

**ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO MIEJSCOWOŚCI BOŃKI I BRODY**



Na podstawie uchwały Nr XXIX/207/2016 Rady Gminy Płońsk z dnia 20 grudnia 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Bońki i Brody w części dotyczącej dz. ewidencyjnych nr 134/6, 48/2, 125/1, 8, 73/1, 72/6, 21/3, 21/4, 97/4, 97/5, 97/6, 18/3, 51 położonych w obrębie Brody

Opracował:

główny projektant: mgr Michał Niemirski



Płońsk 11.04.2019r.

UCHWAŁA NR VII/58/2019
RADY GMINY PŁOŃSK
z dnia 29 kwietnia 2019 r.

w sprawie: **uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Bońki i Brody w części dotyczącej dz. ewidencyjnych nr 134/6, 48/2, 125/1, 8, 73/1, 72/6, 21/3, 21/4, 97/4, 97/5, 97/6, 18/3, 51 położonych w obrębie Brody**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2019 r. poz.506) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 ze. zm.) w wykonaniu uchwały Nr XXIX/207/2016 Rady Gminy Płońsk z dnia 20 grudnia 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Bońki i Brody w części dotyczącej dz. ewidencyjnych nr 134/6, 48/2, 125/1, 8, 73/1, 72/6, 21/3, 21/4, 97/4, 97/5, 97/6, 18/3, 51 położonych w obrębie Brody, stwierdzając, że zapisy 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 2017r. uchwała się, co następuje:

DZIAŁ I
Przepisy ogólne

Rozdział 1
Zakres obowiązywania planu

§ 1.

Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Bońki i Brody w części dotyczącej dz. ewidencyjnych nr 134/6, 48/2, 125/1, 8, 73/1, 72/6, 21/3, 21/4, 97/4, 97/5, 97/6, 18/3, 51 położonych w obrębie Brody zwanej dalej w treści uchwały planem.

§ 2.

1. Granica planu, określona na rysunku planu, obejmuje działki ewidencyjne nr 134/6, 48/2, 125/1, 8, 73/1, 72/6, 21/3, 21/4, 97/4, 97/5, 97/6, 18/3, 51 położone w obrębie Brody.
2. Rysunek planu w skali 1: 1000 składa się z siedmiu części, które stanowią załącznik nr 1 do niniejszej uchwały i są jej integralną częścią, ponumerowanych kolejno:
 - a) załącznik 1A,
 - b) załącznik 1B,
 - c) załącznik 1C,
 - d) załącznik 1D,
 - e) załącznik 1E,
 - f) załącznik 1F,
 - g) załącznik 1G.
3. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu z listą uwag nieuwzględnionych przez Wójta Gminy Płońsk stanowi załącznik nr 2 do niniejszej uchwały i jest jej integralną częścią.
4. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania stanowi załącznik nr 3 do niniejszej uchwały i jest jej integralną częścią.

§ 3.

1. W planie określa się:
 - 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
 - 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
 - 4) zasady kształtowania krajobrazu;
 - 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną 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;

- 6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem;
 - 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
 - 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
 - 9) sposoby i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
 - 10) stawki procentowe, służące naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego uchwaleniem planu.
2. W niniejszej uchwale nie określa się:
- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, dóbr kultury współczesnej oraz granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią i obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa, ponieważ takie tereny nie występują w granicach planu;
 - 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, ponieważ takie przestrzenie nie zostały wskazane w studium.

§ 4.

1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
 - 1) granica planu;
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
 - 4) granica strefy uciążliwości od linii kolejowej;
 - 5) wymiarowanie odległości zagospodarowania w metrach;
 - 6) symbole przeznaczenia terenów funkcjonalnych.
2. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu są oznaczeniami o charakterze informacyjnym.

§ 5.

Ilekoć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **adaptacji zabudowy** - należy przez to rozumieć możliwość zachowania istniejącej zabudowy w dotychczasowym użytkowaniu z możliwością jej remontu i przebudowy; rozbudowa, nadbudowa lub zmiana sposobu użytkowania tej zabudowy jest możliwa wyłącznie przy zachowaniu zgodności z ustaleniami planu dotyczącymi terenu, na którym położona jest ta zabudowa;
- 2) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia głównych połączy dachowych od 0° do 12°;
- 3) **istniejącej zabudowie** - należy przez to rozumieć budynki, istniejące w dniu wejścia w życie planu lub te, dla których wydano pozwolenie na budowę przed dniem wejścia w życie planu;
- 4) **liniach rozgraniczających tereny** - należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku linie określające granice terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 5) **nieprzekraczalnych liniach zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie ograniczające obszar, na którym dopuszcza się lokalizowanie zabudowy oraz określonych w ustaleniach planu rodzajów budowli naziemnych niebędących elementami infrastruktury technicznej; linie te mogą być przekroczone, o ile ustalenia szczegółowe planu tak stanowią i na warunkach ustalonych w planie. Nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą:
 - a) modernizacji zabudowy istniejącej,
 - b) realizacji elementów termomodernizacji,
 - c) części podziemnych budynków,

- d) wykraczających poza obrys budynku, nie więcej niż 1,5 m, takich części budynków, jak: balkony loggie, werandy, tarasy na gruncie, okapy i nadwieszania dachu, schody zewnętrzne, rampy.
- 6) **modernizacji** – należy przez to rozumieć wykonywanie robót budowlanych polegających na trwałym ulepszeniu, unowocześnieniu, zwiększeniu użyteczności lub podniesieniu standardu istniejącego obiektu budowlanego; modernizacją może być remont, przebudowa;
 - 7) **nadbudowie** - należy przez to rozumieć rodzaj budowy, w wyniku której powstaje nowa część istniejącego już obiektu budowlanego i zwiększają się jego parametry takie jak: wysokość, powierzchnia użytkowa, czy kubatura, ale nie zwiększa się powierzchnia zabudowy obiektu;
 - 8) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć część działki budowlanej, na gruncie rodzimym, która pozostaje niezabudowana i nieutwardzona, a także wody powierzchniowe; powierzchnia biologicznie czynna wyrażona jest jako procentowy udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej; za powierzchnię biologicznie czynną w szczególności nie uznaje się: zieleni projektowanej na dachach i ścianach budynków, budowli naziemnych i podziemnych;
 - 9) **przeznaczeniu podstawowym** - należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia, które zostało ustalone jako jedyne lub przeważające na działce budowlanej, przy czym powierzchnia użytkowa obiektów o przeznaczeniu podstawowym lub powierzchnia tego przeznaczenia nie może być mniejsza niż 60% powierzchni użytkowej wszystkich obiektów na działce budowlanej;
 - 10) **przeznaczeniu dopuszczalnym** - należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, dopuszczone na warunkach określonych w planie, przy czym powierzchnia użytkowa obiektów o przeznaczeniu dopuszczalnym nie może być większa niż 40% powierzchni użytkowej wszystkich obiektów na działce budowlanej;
 - 11) **teren** – należy przez to rozumieć część obszaru planu wyznaczoną na rysunku liniami rozgraniczającymi o określonym przeznaczeniu lub zasadach zagospodarowania, oznaczoną na rysunku planu symbolem literowym i cyfrowym, wyróżniającym go spośród innych terenów;
 - 12) **uciążliwościach** – należy przez to rozumieć emisję, będącą skutkiem działalności człowieka przekraczającą standardy emisyjne, utrudniającą życie ludzi, takie jak wprowadzane do powietrza, wody, gleby lub ziemi: substancje i energie takie jak ciepło, hałas, wibracje, pola elektromagnetyczne, jak również zanieczyszczenie ściekami i odpadami, przekraczające obowiązujące normy zawarte w przepisach odrębnych, powstałe w wyniku realizacji inwestycji dopuszczonych w planie;
 - 13) **usługach** – należy przez to rozumieć budynki, samodzielne obiekty budowlane lub lokale użytkowe w budynkach i urządzenia, służące działalności, której celem jest zaspokajanie podstawowych potrzeb ludności, nie związanej bezpośrednio z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi;
 - 14) **usługach nieuciążliwych** - należy przez to rozumieć usługi, które zgodnie z przepisami odrębnymi nie są zaliczane do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz których ewentualna uciążliwość zamyka się w granicach działki budowlanej;
 - 15) **zabudowie** – należy przez to rozumieć jeden budynek lub zespół budynków.

DZIAŁ II

Ustalenia ogólne

Rozdział 2

Ogólne zasady użytkowania, zagospodarowania i zabudowy obszaru objętego ustaleniami planu

§ 6.

Wyznacza się liniami rozgraniczającymi zgodnie z rysunkiem planu następujące tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oznaczone odpowiednio symbolami terenów:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone symbolami: **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN**;
- 2) tereny zabudowy usług, produkcji, składów i magazynów oznaczone symbolami: **1UP, 2UP, 3UP**;
- 3) tereny zabudowy usługowej z dopuszczeniem funkcji mieszkalnej oznaczone symbolami: **1UMN, 2UMN**;

- 4) teren lasu oznaczony symbolem: **1ZL**;
- 5) tereny rolnicze oznaczone symbolami: **1R, 2R, 3R, 4R, 5R, 6R, 7R, 8R**;
- 6) teren drogi publicznej klasy zbiorczej oznaczony symbolem **1KDZ**;
- 7) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej oznaczone symbolami: **1KDD, 2KDD**;
- 8) tereny dróg wewnętrznych oznaczone symbolami: **1KDW, 2KDW**.

§ 7.

Wyznacza się tereny do rozmieszczania inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym: tereny dróg publicznych oznaczone symbolami: **1KDZ, 1KDD, 2KDD**.

Rozdział 3

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 8.

Ustala się zasady kształtowania zabudowy w tym geometrię dachów oraz kolorystykę elewacji budynków i dachu w ustaleniach szczegółowych.

§ 9.

Ustala się kształtowanie zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, przepisami odrębnymi oraz wskaźnikami zagospodarowania terenu określonymi w ustaleniach szczegółowych.

Rozdział 4

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu

§ 10.

Wskazuje się na rysunku planu pomnik przyrody - głaz narzutowy dla którego obowiązują wszelkie ograniczenia zawarte w przepisach odrębnych z zakresu ochrony przyrody.

§ 11.

1. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska przed hałasem i wibracjami:
 - 1) należy dążyć do ograniczenia uciążliwości akustycznych pochodzących ze źródeł hałasu o natężeniu ponadnormatywnym, głównie na obszarach zamieszkałych, poprzez zabezpieczenia techniczne lub zmianę technologii i urządzeń;
 - 2) hałas i wibracje przekraczające dopuszczalne poziomy nie mogą sięgać poza obręb działki budowlanej, na której są wytwarzane.
2. W zagospodarowaniu terenów należy stosować normy dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku zawarte w przepisach odrębnych. Dla terenów objętych planem ustala się dopuszczalne poziomy hałasu według klasyfikacji rodzaju terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi: tereny oznaczone symbolami:
 - 1) **1MN, 2MN, 3MN, 5MN** jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - 2) **4MN, 1UMN, 2UMN, 1UP, 2UP, 3UP** jako tereny mieszkaniowo-usługowe.

§ 12.

Wyznacza się, na rysunku planu w odległości 120 m od skrajnego toru linii kolejowej znajdującej się poza obszarem planu, „granicę strefy uciążliwości od linii kolejowej”. Na terenach położonych w obrębie tej strefy nakazuje się uwzględnienie uciążliwości od linii kolejowej przy realizacji lokali mieszkalnych oraz ustala się:

- 1) stosowanie w budynkach w których będą realizowane lokale mieszkalne rozwiązań konstrukcyjno-budowlanych zapewniających dotrzymanie standardów ochrony przed drganiami i hałasem w pomieszczeniach poprzez stosowanie elementów amortyzujących drgania oraz stosowanie przegród o wysokiej izolacyjności akustycznej w dostosowaniu do projektowanej funkcji;
- 2) stosowanie w budynkach w których będą realizowane lokale mieszkalne, stolarki okiennej i drzwiowej o podwyższonej dźwiękoizolacyjności.

§ 13.

Na całym obszarze planu przy zagospodarowaniu terenów należy uwzględnić występowanie urządzeń melioracji wodnych szczegółowych dla których wszelkie roboty budowlane należy przeprowadzać zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego.

Rozdział 5

Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 14.

1. Jako podstawową sieć komunikacji drogowej obszaru planu ustala się tereny wyznaczone liniami rozgraniczającymi i oznaczone symbolami terenów **1KDZ** oraz **1KDD, 2KDD**.
2. Jako sieć dróg służących do powiązań z zewnętrznym układem drogowym ustala się teren wyznaczony liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem terenu: **1KDZ**.

§ 15.

1. Dostęp do dróg publicznych dla istniejących i nowo wydzielanych działek budowlanych należy realizować poprzez istniejące i projektowane zjazdy z dróg oznaczonych symbolami **1KDZ, 1KDD, 2KDD, 1KDW, 2KDW**, oraz z dróg znajdujących się poza obszarem planu z zastrzeżeniem ust. 2.
2. Zakazuje się realizacji obsługi komunikacyjnej terenów z drogi krajowej nr 10 zlokalizowanej poza obszarem planu.

§ 16.

1. Miejsca do parkowania muszą być realizowane na terenie działki budowlanej, na której realizowana jest inwestycja, przy czym za miejsca do parkowania rozumie się także stanowiska w garażach.
2. Miejsca do parkowania dla niżej wymienionych funkcji należy zapewnić w największej liczbie całkowitej, nie mniejszej niż 1, wynikającej z jednego z następujących wskaźników:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej realizowanej na terenach **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN** oraz lokali mieszkalnych wbudowanych realizowanych na terenach **1UP, 2UP, 3UP, 1UMN i 2UMN** – minimalnie 2 miejsca do parkowania na 1 lokal mieszkalny;
 - b) dla zabudowy usług, produkcji, składów i magazynów - minimalnie 2,5 miejsca do parkowania na 10 zatrudnionych a w przypadku realizacji na terenie wyłącznie usług 2 miejsca na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej usług;
 - c) dla zabudowy usługowej z dopuszczeniem funkcji mieszkalnej – minimalnie 2 miejsca postojowe na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej usług.
3. Ustala się realizację miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości przewidzianej w przepisach odrębnych z zakresu dróg publicznych.

Rozdział 6

Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej

§ 17.

1. Sieci infrastruktury technicznej należy prowadzić przez tereny przeznaczone na cele publiczne, w szczególności przez tereny dróg publicznych.
2. Dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej poza terenami przeznaczonymi na cele publiczne, a w szczególności przez tereny dróg wewnętrznych oraz pomiędzy linią rozgraniczającą, a nieprzekraczalną linią zabudowy.
3. Ustala się zaopatrzenie w infrastrukturę techniczną z zakresu zaopatrzenia w wodę, odprowadzania ścieków bytowych i komunalnych, zaopatrzenia w gaz i energię elektryczną poprzez istniejące i nowo realizowane sieci oraz obiekty, znajdujące się w obszarze planu w powiązaniu z zewnętrznym układem tych sieci zrealizowanym poza obszarem planu.

§ 18.

1. W zakresie zaopatrzenia obiektów budowlanych w wodę, w tym dla celów ochrony przeciwpożarowej, na terenie objętym planem z istniejących i projektowanych przewodów sieci wodociągowej o średnicy nie mniejszej niż 25 mm, na warunkach zgodnych z przepisami

odrębnymi.

2. Dopuszcza się realizację nowych podziemnych ujęć wody oraz użytkowanie istniejących do czasu wybudowania sieci wodociągowej dającej możliwość zaopatrzenia w wodę.

§ 19.

Zasady odprowadzania ścieków:

- 1) ścieki bytowe i komunalne, należy odprowadzać zbiorczą siecią kanalizacji sanitarnej o średnicy nie mniejszej niż 120 mm do oczyszczalni ścieków znajdującej się poza granicą planu;
- 2) dopuszcza się, do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej, użytkowanie istniejących oraz realizację nowych atestowanych zbiorników bezodpływowych i przydomowych atestowanych oczyszczalni ścieków;
- 3) nakazuje się, aby wszystkie budynki posiadały przyłącze kanalizacyjne umożliwiające odprowadzenie ścieków bytowych w stopniu wystarczającym dla obsługi funkcji budynku i sposobu zagospodarowania działki;
- 4) wody opadowe i roztopowe z terenów nowo realizowanej zabudowy lub nowo realizowanego zagospodarowania terenu w pierwszej kolejności należy odprowadzać na teren nieutwardzony w granicach własnej działki, z uwzględnieniem wielkości powierzchni biologicznie czynnej, przy czym dopuszcza się możliwość realizacji zbiorników retencyjnych oraz innych form zagospodarowania wód opadowych lub roztopowych w miejscu ich powstawania, na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 5) dopuszcza się wykorzystanie, gromadzonych w zbiornikach retencyjnych, wód opadowych lub roztopowych do celów gospodarczych i przeciwpożarowych;

§ 20.

Zasady zaopatrzenia w ciepło:

- 1) zaopatrzenie w ciepło realizować należy w oparciu o źródła lokalne, zasilane gazem ziemnym przewodowym, przy czym dopuszcza się stosowanie do ogrzewania alternatywnych nośników energetycznych takich jak gaz płynny, energia elektryczna, oraz mikroinstalacje odnawialnych źródeł energii;
- 2) dopuszcza się stosowanie innych nośników energetycznych zapewniających standardy emisji dopuszczone w przepisach odrębnych.

§ 21.

Zasady zaopatrzenia w gaz:

- 1) dopuszcza się zaopatrzenie obiektów budowlanych, na terenie objętym planem z istniejącej i projektowanej sieci gazowej o średnicy nie mniejszej niż 30 mm oraz źródeł indywidualnych;
- 2) realizacja sieci gazowej i przyłączy do obiektów budowlanych zgodna z zasadami określonymi w przepisach odrębnych.

§ 22.

Zasady zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) nakazuje się zaopatrzenie obiektów budowlanych, na terenie objętym planem z istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej na warunkach zgodnych z przepisami odrębnymi;
- 2) sieć elektroenergetyczna, szczególnie średniego i niskiego napięcia powinna być, w miarę możliwości technicznych i ekonomicznych, realizowana jako podziemna;
- 3) dopuszcza się wytwarzanie energii elektrycznej w mikroinstalacjach odnawialnych źródeł energii;
- 4) jako rozwiązanie preferowane ustala się prowadzenie linii elektroenergetycznych o różnych napięciach po oddzielnych trasach; dopuszcza się jednak, w technicznie lub ekonomicznie uzasadnionych przypadkach, prowadzenie elektroenergetycznych napowietrznych linii SN i NN na wspólnych słupach.

§ 23.

1. Wskazuje się na rysunku planu, gazociąg wysokiego ciśnienia wraz ze strefą kontrolowaną.
2. W obrębie strefy kontrolowanej od gazociągu wysokiego ciśnienia obowiązują przepisy odrębne z zakresu prawa gazowego.

§ 24.

1. Gospodarowanie odpadami komunalnymi należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu utrzymania czystości i porządku w gminach.
2. Dopuszcza się wyłącznie wstępne magazynowanie odpadów przez ich wytwórcę.
3. Na całym obszarze planu zakazuje się lokalizacji obiektów służących przetwarzaniu odpadów.

Rozdział 7

Sposoby i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 25.

1. Do czasu zagospodarowania terenów zgodnie z ustaleniami planu, dopuszcza się ich użytkowanie w sposób dotychczasowy oraz w formie terenów rolniczych.
2. Zakazuje się lokalizacji obiektów tymczasowych z wyjątkiem obiektów niezbędnych w czasie remontu i budowy.

Rozdział 8

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 26.

1. Szczegółowe zasady i warunki „scalania i podziału” nieruchomości, określa się w ustaleniach szczegółowych planu.
2. W planie nie ustala się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości.

DZIAŁ III

Ustalenia szczegółowe

Rozdział 9

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych symbolami terenów 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN

§ 27.

Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN** obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
- 2) zasady zagospodarowania:
 - a) budynki należy lokalizować zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu i przepisami odrębnymi,
 - b) dopuszcza się realizację usług nieuciążliwych jako wbudowanych w budynek mieszkalny z zastrzeżeniem lit. c);
 - c) na terenie **4MN** dopuszcza się realizację jednego wolnostojącego budynku usługowego z zakresu mechaniki pojazdowej towarzyszącego zabudowie mieszkalnej;
 - d) dopuszcza się adaptację zabudowy;
 - e) na działce budowlanej może być zlokalizowany tylko jeden budynek mieszkalny;
 - f) dopuszcza się realizację: garaży, budynków gospodarczych, miejsc do parkowania, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dojazdów, elementów małej architektury;
 - g) dopuszcza się realizację wyłącznie budynku garażowego lub gospodarczego na granicy działki;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna intensywność zabudowy – 0,6;
 - b) minimalna intensywność zabudowy – 0,1;
 - c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna na każdej działce budowlanej - 60%;
 - d) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków: 2 w tym poddasze użytkowe;
 - e) maksymalna wysokość zabudowy:
 - 12 m dla budynków mieszkalnych,
 - 6 m dla budynku usługowego na terenie **4MN**,
 - 5 m dla budynków garażowych i gospodarczych;
 - f) dopuszcza się realizację podpiwniczeń;
 - g) dopuszcza się realizację dachów spadzistych o pochyleniu głównych połaci dachowych od 15° do 45 ° przy czym na budynkach gospodarczych i garażowych dopuszcza się dachy płaskie;
 - h) pokrycie dachów spadzistych dachówką ceramiczną lub materiałami dachówkopodobnymi w paletcie kolorów naturalnych: czerwieni, brązu i szarości,
 - i) nakazuje się stosowanie kolorów pastelowych w elewacjach budynków,
 - j) zakazuje się stosowania okładzin i paneli z tworzyw PCV;
 - k) miejsca do parkowania należy realizować na warunkach określonych w §16.
- 4) szczegółowe zasady i warunki „scalania i podziału” nieruchomości:
 - a) minimalna szerokość frontu działki: 20 m,
 - b) minimalna powierzchnia działki: 800 m²,
 - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego od 60° do 120°;
- 5) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej tak jak w pkt. 4 lit. b);
- 6) zasady i warunki, o których mowa w pkt 4 i 5 nie dotyczą działek wydzielanych pod urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej oraz pod drogi wewnętrzne;
- 7) zasady obsługi komunikacyjnej zgodnie z §15.

Rozdział 10

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów zabudowy usług, produkcji, składów i magazynów oznaczonych symbolami 1UP, 2UP, 3UP

§ 28.

Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1UP, 2UP, 3UP** obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa, produkcyjna, składowa i magazynowa;
- 2) zasady zagospodarowania:
 - a) budynki należy lokalizować zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu i przepisami odrębnymi,
 - b) dopuszcza się realizację jednego lokalu mieszkalnego wbudowanego w budynek o funkcji o przeznaczeniu podstawowym;
 - c) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć, które mogą zostać zakwalifikowane, zgodnie z przepisami odrębnymi do przedsięwzięć, które mogą zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;
 - d) zakazuje się realizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży przekraczającej 2000 m²;
 - e) dopuszcza się realizację: garaży, budynków gospodarczych, miejsc do parkowania, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dojazdów, elementów małej architektury;
 - f) dopuszcza się realizację wyłącznie budynku garażowego lub gospodarczego na granicy działki.
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna intensywność zabudowy – 1.0;
 - b) minimalna intensywność zabudowy – 0,1;
 - c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna na każdej działce budowlanej - 20%;
 - d) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków: 2;
 - e) maksymalna wysokość zabudowy – 12 m;
 - f) dopuszcza się realizację dachów spadzistych o pochyleniu głównych połaci dachowych od 25° do 45° oraz dachów płaskich;
 - g) pokrycie dachów spadzistych dachówką ceramiczną lub materiałami dachówkopodobnymi w paletcie kolorów naturalnych: czerwieni, brązu i szarości,
 - h) nakazuje się stosowanie kolorów pastelowych w elewacjach budynków,
 - i) zakazuje się stosowania okładzin i paneli z tworzyw PCV;
 - j) dla terenów położonych w obrębie granicy strefy uciążliwości od linii kolejowej nakazuje się stosowanie ograniczeń określonych w §12;
 - k) miejsca do parkowania należy realizować na warunkach określonych w §16.
- 4) szczegółowe zasady i warunki „scalania i podziału” nieruchomości:
 - a) minimalna szerokość frontu działki: 30 m,
 - b) minimalna powierzchnia działki: 2500 m²,
 - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego od 60° do 120°;
- 5) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej tak jak w pkt. 4 lit. b);
- 6) zasady i warunki, o których mowa w pkt 4 i 5 nie dotyczą działek wydzielanych pod urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej oraz pod drogi wewnętrzne;
- 7) zasady obsługi komunikacyjnej zgodnie z §15.

Rozdział 11

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów zabudowy usługowej z dopuszczeniem funkcji mieszkalnej oznaczonych symbolami 1UMN, 2UMN

§ 29.

Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1UMN, 2UMN** obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 3) zasady zagospodarowania:
 - a) budynki należy lokalizować zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu i przepisami odrębnymi,
 - b) przeznaczenie dopuszczalne należy realizować w postaci maksymalnie dwóch lokali mieszkalnych wbudowanych w budynek o funkcji usługowej;
 - c) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć, które mogą zostać zakwalifikowane, zgodnie z przepisami odrębnymi do przedsięwzięć, które mogą zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;
 - d) zakazuje się realizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży przekraczającej 2000 m²;
 - e) dopuszcza się realizację: garaży, budynków gospodarczych, miejsc do parkowania, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dojazdów, elementów małej architektury;
 - f) dopuszcza się realizację wyłącznie budynku garażowego lub gospodarczego na granicy działki.
- 4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna intensywność zabudowy – 1,0;
 - b) minimalna intensywność zabudowy – 0,1;
 - c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna na każdej działce budowlanej - 20%;
 - d) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków: 2;
 - e) maksymalna wysokość zabudowy – 12 m;
 - f) dopuszcza się realizację dachów spadzistych o pochyleniu głównych połaci dachowych od 25° do 45 ° oraz dachów płaskich;
 - g) pokrycie dachów spadzistych dachówką ceramiczną lub materiałami dachówkopodobnymi w paletcie kolorów naturalnych: czerwieni, brązu i szarości,
 - h) nakazuje się stosowanie kolorów pastelowych w elewacjach budynków,
 - i) zakazuje się stosowania okładzin i paneli z tworzyw PCV;
 - j) dla terenów położonych w obrębie granicy strefy uciążliwości od linii kolejowej nakazuje się stosowanie ograniczeń określonych w §12;
 - k) miejsca do parkowania należy realizować na warunkach określonych w §16.
- 5) szczegółowe zasady i warunki „scalania i podziału” nieruchomości:
 - a) minimalna szerokość frontu działki: 20 m,
 - b) minimalna powierzchnia działki: 1500 m²,
 - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego od 60° do 120°;
- 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej tak jak w pkt. 5 lit. b;
- 7) zasady i warunki, o których mowa w pkt 5 i 6 nie dotyczą działek wydzielanych pod urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej oraz pod drogi wewnętrzne;
- 8) zasady obsługi komunikacyjnej zgodnie z §15.

Rozdział 12

Przeznaczenie, zagospodarowanie terenu lasu oznaczonego symbolem 1ZL

§ 30.

Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem: **1ZL** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: las;
- 2) zasady zagospodarowania:
 - a) nakazuje się zagospodarowanie terenu zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) zakazuje się realizacji zabudowy,
 - c) zakazuje się tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenu.

Rozdział 13

Przeznaczenie, zagospodarowanie terenów rolniczych oznaczonych symbolami: 1R, 2R, 3R, 4R, 5R, 6R, 7R, 8R

§ 31.

Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1R, 2R, 3R, 4R, 5R, 6R, 7R, 8R** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny rolnicze - upraw rolnych;
- 2) zasady zagospodarowania:
 - a) zakazuje się realizacji zabudowy,
 - b) zakazuje się tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów,
 - c) dopuszcza się realizację urządzeń melioracyjnych związanych z działalnością rolniczą.

Rozdział 14

Przeznaczenie i zagospodarowanie terenów dróg publicznych oznaczonych symbolami terenu 1KDZ, 1KDD, 2KDD

§ 32.

1. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem: **1KDZ** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: droga publiczna klasy zbiorczej;
- 2) zasady zagospodarowania terenu zgodnie z przepisami odrębnymi przy czym:
 - a) dopuszcza się realizację: sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, ścieżek rowerowych,
 - b) szerokość terenu w liniach rozgraniczających ustala się zgodnie z rysunkiem planu i przepisami odrębnymi.

2. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KDD, 2KDD**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: droga publiczna klasy dojazdowej;
- 2) zasady zagospodarowania terenu zgodnie z przepisami odrębnymi przy czym:
 - a) dopuszcza się realizację: sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - b) szerokości terenu w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu i przepisami odrębnymi.

Rozdział 15

Przeznaczenie i zagospodarowanie terenów dróg wewnętrznych oznaczonych symbolami 1KDW i 2KDW oraz innych dróg wewnętrznych realizowanych na terenach funkcjonalnych

§ 33.

1. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KDW, 2KDW**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: droga wewnętrzna;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) dopuszcza się realizację: sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, urządzeń związanych z prowadzeniem, organizacją i obsługą ruchu drogowego,
 - b) do czasu realizacji ustaleń planu dopuszcza się użytkowanie terenu w sposób dotychczasowy,
 - c) dopuszcza się drogi bez wyodrębnienia jezdni i chodników;
 - d) szerokości terenu w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

2. Dla nowo wydzielanych dróg wewnętrznych, nie oznaczonych na rysunku planu, realizowanych na terenach funkcjonalnych na których dopuszcza się realizację zabudowy, ustala się następujące warunki, zasady i standardy zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszcza się wydzielanie działek pod drogi wewnętrzne o szerokości nie mniejszej niż 6 m;
- 2) drogi muszą spełniać warunki niezbędne dla ruchu kołowego, w tym dla pojazdów ratowniczo-gaśniczych, na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 3) dopuszcza się drogi bez wyodrębnienia jezdni i chodników.

DZIAŁ IV
Przepisy przejściowe i końcowe

Rozdział 16
Ustalenia przejściowe i końcowe

§ 34.

Ustala się dla terenów objętych ustaleniami planu stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego uchwaleniem planu w wysokości 25% za wyjątkiem terenów oznaczonych symbolami **1KDZ, 1KDD, 2KDD, 1KDW, 2KDW, 1R, 2R, 3R, 4R, 5R, 6R, 7R, 8R** i **1ZL** dla których stawka wynosi 0,1%.

§ 35.

Na obszarze objętym planem tracą moc ustalenia uchwały nr XXIII/155/2012 Rady Gminy Płońsk z dnia 27 czerwca 2012 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Bońki i Brody, opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego z dnia 21 września 2012 roku, poz. 6423.

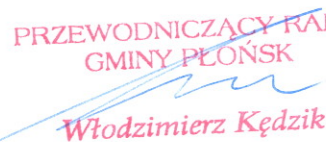
§ 36.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Płońsk.

§ 37.

Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego i wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia.

Przewodniczący Rady Gminy Płońsk

PRZEWODNICZĄCY RADY
GMINY PŁOŃSK

Włodzimierz Kędzik