

# 2021

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 PROSZOWSKA

## **MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA DZIAŁEK NR 91/4, 94 POŁOŻONYCH W MIEJSCOWOŚCI SKARŻYN GMINA PŁOŃSK**



GRUDZIEŃ 2021 r.

UCHWAŁA NR .....  
RADY GMINY PŁOŃSK  
z dnia .....

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek nr 91/4, 94 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 2021 r. poz. 1372, 1834) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741, 784, 922, 1873), 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. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działek nr 91/4, 94 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.
6. Dane przestrzenne stanowią załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.
- § 2.** Następujące oznaczenia graficzne są ustaleniami planu:
- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) przeznaczenie terenu określone symbolem **1UP**;
- 5) zwymiarowane odległości w metrach.
- § 3.** Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:
- 1) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia głównych połaci dachowych nie większym niż 12°;
- 2) **dachu spadzistym** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia głównych połaci dachowych większym niż 12°;

- 3) **miejscu parkingowym** – należy przez to rozumieć miejsce postojowe urządzone w poziomie gruntu, w tym na parkingach, podjazdach do garaży, oraz stanowiska w garażach;
  - 4) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię wyznaczającą najmniejszą dopuszczalną odległość budynków od linii rozgraniczającej terenu; 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 wejściem, okapy i gzymsy, schody zewnętrzne, rampy i pochylnie;
  - 5) **usługach** - należy przez to rozumieć budynki lub teren, na którym realizowana jest działalność służąca zaspokajaniu potrzeb ludności i niezwiązana z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami, z wykluczeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>;
  - 6) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć usługi niepowodujące powstawania uciążliwości poza terenem, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny, oraz niezaliczone do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;
  - 7) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć teren biologicznie czynny, zdefiniowany w przepisach odrębnych z zakresu prawa budowlanego;
  - 8) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw innych niż wymienionych w podstawie prawnej uchwały, wraz z aktami wykonawczymi.
- § 4. Wyznacza się liniami rozgraniczającymi, określonymi na rysunku planu, teren usług publicznych, oznaczony symbolem **1UP**.
- § 5. Wyznacza się teren usług publicznych, oznaczony symbolem **1UP**, jako teren przeznaczony do realizacji celów publicznych związanych z budową i utrzymaniem pomieszczeń dla urzędów organów władzy, administracji, państwowych lub samorządowych instytucji kultury, a także publicznych: obiektów ochrony zdrowia, przedszkoli, domów opieki społecznej, placówek opiekuńczo-wychowawczych oraz obiektów sportowych.

## Rozdział 2

### Ustalenia szczegółowe

- § 6. Dla terenu oznaczonego symbolem **1UP** ustala się:
- 1) przeznaczenie terenu: nieuciążliwe usługi publiczne, w szczególności usługi z zakresu: kultury, opieki społecznej, sportu i rekreacji, oświaty, ochrony zdrowia, realizacji funkcji opiekuńczo-wychowawczej, a także bezpieczeństwa publicznego, administracji;
  - 2) możliwość realizacji infrastruktury towarzyszącej przeznaczeniu terenu takiej jak: garaże, miejsca postojowe, parkingi, infrastruktura techniczna, dojścia i dojazdy, drogi wewnętrzne, publicznie dostępne samorządowe ciągi piesze, place, parki, w tym place zabaw, a także budynki gospodarcze i administracyjne oraz inne budynki, objekty i urządzenia związane z przeznaczeniem terenu;
  - 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz krajobrazu:
    - a) geometria dachów: dachy płaskie lub spadziste dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połączeń dachowych do 45°,
    - b) dla dachów spadzistych nakazuje się stosowanie pokryć dachowych w kolorze naturalnej dachówki ceramicznej lub w odcieniach brązu lub szarości,
    - c) dla dachów spadzistych nakazuje się jednakowy spadek głównych połączeń dachowych,
    - d) nakazuje się stosowanie tynków w kolorze białym lub w odcieniach: szarości, beżu, kremowego, przy czym dopuszcza się elewacje wykańczone okładzinami: drewnianymi, ceramicznymi, kamiennymi w ich naturalnych kolorach;

- 4) zasady kształtowania zabudowy:
  - a) nakazuje się lokalizację budynków z uwzględnieniem nieprzekraczalnych linii zabudowy, określonych na rysunku planu,
  - b) dopuszcza się realizację budynków w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej lub bezpośrednio przy tej granicy,
  - c) nowo lokalizowane budynki, a w szczególności 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;
- 5) 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 konieczność zachowania dopuszczalnych poziomów hałasu określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
- 6) wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) maksymalna intensywność zabudowy na działce budowlanej: nie więcej niż 0,8,
  - b) minimalna intensywność zabudowy na działce budowlanej: nie mniej niż 0,01,
  - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej: nie mniej niż 30%,
  - d) powierzchnia zabudowy na działce budowlanej: nie więcej niż 50%,
  - 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;
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) powierzchnia działki: nie mniej niż 1500 m<sup>2</sup>,
  - b) szerokość frontu działki: nie mniej niż 20 m,
  - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: nie mniej niż 60°;
- 8) powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: nie mniej niż 1500 m<sup>2</sup>;
- 9) zasady obsługi komunikacyjnej i realizacji miejsc parkingowych:
  - a) obsługa komunikacyjna terenu z drogi publicznej przylegającej do obszaru planu,
  - b) nakazuje się realizację miejsc parkingowych w liczbie nie mniej niż 2 miejsca parkingowe na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług, przy czym nie mniej niż 4 miejsca parkingowe na działkę budowlaną,
  - c) w ramach miejsc parkingowych określonych w lit. b nakazuje się realizację nie mniej niż 1 miejsca parkingowego dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, z zastrzeżeniem przepisów odrębnych,

- d) nakazuje się realizację miejsc parkingowych na terenie działki budowlanej, na której realizowana jest inwestycja;
- 10) 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) na całym obszarze planu dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, w szczególności przyłączy, oświetlenia zewnętrznego, stacji uzdatniania wody, w sposób niekolidujący z istniejącą lub projektowaną zabudową i zagospodarowaniem terenu, przy zachowaniu zgodności z ustaleniami planu,
- c) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
- ustala się zaopatrzenie w wodę ze zbiorczej sieci wodociągowej,
  - 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 lub roztopowych:
- ustala się odprowadzanie ścieków bytowych do zbiorczej sieci kanalizacyjnej,
  - 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 lub roztopowych w granicach poszczególnych działek budowlanych przez infiltrację do gruntu lub gromadzenie, w szczególności 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 z odnawialnych źródeł energii o mocy do 100 kW, wykorzystujących energię promieniowania słonecznego lub geotermalną, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - ustala się realizację linii elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia oraz przyłączy elektroenergetycznych w formie kablowej lub napowietrznej 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, spalany w piecach niskoemisyjnych, a także zasilanych energią elektryczną lub z odnawialnych źródeł energii o mocy do 100 kW, wykorzystujących energię promieniowania słonecznego lub geotermalną, przy zachowaniu zgodności z przepisami odrębnymi,
- h) w zakresie telekomunikacji i teleinformatyzacji:
- dopuszcza się obsługę telekomunikacyjną i teleinformatyczną w obszarze objętym planem w systemie przewodowym i bezprzewodowym,
  - w obszarze objętym planem 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 i wież antenowych;
- 11) gospodarowanie odpadami w ramach poszczególnych terenów 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;
- 12) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania:
- a) do czasu zagospodarowania terenów zgodnie z ustaleniami planu dopuszcza się ich 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,
  - obiektów takich jak przekrycia namiotowe i powłoki pneumatyczne o przeznaczeniu zgodnym z przeznaczeniem terenu, o ile lokalizowane są na czas nie dłuższy niż 5 dni;
- 13) stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego uchwaleniem planu w wysokości 0%.

### **Rozdział 3**

#### **Przepisy końcowe**

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

Przewodniczący  
Rady Gminy Płońsk