

UCHWAŁA NR XXV/173/2026
RADY GMINY PŁOŃSK
z dnia 17 marca 2026 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenów położonych we wsi Bońki gm. Płońsk

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.), w związku z art. 66 ust. 2 oraz art. 67 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688), w wykonaniu uchwały Nr LXVII/466/2023 Rady Gminy Płońsk z dnia 26 września 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenów położonych we wsi Bońki gm. Płońsk, 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., uchwala się, co następuje:

Dział I

USTALENIA OGÓLNE

Rozdział 1

Zakres i zasady obowiązywania planu

- § 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części terenów położonych we wsi Bońki gm. Płońsk, zwany dalej planem.
2. Załączniki nr 1, 2, 3 i 4 do niniejszej uchwały stanowią jej integralne części.
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.
7. Granice obszaru objętego planem określono na rysunku planu oraz w załączniku nr 4 do niniejszej uchwały.
- § 2. 1. Następujące oznaczenia graficzne są ustaleniami planu:
1) granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego;
2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
4) zwymiarowane odległości w metrach;
5) przeznaczenie terenów oznaczone symbolami.
2. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu to oznaczenia informacyjne.
- § 3. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:
1) **adaptacji budynków** – należy przez to rozumieć możliwość zachowania istniejących budynków w dotychczasowym użytkowaniu z możliwością ich remontu i przebudowy; rozbudowa, nadbudowa

lub zmiana sposobu użytkowania tych budynków jest możliwa wyłącznie przy zachowaniu zgodności z ustaleniami planu dotyczącymi terenu, na którym te budynki są położone;

- 2) **miejscu do parkowania** – należy przez to rozumieć miejsce postojowe, a w szczególności urządzone na parkingach oraz w poziomie terenu działki budowlanej, a także stanowiska w garażach, w tym podziemnych, zgodnie z ustaleniami planu;
- 3) **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 i kubatura, ale nie zwiększa się powierzchnia zabudowy obiektu;
- 4) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, poza którą nie wolno wyprowadzać płaszczyzny elewacji nowo realizowanych budynków; poza tę linię mogą wykraczać: balkony, schody zewnętrzne, pochylnie, wykusze, zadaszenia wejść, gzymsy oraz podziemne części budynku, pod warunkiem, że nie przekraczają one linii rozgraniczającej terenu oraz elementy termomodernizacji istniejących budynków;
- 5) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw innych niż wymienionych w podstawie prawnej uchwały, wraz z aktami wykonawczymi;
- 6) **teren** – należy przez to rozumieć fragment obszaru planu o określonym przeznaczeniu i określonych zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony numerem i symbolem literowym;
- 7) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć inwestycje o funkcji usługowej, które zgodnie z przepisami odrębnymi nie są zaliczane do przedsięwzięć mogących potencjalnie lub zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz których działalność nie powoduje przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem lub lokalem, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny;
- 8) **zabudowie bliźniaczej** – należy przez to rozumieć dwa budynki mieszkalne jednorodzinne - dwa segmenty, które przylegają do siebie jedną ze ścian zewnętrznych, rozdzielone ścianami oddzielenia przeciwpożarowego z dylatacją pomiędzy nimi oraz pozostałymi elewacjami usytuowanymi swobodnie;
- 9) **zabudowie szeregowej lub grupowej** - należy przez to rozumieć niestanowiące zabudowy bliźniaczej budynki mieszkalne jednorodzinne, w których ściany zewnętrzne przylegają do sąsiednich budynków mieszkalnych jednorodzinnych, przy czym są rozdzielone ścianami oddzielenia przeciwpożarowego z dylatacją pomiędzy nimi;
- 10) **zagospodarowaniu towarzyszącym przeznaczeniu terenu** – należy przez to rozumieć zagospodarowanie działek budowlanych ściśle związane z określonym przeznaczeniem terenu, na którym są one położone i służące zlokalizowanym na danej działce budowlanej budynkom, obiektom i urządzeniom, a w szczególności: dojścia i dojazdy, parkingi, miejsca do parkowania i garaże, budynki gospodarcze, miejsca gromadzenia odpadów stałych, elementy uzbrojenia, zieleń komponowaną i urządzenia rekreacyjne.

§ 4. Wyznacza się liniami rozgraniczającymi, określonymi na rysunku planu, następujące tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, oznaczone odpowiednio symbolami terenów:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej: **1MNW**;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług: **1MNW-U, 2MNW-U**;
- 3) tereny usług: **1U, 2U**;
- 4) teren rolnictwa z zakazem zabudowy: **1RN**;
- 5) teren drogi lokalnej: **1KDL**;

6) teren drogi dojazdowej: **1KDD**.

- § 5.** 1. Wyznacza się tereny dróg oznaczone symbolami **1KDL** i **1KDD**, jako tereny rozmieszczenia inwestycji celu publicznego związane z wydzielaniem gruntów pod drogi publiczne, drogi rowerowe, budową, utrzymywaniem oraz wykonywaniem robót budowlanych tych dróg, obiektów i urządzeń transportu publicznego, a także łączności publicznej i sygnalizacji, oraz z budową i utrzymywaniem publicznych urządzeń służących do zaopatrzenia ludności w wodę, gromadzenia, przesyłania, oczyszczania i odprowadzania ścieków.
2. Dopuszcza się realizację inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej na innych terenach, przy zachowaniu zgodności z ustaleniami planu i przepisami odrębnymi.

Rozdział 2

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, krajobrazu oraz kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów

- § 6.** Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, krajobrazu oraz kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:
- 1) nakazuje się lokalizację nowo realizowanych budynków oraz rozbudowę budynków istniejących z uwzględnieniem nieprzekraczalnych linii zabudowy określonych na rysunku planu oraz zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego, z zastrzeżeniem § 7 oraz zasad określonych w ustaleniach ogólnych i szczegółowych planu;
 - 2) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych;
 - 3) dopuszcza się realizację wolnostojących budynków gospodarczych i garaży;
 - 4) ustala się maksymalną i minimalną nadziemną intensywność zabudowy, maksymalny udział powierzchni zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, maksymalną wysokość zabudowy oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów, a także maksymalną powierzchnię sprzedaży lokali handlowych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
 - 5) zakazuje się realizacji nowych budynków w zabudowie bliźniaczej, szeregowej lub grupowej;
 - 6) zakazuje się realizacji obiektów zamieszkania zbiorowego;
 - 7) określa się geometrię dachów:
 - a) dachy spadziste dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 30° do 45°;
 - b) nakazuje się, by główne połacie dachów na jednym budynku miały jednakowy spadek;
 - 8) określa się pokrycie dachów: dachówką ceramiczną, materiałami dachówkopodobnymi lub blachą płaską „na rąbek” w paletcie kolorów naturalnych od brązu do ceglastej czerwieni i w odcieniach szarości;
 - 9) zakazuje się wykończenia elewacji blachą trapezową i falistą oraz panelami z tworzyw PCV;
 - 10) dopuszcza się wykańczanie elewacji okładzinami trwałymi, ceramicznymi, kamiennymi, drewnianymi, w kolorach naturalnych materiałów, z których są wykonane;
 - 11) kolorystyka elewacji: w paletcie kolorów od bieli do brązu oraz w odcieniach szarości, przy czym dopuszcza się stosowanie materiałów naturalnych jak kamień, metal, drewno.
- § 7.** Na terenach, na których w ustaleniach szczegółowych dopuszczono możliwość adaptacji budynków, dopuszcza się, dla budynków istniejących zrealizowanych zgodnie z przepisami obowiązującymi przed dniem wejścia w życie planu:

- 1) remont i przebudowę;
- 2) nadbudowę zgodnie z istniejącą powierzchnią zabudowy;
- 3) rozbudowę budynków, wyłącznie w częściach działek budowlanych objętych nieprzekraczalną linią zabudowy.

§ 8. Nowo lokalizowane budynki oraz rozbudowę, przebudowę i remont budynków istniejących, a w szczególności obiektów 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.

§ 9. 1. Miejsca do parkowania, muszą być lokalizowane na terenie działki budowlanej, na której realizowana jest inwestycja, przy czym miejsca do parkowania przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, na terenach przeznaczonych na realizację drogowych celów publicznych oraz w strefach zamieszkania i strefach ruchu, należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych.

2. Ustala się następujące warunki zaspokojenia potrzeb parkingowych:

- 1) dla niżej wymienionych funkcji należy zapewnić miejsca do parkowania w największej liczbie całkowitej, nie mniejszej niż 1, wynikającej z jednego z następujących wskaźników:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na 1 lokal mieszkalny,
 - b) dla funkcji usługowych, w tym usług handlu detalicznego – minimum 3 miejsca do parkowania na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej oraz minimum 3 miejsca na 10 miejsc pracy, przy czym sumaryczna liczba miejsc do parkowania nie może być mniejsza niż 3;
- 2) dla niewymienionych w pkt 1 funkcji ustala się obowiązek zapewnienia nie mniej niż 3 miejsc do parkowania na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej budynków;
- 3) w przypadku występowania wielu funkcji na jednej działce budowlanej, miejsca do parkowania dla każdej funkcji należy obliczać odrębnie;
- 4) wskaźniki określone w pkt 1 i pkt 2 nie dotyczą inwestycji związanych z istniejącymi budynkami niezmieniających liczby lokali mieszkalnych i powierzchni usług.

Rozdział 3

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

§ 10. 1. Na całym obszarze objętym planem zakazuje się lokalizacji inwestycji powodujących przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny, a w przypadku lokalizowania lokali usługowych w budynkach mieszkalno-usługowych – poza lokalem, w którym jest prowadzona ta działalność.

2. Na całym obszarze objętym planem zakazuje się realizacji inwestycji zaliczanych do przedsięwzięć mogących potencjalnie oraz zawsze znacząco oddziaływać na środowisko – zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska, z wyjątkiem zabudowy mieszkaniowej oraz inwestycji celu publicznego z zakresu komunikacji i budowy urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej, jeżeli ich lokalizacja jest zgodna z przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego i ochrony środowiska.
3. Na całym obszarze objętym planem zakazuje się lokalizowania zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii.

4. Na całym obszarze objętym planem zakazuje się lokalizacji nowych obiektów usługowych związanych z obsługą komunikacji, w tym w szczególności warsztatów samochodowych, stacji paliw, myjni samochodowych.
5. W zagospodarowaniu terenów należy uwzględnić występowanie takich urządzeń jak sieć drenarska poprzez nakaz zachowania ciągłości i drożności istniejącego układu urządzeń i rozwiązań służących odprowadzaniu wód opadowych lub roztopowych, przy czym dopuszcza się przebudowę lub likwidację elementów sieci drenarskiej zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 11. 1. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska przed hałasem i wibracjami:

- 1) należy ograniczać uciążliwości akustyczne pochodzące ze źródeł hałasu o natężeniu ponadnormatywnym, 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 przyjmuje się dopuszczalne poziomy hałasu według następującej klasyfikacji rodzaju terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska:
- 1) teren oznaczony symbolem 1MNW należy traktować jako teren pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną;
 - 2) tereny oznaczone symbolem 1MNW-U, 2MNW-U należy traktować jako tereny przeznaczone na cele mieszkaniowo-usługowe.

Rozdział 4

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

- § 12. 1.** Podstawowy układ komunikacji drogowej obsługujący obszar planu i służący powiązaniom zewnętrznym tego obszaru tworzy droga publiczna oznaczona symbolem: 1KDD i 1KDL.
2. Dopuszcza się, poza terenami komunikacji wyznaczonymi na rysunku planu realizację: dojazdów, dróg wewnętrznych i dróg rowerowych na wszystkich terenach oraz zgodnie z ustaleniami planu i przepisami odrębnymi.
 3. Dla dróg wewnętrznych, z wyłączeniem dróg rowerowych, niewyznaczonych na rysunku planu, realizowanych na terenach funkcjonalnych, ustala się następujące warunki, zasady i standardy zagospodarowania terenu:
 - 1) dopuszcza się wydzielanie działek pod drogi wewnętrzne o szerokości nie mniejszej niż 6,0 m;
 - 2) na nowo realizowanych drogach wewnętrznych w wypadku ich nieprzelotowego zakończenia nakazuje się, na ich końcu, realizację placów do zawracania, przy czym ustala się, że wymiary tych placów nie mogą być mniejsze niż 12,5 m na 12,5 m;
 - 3) jezdnie muszą spełniać warunki niezbędne dla ruchu kołowego, w tym dla pojazdów ratowniczo-gaśniczych, na warunkach określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony przeciwpożarowej;
 - 4) dopuszcza się realizację dróg jako ciągów pieszo-jezdnym bez rozgraniczenia stref ruchu pieszego i kołowego.

§ 13. Dostęp do dróg publicznych dla istniejących i nowo wydzielanych działek budowlanych należy realizować odpowiednio z terenów komunikacji oznaczonych symbolem 1KDL i 1KDD, przy czym dopuszcza się obsługę komunikacyjną działek budowlanych na dotychczasowych warunkach.

Rozdział 5

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

- § 14.** 1. Ustala się powiązanie istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym, zgodnie z przepisami odrębnymi.
2. Ustala się dopuszczenie utrzymania, rozbudowy oraz przebudowy istniejących sieci i obiektów infrastruktury technicznej, przy czym sieci i urządzenia infrastruktury technicznej należy lokalizować na terenie drogi publicznej.
3. Dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej poza terenami przeznaczonymi na cele publiczne, a w szczególności na terenach dróg wewnętrznych.
4. Ustala się obsługę istniejącego i nowego zainwestowania z sieci infrastruktury technicznej, poprzez istniejące i projektowane przewody magistralne i sieć rozdzielczą, oraz poprzez urządzenia lokalne.
5. Na całym obszarze planu zakazuje się lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię wiatru.

§ 15. Ustala się następujące zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

1) w zakresie zaopatrzenia w wodę:

- a) zaopatrzenie w wodę należy realizować z sieci wodociągowej, z zastrzeżeniem przepisów odrębnych i z zastrzeżeniem lit. b),
- b) dopuszcza się realizację i użytkowanie indywidualnych ujęć wody, w tym studni głębinowych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- c) ustala się średnicę przewodów rozdzielczych sieci wodociągowej na nie mniej niż 80 mm, przy czym nie dotyczy to średnic przyłączy, a także instalacji wodociągowych sytuowanych na działkach budowlanych,
- d) rozbudowa sieci wodociągowej musi uwzględniać możliwość intensywnego czerpania wody do celów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony przeciwpożarowej;

2) w zakresie odprowadzania ścieków:

- a) odprowadzanie ścieków bytowych i przemysłowych należy realizować do sieci kanalizacji sanitarnej z zastrzeżeniem przepisów odrębnych i z zastrzeżeniem lit. b),
- b) dopuszcza się odprowadzanie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych lub do przydomowych oczyszczalni ścieków zgodnie z przepisami odrębnymi,
- c) ustala się średnicę przewodów sieci kanalizacji sanitarnej na nie mniej niż 200 mm, przy czym nie dotyczy to średnic przewodów sieci i instalacji tłocznych, średnic przewodów przyłączy, a także instalacji kanalizacyjnych sytuowanych na działkach budowlanych,
- d) dopuszcza się realizację odcinków tłocznych sieci i ciśnieniowych instalacji kanalizacyjnych i ustala się średnicę przewodów tłocznych na nie mniej niż 50 mm;

3) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:

- a) ustala się zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w granicach nieruchomości, do której inwestor posiada tytuł prawny oraz uwarunkowań wynikających z przepisów odrębnych, poprzez odprowadzanie bezpośrednio na teren biologicznie czynny, do zbiorników retencyjnych, studni chłonnych, a także poprzez systemy rozsączające,
- b) ustala się średnicę przewodów sieci kanalizacji deszczowej na nie mniej niż 250 mm, przy czym nie dotyczy to średnic przewodów sieci i instalacji tłocznych, średnic przewodów przyłączy, a także instalacji kanalizacji deszczowych sytuowanych na działkach budowlanych,
- c) dopuszcza się realizację odcinków tłocznych sieci i instalacji kanalizacji deszczowej,
- d) dopuszcza się możliwość realizacji zbiorników retencyjnych lub odparowujących, studni chłonnych oraz innych form zagospodarowania wód opadowych i roztopowych, na warunkach określonych w przepisach odrębnych,
- e) dopuszcza się wykorzystanie gromadzonych w zbiornikach retencyjnych wód opadowych i roztopowych do celów gospodarczych i przeciwpożarowych,
- f) dopuszcza się dotychczasowy sposób odprowadzania wód opadowych i roztopowych dla istniejących obiektów budowlanych i dla aktualnego zagospodarowania;

4) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

- a) dopuszcza się zaopatrzenie obiektów budowlanych, na terenie objętym planem z sieci elektroenergetycznej średniego napięcia SN 15 kV i niskiego napięcia nN, z dopuszczeniem rozbudowy o nowe stacje transformatorowe SN/nN,
- b) sieć elektroenergetyczną średniego i niskiego napięcia, należy realizować jako podziemną,
- c) dopuszcza się zaopatrzenie obiektów budowlanych, na terenie objętym planem z urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy poniżej 500 kW, z zastrzeżeniem lit. d i zapisów § 14 ust. 5 oraz na warunkach określonych w przepisach odrębnych,
- d) dopuszcza się wytwarzanie energii elektrycznej w ogniwach fotowoltaicznych poniżej 500 kW na warunkach określonych w przepisach odrębnych;

5) w zakresie zaopatrzenia w gaz:

- a) dopuszcza się zaopatrzenie obiektów budowlanych, na terenie objętym planem, z istniejącej i projektowanej sieci gazowej, przy czym dopuszcza się zachowanie i realizację indywidualnych rozwiązań, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego,
- b) ustala się średnicę przewodów gazowych – nie mniej niż 32 mm,
- c) przy realizacji sieci gazowej i przyłączy do obiektów budowlanych oraz modernizacji sieci gazowej należy zachować przepisy odrębne,
- d) dopuszcza się zaopatrzenie w paliwo gazowe z indywidualnych zbiorników na gaz płynny na warunkach określonych w przepisach odrębnych z zakresu prawa budowlanego;

6) w zakresie zaopatrzenia w ciepło:

- a) dopuszcza się dostarczanie ciepła do budynków z indywidualnych źródeł ciepła z wykorzystaniem paliw płynnych, a w szczególności: gazu ziemnego, oleju opałowego o niskiej zawartości siarki, gazu ciekłego, a także energii elektrycznej oraz odnawialnych źródeł energii

o mocy poniżej 100 kW z zastrzeżeniem § 14 ust. 5 oraz na warunkach określonych w przepisach odrębnych,

- b) dopuszcza się stosowanie innych nośników energetycznych dopuszczonych do stosowania zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 16. Dopuszcza się, na całym obszarze planu, lokalizację infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu, przy czym na całym obszarze planu zakazuje się realizacji wolno stojących wież antenowych oraz masztów antenowych.

§ 17. 1. Gospodarowanie odpadami należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi.

- 2. Na całym obszarze planu zakazuje się lokalizacji składowisk odpadów oraz lokalizacji obiektów służących przetwarzaniu odpadów.
- 3. W zakresie magazynowania odpadów – na całym obszarze planu dopuszcza się wyłącznie wstępne magazynowanie odpadów przez ich wytwórcę w granicach własnej działki budowlanej, w tym lokalizację wiat i altan śmietnikowych, przy czym gospodarowanie odpadami realizować należy zgodnie z zasadami czasowego gromadzenia odpadów stałych określonymi w przepisach odrębnych.

Rozdział 6

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu

§ 18. Cały obszar planu położony jest w granicach nieudokumentowanego zbiornika wód podziemnych GZWP 2151 „Subniecka warszawska – część centralna”.

Rozdział 7

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

- § 19. 1.** Do czasu zagospodarowania terenów zgodnie z ustaleniami planu, dopuszcza się ich użytkowanie w sposób dotychczasowy oraz w formie terenów zieleni.
- 2. Zakazuje się lokalizacji obiektów tymczasowych z wyjątkiem obiektów niezbędnych w czasie budowy i modernizacji.

Rozdział 8

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

- § 20. 1.** W granicach planu nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scalania i podziałów nieruchomości, zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 2. Ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, o ile inaczej nie wynika z ustaleń szczegółowych dla poszczególnych terenów, o których mowa w Dziale II:
 - 1) powierzchnia działki: nie mniej niż 200 m²;
 - 2) szerokość frontu działki: nie mniej niż 15 m;
 - 3) kąt położenia granic działek w stosunku do linii rozgraniczających terenów dróg publicznych: od 70° do 110°.
 - 3. Dopuszcza się uzyskiwanie w wyniku scalania i podziału nieruchomości działek o mniejszej powierzchni i mniejszym froncie działki niż określone w ust. 2 lub ustaleniach szczegółowych, a także o innym kącie położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego niż określony w ust. 2 wyłącznie pod obiekty infrastruktury technicznej, w tym drogi.

Rozdział 9

Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych

- § 21.** 1. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi, przy czym dopuszcza się wydzielanie działek budowlanych mniejszych niż określone planem pod urządzenia infrastruktury technicznej, drogi wewnętrzne i wody powierzchniowe lub gdy podział wynika z przebiegu linii rozgraniczających, a także przy podziałach mających na celu regulację granic działek istniejących oraz powiększenie działki lub działek sąsiednich.
2. Dopuszcza się realizację zabudowy na istniejących działkach budowlanych o powierzchni mniejszej niż określona w ustaleniach szczegółowych, przy zachowaniu zgodności z pozostałymi ustaleniami planu.

Dział II

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

Rozdział 1

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenu oznaczonego symbolem 1MNW

§ 22. Na terenie oznaczonym symbolem **1MNW** obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
- 2) przeznaczenia wykluczane: usługi handlu o powierzchni sprzedaży większej niż 100 m²;
- 3) dopuszcza się realizację lokali użytkowych o funkcji usług nieuciążliwych w budynkach mieszkalnych wyłącznie na zasadach określonych w przepisach odrębnych z zakresu prawa budowlanego;
- 4) dopuszcza się realizację usług wyłącznie jako usług nieuciążliwych;
- 5) dopuszcza się realizację zagospodarowania towarzyszącego przeznaczeniu terenu, a w szczególności: garaży, miejsc do parkowania, parkingów, infrastruktury technicznej, budynków gospodarczych, dojazdów i dojazdów, dróg wewnętrznych, dróg rowerowych, wiat i altan, obiektów i urządzeń sportu i rekreacji, zieleni komponowanej, placów zabaw, zbiorników wodnych małej retencji i innych zbiorników wodnych;
- 6) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu oraz kształtowania zabudowy:
 - a) nakazuje się realizację budynków w formie wolnostojącej,
 - b) zakazuje się realizacji wolnostojących budynków usługowych,
 - c) dopuszcza się adaptację budynków,
 - d) dla budynków mieszkalnych ustala się możliwość lokalizacji na jednej działce budowlanej wyłącznie jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego, z zachowaniem parametrów i wskaźników zagospodarowania terenu;
- 7) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,3,
 - b) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,03,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 60%,
 - d) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 24%,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynków mieszkalnych: 10 m,
 - budynków gospodarczych i garaży: 7 m,
 - pozostałych budowli: 11 m,

- f) gabaryty obiektów: maksymalna szerokość elewacji frontowej znajdującej się od strony frontu terenu: nie więcej niż 15 m,
 - g) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości zgodnie z § 20, przy czym:
 - minimalna powierzchnia działki: 800 m²,
 - minimalna szerokość frontu działki: 20 m;
 - h) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 800 m²;
- 8) zasady obsługi komunikacyjnej zgodnie z § 12.

Rozdział 2

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów oznaczonych symbolem 1MNW-U, 2MNW-U

§ 23. Na terenach oznaczonych symbolem **1MNW-U**; **2MNW-U** obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub usługi;
- 2) przeznaczenia wykluczane:
 - a) zakazuje się realizacji usług związanych z obsługą komunikacji, w tym w szczególności warsztatów samochodowych, myjni samochodowych,
 - b) zakazuje się realizacji usług handlu o powierzchni sprzedaży większej niż 250 m²;
- 3) dopuszcza się realizację usług wyłącznie jako usług nieuciążliwych;
- 4) dopuszcza się realizację zagospodarowania towarzyszącego przeznaczeniu terenu, a w szczególności: garaży, miejsc do parkowania, parkingów, infrastruktury technicznej, budynków gospodarczych, dojazdów i dojazdów, dróg wewnętrznych, dróg rowerowych, wiat i altan, obiektów i urządzeń sportu i rekreacji, zieleni komponowanej, placów zabaw, zbiorników wodnych małej retencji i innych zbiorników wodnych;
- 5) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu oraz kształtowania zabudowy:
 - a) nakazuje się realizację budynków w formie wolnostojącej,
 - b) dopuszcza się realizację wolnostojących budynków usługowych,
 - c) dla budynków mieszkalnych ustala się możliwość lokalizacji na jednej działce budowlanej wyłącznie jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego, z zachowaniem parametrów i wskaźników zagospodarowania terenu,
 - d) dopuszcza się adaptację budynków;
- 6) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,3,
 - b) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,1,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 40%,
 - d) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 30%,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynków mieszkalnych i usługowych: 11 m,
 - budynków gospodarczych i garaży: 6 m,
 - pozostałych budowli: 11 m,

- f) gabaryty obiektów: maksymalna szerokość elewacji frontowej znajdującej się od strony frontu terenu: nie więcej niż 15 m,
 - g) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości zgodnie z § 20, przy czym:
 - minimalna powierzchnia działki: 1300 m²,
 - minimalna szerokość frontu działki: 20 m;
 - h) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 1300 m²;
- 7) zasady obsługi komunikacyjnej zgodnie z § 12.

Rozdział 3

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów oznaczonych symbolem 1U i 2U

§ 24. Na terenach oznaczonych symbolem **1U, 2U** obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu: usługi;
- 2) przeznaczenia wykluczone:
 - a) zakazuje się realizacji usług związanych z obsługą komunikacji, w tym w szczególności warsztatów samochodowych, myjni samochodowych,
 - b) zakazuje się realizacji usług handlu o powierzchni sprzedaży większej niż 300 m²;
 - c) zakazuje się realizacji usług edukacji, usług zdrowia i opieki społecznej oraz innych usług związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
- 3) dopuszcza się realizację usług wyłącznie jako usług nieuciążliwych;
- 4) dopuszcza się realizację zagospodarowania towarzyszącego przeznaczeniu terenu, a w szczególności: garaży, miejsc do parkowania, parkingów, infrastruktury technicznej, dojść i dojazdów, dróg wewnętrznych, dróg rowerowych, wiat i altan, obiektów i urządzeń sportu i rekreacji, zieleni komponowanej, placów zabaw, zbiorników wodnych małej retencji i innych zbiorników wodnych;
- 6) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,5,
 - b) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,1,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 40%,
 - d) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 50%,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynków mieszkalnych i usługowych: 11 m,
 - budynków gospodarczych i garaży: 6 m,
 - pozostałych budowli: 11 m,
 - f) gabaryty obiektów: maksymalna szerokość elewacji frontowej znajdującej się od strony frontu terenu: nie więcej niż 15 m,
 - g) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości zgodnie z § 20, przy czym:
 - minimalna powierzchnia działki: 1300 m²,
 - minimalna szerokość frontu działki: 20 m;

- h) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 1300 m²
- 7) zasady obsługi komunikacyjnej zgodnie z § 12

Rozdział 4

Przeznaczenie i zagospodarowanie terenu oznaczonego symbolem 1RN

§ 25. Na terenie oznaczonym symbolem **1RN** obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu: teren rolnictwa z zakazem zabudowy;
- 2) dopuszcza się realizację zagospodarowania towarzyszącego przeznaczeniu terenu, a w szczególności: dojść i dojazdów, zbiorników wodnych małej retencji i innych zbiorników wodnych;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu oraz kształtowania zabudowy: zakazuje się realizacji budynków;
- 4) wskaźniki zagospodarowania terenu: minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 80%.

Rozdział 5

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenu oznaczonego symbolem KDL

§ 26. Na terenie oznaczonym symbolem **1KDL** obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu: droga lokalna;
- 2) dopuszcza się realizację zagospodarowania towarzyszącego przeznaczeniu podstawowemu, a w szczególności: przystanków, infrastruktury technicznej, zieleni komponowanej, urządzeń małej retencji, dróg dla pieszych, dróg dla rowerów oraz dróg dla pieszych i rowerów, zatok postojowych realizowanych zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych;
- 3) zakazuje się realizacji budynków;
- 4) szerokość pasa drogowego wyznaczonego liniami rozgraniczającymi: od 6 m do 9 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy w zakresie budowli: 10 m.

Rozdział 6

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenu drogi dojazdowej oznaczonego symbolem 1KDD

§ 27. Na terenie oznaczonym symbolem **1KDD** obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu: teren drogi dojazdowej;
- 2) dopuszcza się realizację zagospodarowania towarzyszącego przeznaczeniu podstawowemu, a w szczególności: przystanków, infrastruktury technicznej, zieleni komponowanej, urządzeń małej retencji, dróg dla pieszych, dróg dla rowerów oraz dróg dla pieszych i rowerów, zatok postojowych realizowanych zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych;
- 3) zakazuje się realizacji budynków;
- 4) szerokość pasa drogowego wyznaczonego liniami rozgraniczającymi: od 8 m do 18,5 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy w zakresie budowli: 10 m.

Dział III

PRZEPISY KOŃCOWE

§ 28. Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, w związku z uchwaleniem planu, w wysokości:

- 1) 25% - na terenach oznaczonych symbolami: 1MNW, 1MNW-U, 2MNW-U, 1U, 2U, 1R;
- 2) 0% - na pozostałych terenach.

§ 29. 1. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego i publikacji na stronie internetowej Gminy Płońsk.

2. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

PRZEWODNICZĄCY RADY
GMINY PŁOŃSK



Włodzimierz Kędzik

UZASADNIENIE

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części terenów położonych we wsi Bońki gm. Płońsk (zwany Bońki tereny w rejonie ul. Bajkowej i Krótkiej) sporządzony został na podstawie uchwały Nr LXVII/466/2023 Rady Gminy Płońsk z dnia 26 września 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenów położonych we wsi Bońki gm. Płońsk. Granice obszaru planu określono w ww. uchwale, jego powierzchnia wynosi ok. 2,14 ha. Plan obejmuje działki ewidencyjne położone we wsi Bońki o numerach: 88/1, 98/2, 98/3, 98/4, 98/6, 114/1, 115, 127/6. Obecnie, obszar objęty planem w większości nie jest zainwestowany, wyjątek stanowi działka nr 98/3, do której biegnie droga gruntowa, oraz gdzie mieści się budynek mieszkalny jednorodzinny. W najbliższej okolicy znajduje się zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zbiornik wodny na wschodzie oraz teren produkcyjno-magazynowy na zachodzie.

W obowiązującym planie miejscowym większość obszaru – jego zachodnią oraz południową część, przeznaczono na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (15MN i 17MN), północny oraz północno-wschodni fragment obszaru przeznaczony jest na cele zabudowy usługowej (11U). W południowo-zachodniej części obszaru objętego projektem planu znajduje się również fragment terenów upraw rolnych (7R). Wyznaczony został także wąski pas zieleni naturalnej (1Z). Tereny rozdzielono projektowaną drogą klasy dojazdowej (033KDD), która przez połączenie z drogą klasy lokalnej (010 KDL), stanowi istotny element układ komunikacyjny, obsługującego tereny projektowanej zabudowy. Celem zmiany planu jest korekta przebiegu wyznaczonej drogi lokalnej, która będzie przebiegać wzdłuż działki nr 115 po obecnie wyjeżdżonym śladzie w sposób zmniejszający ograniczenia w korzystaniu z działki prywatnej, na której wyznaczono przedmiotową drogę. W planie uwzględniono występowanie gleb klasy chronionej (IIIb) i wyznaczono teren rolnictwa z zakazem zabudowy. W ramach przeprowadzonych zmian dostosowano lokalizację linii rozgraniczających tereny oraz nieprzekraczalnych linii zabudowy.

Zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Płońsk, uchwalony uchwałą Nr XXXVI/248/2017 Rady Gminy Płońsk z dnia 18 sierpnia 2017 r., obszar objęty planem we wschodnim fragmencie stanowi część skupiska istniejącej zabudowy mieszkaniowo-usługowej. W pozostałej części tereny w granicach planu wyznaczono, jako preferowane pod zainwestowanie mieszkaniowo-usługowe.

W granicach obszaru objętego planem miejscowym nie są zlokalizowane obiekty lub obszary objęte ochroną na podstawie przepisów odrębnych dotyczących ochrony przyrody lub ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

Projekt planu miejscowego wraz z niezbędnymi dokumentami, został opracowany zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, w tym z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Ze względu na niewielki obszar przedmiotowego planu miejscowego i charakter projektowanych zmian, po uzgodnieniu z odpowiednimi organami, odstąpiono od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko.

Projekt planu został sporządzony z zachowaniem wymogów proceduralnych określonych w art.17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Wynikająca z powyższych przepisów prawa procedura formalno-prawna sporządzania przedmiotowego projektu zmiany planu została w pełni uwzględniona, a terminy ustawowe dotrzymane. Zapewniono możliwość udziału społeczeństwa w procedurze sporządzania planu przez udostępnienie projektu planu miejscowego do publicznego oraz możliwość składania wniosków i uwag. Projekt planu uzyskał wszystkie wymagane prawem opinie i uzgodnienia formalne.

SPOSÓB REALIZACJI WYMOGÓW WYNIKAJĄCYCH Z ART. 1 UST. 2-4 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM ORAZ SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA UNIWERSALNEGO PROJEKTOWANIA

Plan został sporządzony z uwzględnieniem wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a w szczególności z:

- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz zrównoważonego rozwoju uwzględniono poprzez:**
 - a) określenie zasad i wskaźników zagospodarowania oraz zasad kształtowania zabudowy, a także stosownych nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu terenów, jak również sposobów i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów - mających wpływ na kształtowanie ładu przestrzennego zgodnie z zasadami urbanistyki i architektury,
 - b) ponieważ Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Płońsk nie wskazuje na obszarze objętym planem obszarów przestrzeni publicznej to plan miejscowy nie ustala wymagań wynikających z kształtowania tych przestrzeni;
- 2) uwzględnieniem walorów architektonicznych i krajobrazowych** – sporządzony plan miejscowy nie wpływa negatywnie na walory architektoniczne i krajobrazowe obszaru, dla którego jest sporządzany, kontynuowane są główne ustalenia obowiązujących dotychczas planów miejscowych dotyczące m.in. gabarytów budynków, czy dopuszczalnej geometrii dachów;
- 3) wymaganiami ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych, ochrony złóż kopalin oraz zmniejszania podatności na zmiany klimatu:**
 - a) sporządzony plan miejscowy określa zasady ochrony środowiska poprzez zapewnianie rozwiązania problemów zabudowy takich jak: gospodarka wodna, odprowadzanie ścieków, gospodarka odpadami i system transportowy oraz poprzez określenie zasad w zakresie ochrony powietrza, wód, gleby, ziemi i ochrony przed hałasem,
 - b) w związku z art. 73 ust. 3 ustawy prawo ochrony środowiska w planie zakazano lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii,
 - c) na obszarze planu nie występują formy ochrony przyrody, w związku z tym odstąpiono od ustalania nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu terenów wynikających z przepisów odrębnych z zakresu ochrony przyrody,
 - d) na obszarze planu nie występują tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią i obszary osuwania się mas ziemnych, w związku z tym odstąpiono od ustalania ich granic i sposobów zagospodarowania,
 - e) na obszarze planu występują grunty chronione na podstawie ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych. Dla części gruntów rolnych klas chronionych uzyskano zgody na zmianę

przeznaczenia na cele nierolnicze w procedurze planistycznej dotyczącej obowiązującego na terenie planu,

- f) na obszarze planu nie występują krajobrazy priorytetowe określone w Audycie Krajobrazowym Województwa Mazowieckiego; obszar planu położony jest w jednostkach 6. Krajobrazy wiejskie i 8. Krajobrazy podmiejskie i osadnicze; w projekcie planu uwzględniono rekomendacje i wnioski dla tych jednostek,
 - g) g) w zakresie zmniejszania podatności na zmiany klimatu w projekcie planu określono minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, ustalono zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w granicach nieruchomości poprzez odprowadzanie bezpośrednio na teren biologicznie czynny, do zbiorników retencyjnych, studni chłonnych, a także poprzez systemy rozsączające, wprowadzono możliwość realizacji zbiorników retencyjnych lub odparowujących, studni chłonnych oraz innych form zagospodarowania wód opadowych i roztopowych; ponadto, zgodnie z projektem planu, sieć elektroenergetyczną średniego i niskiego napięcia, należy realizować, jako podziemną;
- 4) **wymaganiami ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej** – ze względu na brak występowania obiektów i terenów, dla których wymagane jest ustalenie ochrony, sporządzony plan miejscowy nie określa ustaleń w tym zakresie;
 - 5) **wymaganiami ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami** – sporządzony plan miejscowy nie wpływa negatywnie na wymagania z zakresu ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a ustalenia dotyczące ochrony środowiska odnoszą się również do ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi; potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami zostały uwzględnione poprzez ustalenie zasad realizacji miejsc do parkowania dla osób posiadających kartę parkingową, zgodnie z zasadami określonymi w przepisach odrębnych z zakresu dróg publicznych oraz uwzględnienie uniwersalnego projektowania mające swój wyraz w ustaleniu realizacji nowo lokalizowanych budynków oraz rozbudowy, przebudowy i remontu budynków istniejących, w szczególności obiektów użyteczności publicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu zapewnienia dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, w tym zgodnie z zasadami uniwersalnego projektowania i przy zachowaniu dostępności architektonicznej. Pozostałe wymagania, w tym zakresie będą realizowane na podstawie przepisów z zakresu prawa budowlanego;
 - 6) **uwzględnieniem walorów ekonomicznych przestrzeni** – po wykonaniu analiz istniejącego zagospodarowania i uzbrojenia obszaru, w sporządzonym planie miejscowym wprowadzono tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, a także tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług oraz zabudowę usługową;
 - 7) **uwzględnieniem prawa własności** – sporządzony plan miejscowy uwzględnia prawo własności gruntów m.in. poprzez wyznaczenie przebiegu drogi 1KDD wzdłuż działki nr 115 po obecnym śladzie, a także możliwe najbardziej zgodnie z wolą właścicieli działek, wyrażoną we wnioskach składanych zarówno w czasie trwania procedury jak i przed nią;
 - 8) **uwzględnieniem potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa** – sporządzony plan miejscowy nie narusza obronności i bezpieczeństwa państwa; w obszarze planu oraz w jego bezpośrednim sąsiedztwie nie występują obiekty ani nieruchomości uznane za niezbędne na

cele obronności i bezpieczeństwa państwa oraz obiekty ważne i szczególnie ważne dla bezpieczeństwa i obronności państwa, określone odrębnymi przepisami; natomiast na podstawie art. 15 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym plan miejscowy przewidujący możliwość lokalizacji budynków umożliwia również lokalizację budowli ochronnych w związku z powyższym projekt planu umożliwia realizację takich obiektów;

- 9) **uwzględnieniem potrzeb interesu publicznego** – sporządzony plan miejscowy nie narusza potrzeb interesu publicznego i zapewnia możliwość realizacji inwestycji celu publicznego takich jak np. budowa infrastruktury technicznej;
- 10) **uwzględnieniem potrzeb w zakresie infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych** – sporządzony plan miejscowy określa zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej;
- 11) **zapewnieniem udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej** – po przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy zawiadomiono o przystąpieniu do sporządzania planu, a także o możliwości składania wniosków; projekt planu został skierowany do konsultacji społecznych, o czym poinformowano w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy, w trakcie konsultacji społecznych zorganizowano spotkanie otwarte dotyczące rozwiązań przyjętych w projekcie, udostępniono ankietę dotyczącą planu, ponadto do konsultowanego projektu planu była zapewniona możliwość składania uwag. Zarówno wnioski, jak i uwagi mogły być składane również przy użyciu środków komunikacji elektronicznej; do planu nie wpłynęły żadne uwagi, w związku z tym postanowiono o przedłożeniu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, Radzie Gminy Płońsk celem jego uchwalenia;
- 12) **zachowaniem jawności i przejrzystości procedur planistycznych** – na każdym etapie sporządzania planu miejscowego była zapewniona możliwość zapoznania się z aktami sprawy, w trybie dostępu do informacji publicznej; ogłoszenia/obwieszczenia dotyczące poszczególnych czynności planistycznych były publikowane w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy;
- 13) **uwzględnieniem potrzeb zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności** – sporządzony plan miejscowy nie wpłynie negatywnie na potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności, gdyż nie przeznaczają znacznych nowych terenów pod zainwestowanie – plan jest, w tym zakresie, w znacznej mierze kontynuacją obowiązujących dotychczas planów miejscowych;
- 14) **uwzględnieniem potrzeb zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska** – sporządzony plan miejscowy zakazuje lokalizowania zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii;
- 15) **uwzględnieniem potrzeb związanych z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej** – sporządzony plan miejscowy obejmuje obszar położony w miejscowości Bońki, który od lat przeznaczony jest pod zabudowę; na niniejszym obszarze nie

ma zatem potrzeb kształtowania rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej.

Przy ustalaniu przeznaczenia terenu i przy określaniu potencjalnego sposobu zagospodarowania i korzystania z terenu wyważono interes publiczny i interesy prywatne właścicieli nieruchomości objętych planem miejscowym, mając na względzie aspekty ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Ustalenia planu są zgodne z obowiązującym Studium, realizują założenia wyrażonej w nim polityki przestrzennej gminy. Kształtując zapisy planu, wzięto pod uwagę istniejący stan zagospodarowania terenu oraz wyniki analiz w zakresie ekonomicznych skutków realizacji przyjętych ustaleń planu, rozpatrzonych w prognozie finansowej skutków uchwalenia zmiany planu.

Projekt sporządzano w oparciu o istniejącą strukturę funkcjonalno-przestrzenną gminy oraz projektowany rozwój przestrzenny wsi Bońki, przewidziany ustaleniami obowiązującego planu miejscowego. Realizacja ustaleń planu nie wymaga rozbudowy sieci publicznego transportu zbiorowego. Projektowanie terenów pod lokalizację zabudowy mieszkaniowej i usługowej uwzględnia wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni poprzez planowanie nowej zabudowy w wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostki osadniczej, w sąsiedztwie innych terenów zainwestowanych oraz poprzez zapewnienie rozwiązań przestrzennych ułatwiających komunikację.

ZGODNOŚĆ Z WYNIKAMI ANALIZY, O KTÓREJ MOWA W ART. 32 UST. 1 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM

Na podstawie art. 32 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Rada Gminy Płońsk, na podstawie opracowanej *Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Płońsk w okresie od kwietnia 2016 do grudnia 2023 roku* podjęła uchwałę Nr VI/41/2024 z dnia 24 września 2024 roku w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz planów miejscowych gminy Płońsk.

W § 2 tej uchwały stwierdzono m.in. konieczność zrewidowania polityki przestrzennej określonej w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Płońsk uchwalonego uchwałą Nr XXXVI/248/2017 Rady Gminy Płońsk z dnia 18 sierpnia 2017 roku. Stwierdzono również aktualność obowiązujących na terenie gminy Płońsk planów miejscowych, przy czym stwierdzono potrzebę zmiany ustaleń wybranych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, w szczególności pod kątem uzupełnienia w zakresie wymaganych przepisami ustaleń. W tym samym paragrafie stwierdzono także potrzebę kontynuacji już podjętych i opracowania nowych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, w tym przede wszystkim na terenach dotychczas nieobjętymi planami, z uwzględnieniem aktualnych potrzeb i możliwości rozwoju przestrzennego gminy oraz zmian w przepisach.

Z *Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Płońsk w okresie od kwietnia 2016 do grudnia 2023 roku*, stanowiącej załącznik do wymienionej wyżej uchwały wynika, że prace planistyczne powinny być podporządkowane głównie procedurze sporządzania planu ogólnego, natomiast wskazane jest dokończenie tych dokumentów, których opracowanie jest możliwe, zgodnie z obowiązującym studium i oczekiwaniami lokalnej społeczności. Jeśli zdiagnozowane zostaną inne drobne problemy to koniecznym może okazać się sporządzenie innych „interwencyjnych” planów. Sporządzenie przedmiotowego planu miejscowego jest odpowiedzią na stwierdzenie Rady Gminy

Płońsk o potrzebie dokonania zmian w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

WPŁYW NA FINANSE PUBLICZNE, W TYM BUDŻET GMINY

Realizacja ustaleń planu będzie mogła wiązać się głównie z niewielkimi przychodami do budżetu gminy Płońsk. Ponadto przyszłe wydatki i przychody nie powinny spowodować odczuwalnych zmian w finansach gminy.

Uchwalenie planu ma na celu korektę przebiegu drogi publicznej, efektem której będzie zmiana zasięgu terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej. W związku ze zmianą konieczne będzie wykupienie części gruntów, nastąpiło by to jednak także w przypadku zachowania obowiązującego planu. Koszty wykupu gruntów oraz koszty urządzenia drogi obciążą nieznacznie budżet gminy.

Z obszaru planu będą mogły być pobrane podatki oraz opłata planistyczna jednak ze względu na fakt, że na tym obszarze obowiązuje już plan miejscowy przeznaczający tereny pod podobne funkcje, podobne przychody powinny wystąpić również na podstawie obowiązującego planu miejscowego.

PODSUMOWANIE

Procedura planu została przeprowadzona zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Projekt planu realizuje wymogi wynikające z art. 1 ust. 2-4 oraz jest zgodny z analizą, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o Planowaniu i Zagospodarowaniu Przestrzennym, a także uwzględnia zasady uniwersalnego projektowania. Ponadto uchwalenie planu nie będzie miało znaczącego wpływu na finanse publiczne w tym budżet Gminy Płońsk.

**PRZEWODNICZĄCY RADY
GMINY PŁOŃSK**



Włodzimierz Kędzik

**Załącznik nr 2
do Uchwały Nr XXV/173/2026
Rady Gminy Płońsk
z dnia 17 marca 2026 r.**

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenów położonych we wsi Bońki gm. Płońsk

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.), w związku z art. 67 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688), Rada Gminy Płońsk stwierdza, że w trakcie konsultacji społecznych projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenów położonych we wsi Bońki gm. Płońsk nie wpłynęły żadne uwagi, nie zachodzi tym samym konieczność ich rozpatrzenia.

**PRZEWODNICZĄCY RADY
GMINY PŁOŃSK**



Włodzimierz Kędzik

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 części terenów położonych we wsi Bońki gm. Płońsk

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.), w związku z art. 66 ust. 2 oraz art. 67 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688), 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 części terenów położonych we wsi Bońki, obejmują inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej w tym drogi.
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 2025 r. poz. 1153 ze zm.) – zadania własne Gminy Płońsk, zapisane w niniejszym planie, obejmują inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej.
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 2025 r. poz. 1483 ze 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 z uchwalenia 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.

**PRZEWODNICZĄCY RADY
GMINY PŁONSK**

Włodzimierz Kędzik

**Załącznik nr 4
do Uchwały Nr XXV/173/2026
Rady Gminy Płońsk
z dnia 17 marca 2026 r.**

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

PRZEWODNICZĄCY RADY
GMINY PŁOŃSK



Włodzimierz Kędzik