenu oznaczonego symbolem **1MNU** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
 - b) zabudowa usług nieuciążliwych;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz krajobrazu:
 - a) geometria dachów:
 - dla budynków mieszkalnych lub mieszkalno-usługowych: dachy spadziste dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 20° do 45°,
 - dla budynków gospodarczych i garażowych: dachy jednospadowe o nachyleniu głównych połaci dachowych do 30° lub spadziste dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 20° do 45°,
 - dla budynków usługowych: dachy płaskie lub spadziste dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 45°,
 - b) dla dachów spadzistych nakazuje się stosowania pokryć dachowych w kolorze naturalnej dachówki ceramicznej lub w odcieniach brązu lub szarości,
 - c) nakazuje się stosowanie tynków w kolorze białym lub w odcieniach: szarości, beżu, kremowego, przy czym dopuszcza się elewacje wykańczane okładzinami: drewnianymi, ceramicznymi, kamiennymi;
- 3) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) nakazuje się lokalizację budynków z uwzględnieniem nieprzekraczalnych linii zabudowy, określonych na rysunku planu, oraz zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego,
 - b) zakazuje się realizacji budynków mieszkalnych w zabudowie bliźniaczej, szeregowej lub grupowej,
 - c) dopuszcza się realizację wolnostojących budynków usługowych oraz wolnostojących budynków mieszkalno-usługowych,
 - d) nowo lokalizowane budynki użyteczności publicznej należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu zapewnienia dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, w tym zgodnie z zasadami uniwersalnego projektowania i przy zachowaniu dostępności architektonicznej;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody:

- a) zakazuje się lokalizowania inwestycji zaliczanych do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony środowiska, z wyjątkiem infrastruktury technicznej,
 - b) zakazuje się lokalizowania zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii,
 - c) w zakresie ochrony przed hałasem ustala się dopuszczalne poziomy hałasu określone w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 5) wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) maksymalna intensywność zabudowy na działce budowlanej: 0,6,
 - b) minimalna intensywność zabudowy na działce budowlanej: 0,01,
 - c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej: nie mniej niż 60%,
 - d) powierzchnia zabudowy na działce budowlanej: nie więcej niż 30%,
 - e) liczba kondygnacji nadziemnych: nie więcej niż 2,
 - f) wysokość zabudowy:
 - wysokość budynków: nie więcej niż 10 m,
 - wysokość pozostałych obiektów budowlanych: nie więcej niż 12 m;
- 6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- a) powierzchnia działki: nie mniej niż 1500 m²,
 - b) szerokość frontu działki: nie mniej niż 20 m,
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: 60° -120°;
- 7) powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: nie mniej niż 1500 m²;
- 8) zasady obsługi komunikacyjnej oraz zasady realizacji miejsc parkingowych:
- a) obsługa komunikacyjna terenu z istniejących i projektowanych dróg publicznych zlokalizowanych poza granicami planu,
 - b) nakazuje się realizację miejsc parkingowych w największej liczbie całkowitej wynikającej z następujących wskaźników:
 - dla funkcji mieszkalnej - nie mniej niż 2 miejsca parkingowe na 1 lokal mieszkalny,
 - dla funkcji usługowej – nie mniej niż 2 miejsca parkingowe na każde 100 m² powierzchni użytkowej usług,
 - c) nakazuje się realizację miejsc parkingowych na terenie działki budowlanej, na której realizowana jest inwestycja;
- 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej oraz zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej:
- a) dopuszcza się zachowanie i użytkowanie istniejących urządzeń infrastruktury technicznej, a także ich remont, przebudowę lub rozbudowę, wynikające z bieżących potrzeb funkcjonowania oraz przyszłego zagospodarowania terenu,
 - b) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej w sposób niekolidujący z istniejącą lub projektowaną zabudową i zagospodarowaniem terenu, przy zachowaniu zgodności z ustaleniami planu oraz przepisami z zakresu ochrony gruntów rolnych i leśnych,

- c) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
- ustala się zaopatrzenie w wodę ze zbiorczej sieci wodociągowej, przy czym dopuszcza się rozwiązania indywidualne przy zachowaniu zgodności z przepisami odrębnymi,
 - rozbudowa sieci wodociągowej musi uwzględniać możliwość intensywnego czerpania wody do celów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony przeciwpożarowej,
 - ustala się średnicę przewodów wodociągowych na nie mniejszą niż 80 mm, przy czym nie dotyczy to średnic przyłączy,
- d) w zakresie odprowadzania ścieków oraz wód opadowych i roztopowych:
- ustala się odprowadzanie ścieków bytowych do zbiorczej sieci kanalizacyjnej, przy czym dopuszcza się rozwiązania indywidualne przy zachowaniu zgodności z przepisami odrębnymi,
 - ustala się średnicę grawitacyjnych przewodów sieci kanalizacyjnej na nie mniejszą niż 200 mm oraz średnicę tłocznych przewodów sieci kanalizacyjnej na nie mniejszą niż 50 mm, z wyjątkiem przyłączy,
 - ustala się zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w granicach poszczególnych działek budowlanych przez infiltrację do gruntu lub gromadzenie w zbiornikach retencyjnych, ogrodach deszczowych, nieckach infiltracyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego oraz prawa ochrony środowiska,
- e) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
- ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących i projektowanych sieci elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia lub odnawialnych źródeł energii,
 - ustala się realizację przyłączy elektroenergetycznych w formie kablowej zgodnie z przepisami odrębnymi,
- f) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
- dopuszcza się możliwość zaopatrzenia wszystkich obiektów budowlanych w gaz z sieci gazowej średniego i niskiego ciśnienia, po jej realizacji,
 - dopuszcza się zaopatrzenie w paliwo gazowe z indywidualnych zbiorników na gaz płynny na warunkach określonych w przepisach odrębnych z zakresu prawa budowlanego,
 - ustala się średnicę przewodów sieci gazowej, z wyjątkiem przyłączy, na nie mniejszą niż 32 mm,
- g) w zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła zasilanych paliwami: stałymi, ciekłymi, gazowymi, spalnymi w piecach niskoemisyjnych, a także zasilanych energią elektryczną oraz z odnawialnych źródeł energii, przy zachowaniu zgodności z przepisami odrębnymi,
- h) w zakresie telekomunikacji i teleinformatyzacji:
- dopuszcza się obsługę telekomunikacyjną i teleinformatyczną w systemie przewodowym i bezprzewodowym,
 - dopuszcza się lokalizację nowych urządzeń telekomunikacyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa telekomunikacyjnego, prawa budowlanego i prawa ochrony środowiska, przy czym zakazuje się realizacji wolnostojących masztów antenowych;

- 10) gospodarowanie odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu gospodarowania odpadami oraz utrzymania czystości i porządku w gminach, przy czym zakazuje się realizacji składowisk odpadów oraz instalacji przetwarzania odpadów;
- 11) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania:
 - a) do czasu zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami planu dopuszcza się użytkowanie w sposób dotychczasowy oraz w formie: terenów rolniczych i terenów zieleni,
 - b) zakazuje się lokalizacji obiektów tymczasowych, z wyjątkiem obiektów niezbędnych w czasie prowadzenia robót budowlanych;
- 12) stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego uchwaleniem planu w wysokości 25%.

Rozdział 3

Przepisy końcowe

- §6.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Płońsk.
- §7.** Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego i publikacji na stronie internetowej Gminy Płońsk.
- §8.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia.

Przewodniczący
Rady Gminy Płońsk