

UCHWAŁA NR XXVI/170/2020
RADY GMINY PŁOŃSK

z dnia 17 września 2020 r.

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 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.), 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 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) **wskazniku 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 zwłaszcza 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.

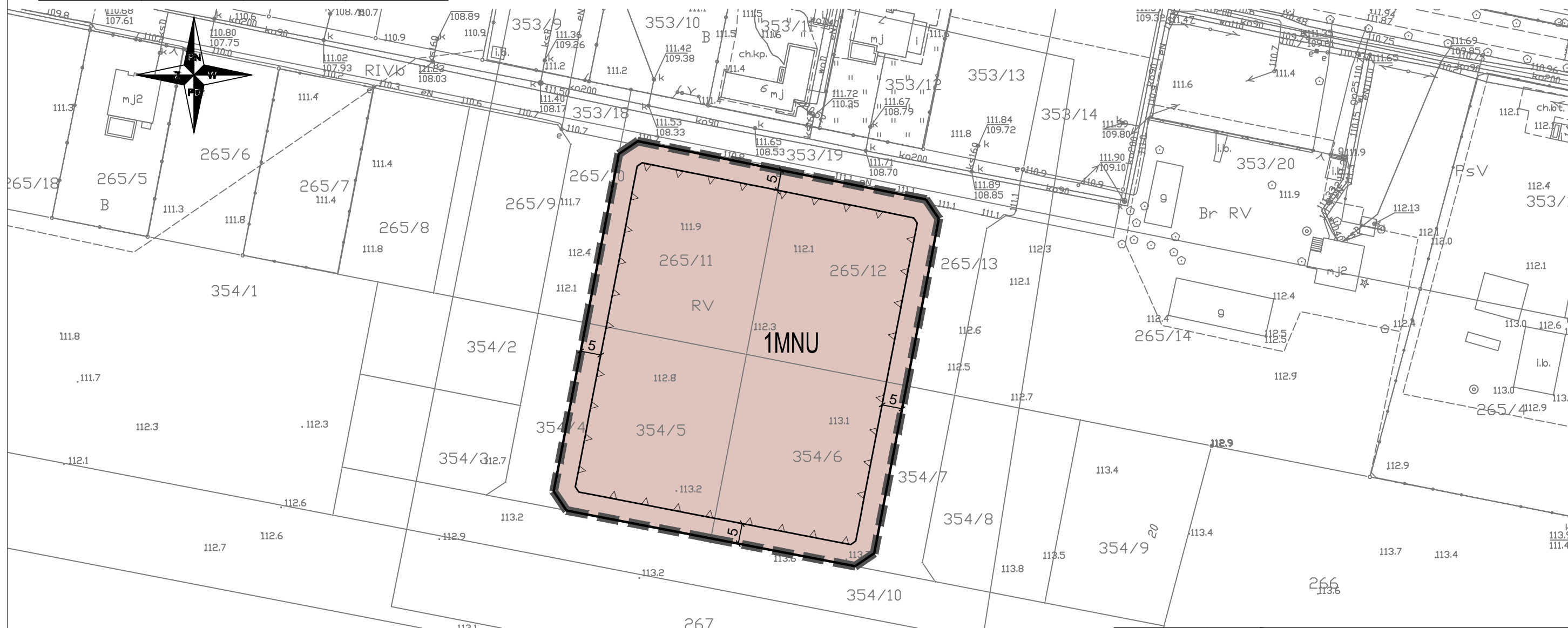
Przewodniczący Rady Gminy
Płońsk



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

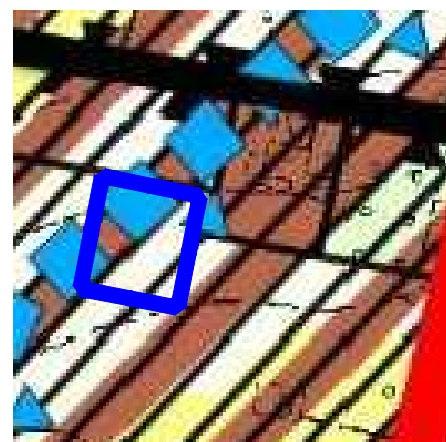
Załącznik nr 1
do Uchwały Nr XXVI/170/2020
Rady Gminy Płońsk
z dnia 17 września 2020 roku

0 50 100 M



OZNACZENIA GRAFICZNE BĘDĄCE USTALENIAMI PLANU:

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
- TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ I USŁUG
- ZWYMIAROWANE ODLEGŁOŚCI W METRACH



WYRYS ZE STUDYUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY PŁOŃSK UCHWALONEGO UCHWAŁĄ NR XXXVI/248/2017 RADY GMINY PŁOŃSK Z DNIA 18 SIERPNI 2017 R.

- skupiska istniejącej zabudowy mieszkaniowo-usługowej
- tereny preferowane pod zainwestowanie mieszkaniowo-usługowej
- istniejące drogi krajowe
- główne drogi gminne
- granica obszaru o najmniejszych zasobach wód podziemnych
- granica obszaru objętego planem miejscowym

TYTUŁ OPRACOWANIA:	MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA DZIAŁEK NR 265/11, 265/12, 354/5, 354/6 POŁOŻONYCH W MIEJSCOWOŚCI SKARŻYŃ GMINA PŁOŃSK		
SPORZĄDZIŁ:	WÓJT GMINY PŁOŃSK UL. PUŁTUSKA 39 09-100 PŁOŃSK		
OPRACOWAŁ:	SUNBAR Sp. z o.o. UL. NADARZYŃSKA 54 05-805 OTRĘBUSY		
ZESPÓŁ AUTORSKI:	MGR INŻ. ARCH. GRZEGORZ CHOJNACKI - KIEROWNIK PRACOWNI MGR INŻ. ARCH. KRAJ. KATARZYNA ZANTONOWICZ - KOORDYNATOR PROJEKTU INŻ. KAROLINA WYCZÓŁKOWSKA		
DATA:	2020	SKALA:	1:1000
RYSunEK:	ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR XXVI/170/2020 RADY GMINY PŁOŃSK Z DNIA 17 WRZEŚNIA 2020 R.		

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXVI/170/2020

Rady Gminy Płońsk

z dnia 17 września 2020 r.

rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek nr 265/11, 265/12, 354/5, 354/6 położonych w miejscowości Skarżyn gmina Płońsk

Na podstawie art. 20, ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) Rada Gminy Płońsk rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu miejscowego.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego był wyłożony do publicznego wglądu w terminie od 16 czerwca 2020 r. do 10 lipca 2020 r., a termin składania uwag wyznaczono na do 24 lipca 2020 r. W wyznaczonym terminie wniesiono następującą uwagę:

Lp.	Data wpływu uwagi	Imię i nazwisko, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Wójta Gminy w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Gminy załącznik do uchwały Nr z 2020 roku		Uwagi
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1	24.07.2020	A. M.	Wniosek o zmianę powierzchni nowo wydzielanej działki budowlanej z 1500 m ² na 900 m ²	Obszar planu	Powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 1500 m ²	-	Nieuwzględniona	-	Nieuwzględniona	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego musi być zgodny z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Zgodnie ze studium, minimalna powierzchnia działki mieszkaniowo-usługowej wynosi 1500 m ² . W planie przyjęto najmniejszą możliwą powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej.

rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy Płońsk oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek nr 265/11, 265/12, 354/5, 354/6 położonych w miejscowości Skarżyn gmina Płońsk

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.), Rada Gminy Płońsk rozstrzyga co następuje:

1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy Płońsk zapisane w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla działek nr 265/11, 265/12, 354/5, 354/6 położonych w miejscowości Skarżyn gmina Płońsk obejmują ewentualne inwestycje realizowane poza liniami rozgraniczającymi dróg publicznych.

2. Inwestycje służące zaspokojeniu zbiorowych potrzeb wspólnoty stanowiące – zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713) - zadania własne Gminy Płońsk, zapisane w niniejszym planie obejmują budowę sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej.

3. Zasady finansowania inwestycji należących do zadań własnych Gminy Płońsk odbywać się będą zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2019 r. poz. 869 z późn. zm.), poprzez:

- 1) wydatki inwestycyjne z budżetu gminy, zgodnie z uchwałami budżetowymi;
- 2) współfinansowanie środkami zewnętrznymi poprzez budżet gminy, w ramach między innymi:
 - a) dotacji unijnych,
 - b) dotacji samorządu województwa,
 - c) dotacji i pożyczek z funduszy celowych,
 - d) kredytów, pożyczek bankowych,
 - e) z udziału inwestorów zewnętrznych na podstawie odrębnych porozumień,
 - f) innych środków zewnętrznych;
- 3) wydatki majątkowe gminy określone odrębnymi uchwałami Rady Gminy Płońsk.

4. Wydatki majątkowe Gminy Płońsk, wydatki inwestycyjne finansowane z budżetu Gminy Płońsk oraz inwestycje, których okres realizacji przekracza jeden rok budżetowy, będą ujmowane w wykazach stanowiących załączniki do uchwał budżetowych.

5. Finansowanie wynikających ze zmiany planu inwestycji, należących do zadań własnych Gminy Płońsk, przebiegać będzie w oparciu o określenie terminu przystąpienia i zakończenia realizacji tych zadań, ustalanych według celowości oraz oszczędności, z zachowaniem zasady uzyskiwania najlepszych efektów z danych nakładów oraz w sposób umożliwiający terminową realizację zadania.