

**UCHWAŁA NR LXXIV/516/2024**

**RADY GMINY PŁOŃSK**

**z dnia 29 lutego 2024 roku**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru gruntów położonych we wsi Skarżyn – etap I**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.), w wykonaniu uchwały Nr XXXIX/281/2021 Rady Gminy Płońsk z dnia 30 listopada 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru gruntów położonych we wsi Skarżyn, zmienionej uchwałą Nr XLIII/319/2022 Rady Gminy Płońsk z dnia 25 lutego 2022 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 części obszaru gruntów położonych we wsi Skarżyn – etap 1, 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.** 1. 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 oznaczone symbolem;
  - 5) zwymiarowane odległości w metrach.
2. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter informacyjny.
- § 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 oraz podjazdach;
  - 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: daszki nad wejściami, okapy i gzymsy, schody zewnętrzne, rampy i pochylnie, o ile nie wykraczają one poza linie rozgraniczające terenu, na którym zlokalizowany jest budynek;
  - 5) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć teren biologicznie czynny, zdefiniowany w przepisach odrębnych z zakresu prawa budowlanego;
  - 6) **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 infrastruktury technicznej, oznaczony symbolem **1IT**.
- § 5. Wyznacza się teren infrastruktury technicznej, oznaczony symbolem **1IT**, jako teren przeznaczony do realizacji celów publicznych związanych z budową i utrzymaniem publicznych urządzeń służących do zaopatrzenia ludności w wodę, gromadzenia, przesyłania, oczyszczania i odprowadzania ścieków.

## **Rozdział 2**

### **Ustalenia szczegółowe**

- § 6. Dla terenu oznaczonego symbolem **1IT** ustala się:
- 1) przeznaczenie terenu: infrastruktura techniczna, w tym ujęcie i stacja uzdatniania wody;
  - 2) możliwość realizacji zagospodarowania towarzyszącego przeznaczeniu terenu takiego jak: dojścia i dojazdy, zieleń komponowana oraz parkingi;
  - 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz krajobrazu:
    - a) geometria dachów: dachy płaskie lub spadziste dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci 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 połaci dachowych,
    - d) nakazuje się stosowanie tynków w kolorze białym lub w odcieniach: szarości, beżu, kremowego, przy czym dopuszcza się elewacje wykańczalne 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, z zastrzeżeniem lit. a;
- 5) zasady ochrony środowiska, przyrody:
- a) zakazuje się lokalizowania inwestycji zaliczanych do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu 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;
- 6) wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) maksymalna intensywność zabudowy na działce budowlanej: nie więcej niż 0,5,
  - 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 15%,
  - d) powierzchnia zabudowy na działce budowlanej: nie więcej niż 80%,
  - e) liczba kondygnacji nadziemnych: nie więcej niż 1,
  - f) wysokość zabudowy: nie więcej niż 6 m;
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- a) powierzchnia działki: nie mniej niż 300 m<sup>2</sup>,
  - b) szerokość frontu działki: nie mniej niż 15 m,
  - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: nie mniej niż 60°;
- 8) 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 1 miejsce parkingowe na działkę budowlaną,
  - 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,
  - b) zakazuje się lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię wiatru,
  - c) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
    - ustala się możliwość realizacji ujęcia wody oraz zaopatrzenia w wodę ze zbiorczej sieci wodociągowej,
    - dopuszcza się realizację stacji uzdatniania wody,

- 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 niebędących przyłączami na nie mniejszą niż 80 mm,
- 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 niebędących przyłączami na nie mniejszą niż 200 mm oraz średnicę tłocznych przewodów sieci kanalizacyjnej niebędących przyłączami na nie mniejszą niż 50 mm,
  - ustala się odprowadzanie wód opadowych lub roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej lub zagospodarowanie wód opadowych lub roztopowych w granicach działki budowlanej 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 zaopatrzenie 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 niebędących przyłączami 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, spalanyymi 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,
  - dopuszcza się, lokalizację infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu, przy czym zakazuje się realizacji wież antenowych oraz 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 jego użytkowanie w sposób dotychczasowy oraz w formie terenu zieleni,
  - b) zakazuje się lokalizacji obiektów tymczasowych, z wyjątkiem:
    - obiektów niezbędnych w czasie prowadzenia robót budowlanych,
    - obiektów kontenerowych o przeznaczeniu zgodnym z przeznaczeniem terenu;
- 12) 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

  
Włodzimierz Kędzik