

UCHWAŁA NR XXVII/184/2026
RADY GMINY PŁOŃSK
z dnia 29 kwietnia 2026 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenów położonych w miejscowości Arcelin 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 2026r. poz. 538), w związku z art. 67 ust. 3 pkt 2 i 3 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 ze zm.), w wykonaniu uchwały Nr XI/74/2025 Rady Gminy Płońsk z dnia 28 stycznia 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenów położonych w miejscowości Arcelin 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., uchwała się, co następuje:

Dział I

USTALENIA OGÓLNE

Rozdział 1

Zakres i zasady obowiązywania planu

- § 1.** 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części terenów położonych w miejscowości Arcelin 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) nieprzekraczalna linia zabudowy;
 - 3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 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) **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;
- 2) **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 wykroczać: balkony, schody zewnętrzne, pochylnie, wykusze, zadaszenia wejść, gzymsy oraz podziemne części budynku, pod warunkiem, że nie przekraczają one linii rozgraniczającej terenu;
- 3) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw innych niż wymienione w podstawie prawnej uchwały, wraz z aktami wykonawczymi;
- 4) **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;
- 5) **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;
- 6) **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;
- 7) **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;
- 8) **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, zieleni 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) teren drogi dojazdowej: **1KDD**.

§ 5. 1. Wyznacza się teren drogi dojazdowej, oznaczony symbolem **1KDD**, jako teren rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym związany 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 budynków z uwzględnieniem nieprzekraczalnych linii zabudowy określonych na rysunku planu oraz zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego;
 - 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 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) dla budynków gospodarczych lub garażowych dachy płaskie lub dachy spadziste dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 45°,
 - c) nakazuje się, by główne połacie dachów na jednym budynku miały jednakowy spadek;
 - 8) określa się pokrycie dachów spadzistych: dachówką ceramiczną, materiałami dachówkopodobnymi lub blachą płaską „na rąbek” w paletce kolorów naturalnych od brązu do ceglastej czerwieni i w odcieniach szarości;
 - 9) zakazuje się wykończenia elewacji blachą trapezową i falistą oraz panelami z tworzyw sztucznych;
 - 10) dopuszcza się wykańczanie elewacji okładzinami trwałymi, ceramicznymi, kamiennymi, drewnianymi, w kolorach naturalnych materiałów, z których są wykonane;
 - 11) kolorystyka elewacji: w paletce kolorów od bieli do brązu oraz w odcieniach szarości, przy czym dopuszcza się stosowanie materiałów naturalnych jak kamień, metal, drewno.
- § 7.** Budynki, a w szczególności obiekty 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.
- § 8.** 1. Miejsca do parkowania, muszą być lokalizowane na obszarze działki budowlanej, na której realizowana jest inwestycja, przy czym miejsca do parkowania przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, 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 – nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na 1 lokal mieszkalny,

- b) dla funkcji usługowych, w tym usług handlu detalicznego – nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na każdy lokal użytkowy, przy czym sumaryczna liczba miejsc do parkowania nie może być mniejsza niż 3;
- 2) w przypadku występowania wielu funkcji na jednej działce budowlanej, miejsca do parkowania dla każdej funkcji należy obliczać odrębnie.

Rozdział 3

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

- § 9.** 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 mieszkalnych jednorodzinnych – 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 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.
- § 10.** 1. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska przed hałasem i wibracjami:
- 1) należy ograniczyć 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: teren oznaczony symbolem 1MNW należy traktować jako tereny mieszkaniowo-usługowe.

Rozdział 4

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

- § 11.** 1. Podstawowy układ komunikacji drogowej obsługujący obszar planu i służący powiązaniom zewnętrznym tego obszaru tworzy droga publiczna oznaczona symbolem 1KDD oraz droga zlokalizowana na działce ewidencyjnej o numerze 108, przylegająca do obszaru planu od zachodu.
2. Na całym obszarze objętym planem dopuszcza się realizację: dojazdów, dróg wewnętrznych i dróg rowerowych zgodnie z ustaleniami planu i przepisami odrębnymi.
3. Dla dróg wewnętrznych, z wyłączeniem dróg rowerowych, nie wyznaczonych na rysunku planu, realizowanych na terenach, ustala się następujące warunki, zasady i standardy zagospodarowania terenu:
- 1) dopuszcza się wydzielenie 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.

§ 12. Dostęp do dróg publicznych dla istniejących i nowo wydzielanych działek budowlanych należy realizować z drogi przylegającej do obszaru planu od zachodu znajdującej się na działce ewidencyjnej numer 108, przy czym dopuszcza się obsługę komunikacyjną działek budowlanych na dotychczasowych warunkach.

Rozdział 5

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 13. 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 oraz na terenie 1MNW pomiędzy linią rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania a nieprzekraczalną linią zabudowy.
3. Dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej poza terenami przeznaczonymi na cele publiczne.
4. Ustala się obsługę 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.

§ 14. 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) oraz pkt 3) lit. e),
- b) dopuszcza się realizację i użytkowanie indywidualnych ujęć wody zgodnie z przepisami odrębnymi,
- c) ustala się średnicę przewodów rozdzielczych sieci wodociągowej na nie mniej niż 80 mm, z wyjątkiem przyłączy,
- 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 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,
- 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 powierzchnie biologicznie czynne, 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 indywidualnych 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 aktualnego zagospodarowania;

4) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

- a) dopuszcza się zaopatrzenie obiektów budowlanych, na obszarze 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 obszarze objętym planem z urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, z zastrzeżeniem lit. d i zapisów § 13 ust. 5 oraz na warunkach określonych w przepisach odrębnych,
- d) dopuszcza się wytwarzanie energii elektrycznej w ogniwach fotowoltaicznych na warunkach określonych w przepisach odrębnych;

5) w zakresie zaopatrzenia w gaz:

- a) dopuszcza się zaopatrzenie obiektów budowlanych, na obszarze objętym planem, z sieci gazowej, z zastrzeżeniem lit. d) oraz 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 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, a w szczególności: gazu ziemnego, oleju opałowego o niskiej zawartości siarki, gazu ciekłego, a także energii elektrycznej oraz odnawialnych źródeł energii z zastrzeżeniem § 13 ust. 5 oraz na warunkach określonych w przepisach odrębnych,

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

§ 15. 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.

- § 16.** 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

§ 17. 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

- § 18.** 1. Do czasu zagospodarowania terenów zgodnie z ustaleniami planu, dopuszcza się ich użytkowanie w sposób dotychczasowy oraz w formie zieleni komponowanej i nieurządzonej.
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

- § 19.** 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:
- 1) powierzchnia działki: nie mniej niż 1500 m²;
 - 2) szerokość frontu działki: nie mniej niż 25 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.

Dział II

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

Rozdział 1

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenu oznaczonego symbolem 1MNW

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

- 1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: usługi;
- 3) przeznaczenie wykluczane: usługi handlu wielkopowierzchniowego, rzemieślniczych, turystyki, nauki, edukacji oraz usług związanych z obsługą komunikacji, w tym w szczególności warsztatów samochodowych, stacji paliw, myjni samochodowych,
- 4) dopuszcza się realizację przeznaczenia uzupełniającego w formie lokali użytkowych o funkcji usług nieuciążliwych w budynkach mieszkalnych wyłącznie na zasadach określonych w przepisach odrębnych z zakresu prawa budowlanego, przy czym zakazuje się realizacji lokali handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 100 m²;
- 5) dopuszcza się realizację usług wyłącznie jako usług nieuciążliwych;
- 6) dopuszcza się realizację zagospodarowania towarzyszącego przeznaczeniu terenu, a w szczególności: garaży, miejsc do parkowania, parkingów, infrastruktury technicznej, budynków gospodarczych, dojeżdż i dojazdów, dróg wewnętrznych, dróg rowerowych, wiat i altan, obiektów i urządzeń sportu i rekreacji, zieleni komponowanej, zbiorników wodnych małej retencji i innych zbiorników wodnych;
- 7) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu oraz kształtowania zabudowy: nakazuje się realizację budynków w formie wolnostojącej;
- 8) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,6,
 - b) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 60%,
 - d) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 20%,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynków mieszkalnych i usługowych: 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 § 19,
 - h) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 1500 m², 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;
- 9) zasady obsługi komunikacyjnej zgodnie z § 11.

Rozdział 3

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenu oznaczonego symbolem 1KDD

§ 21. 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: infrastruktury technicznej, zieleni komponowanej, urządzeń małej retencji, dróg dla pieszych, dróg dla rowerów oraz dróg dla pieszych i rowerów realizowanych zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych;
- 3) zakazuje się realizacji budynków;
- 4) szerokość pasa drogowego wyznaczonego liniami rozgraniczającymi: od 0m do 10 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy w zakresie budowli: 10 m.


Dział III

PRZEPISY KOŃCOWE

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

- 1) 25% - na terenie oznaczonym symbolem: 1MNW;
- 2) 0% - na terenie oznaczonym symbolem: 1KDD.

- § 23.** 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 PŁONSK

Włodzimierz Kędzik

**Załącznik nr 2
do Uchwały Nr XXVII/184/2026
Rady Gminy Płońsk
z dnia 29 kwietnia 2026 r.**

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenów położonych w miejscowości Arcelin gm. Płońsk

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz.538), 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 ze zm.), Rada Gminy Płońsk stwierdza, że w trakcie konsultacji społecznych projektu **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenów położonych w miejscowości Arcelin gm. Płońsk** nie wpłynęły żadne uwagi, nie zachodzi tym samym konieczność ich rozpatrzenia.

**PRZEWODNICZĄCY RADY
GMINY PŁONSK**


Włodzimierz Kędzik

Załącznik nr 3
do Uchwały Nr XXVII/184/2026
Rady Gminy Płońsk
z dnia 29 kwietnia 2026 r.

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 w miejscowości Arcelin gm. Płońsk

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz.538), 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 ze 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 części terenów położonych w miejscowości Arcelin gm. Płońsk**, 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 PŁOŃSK


Włodzimierz Kędzik

**Załącznik nr 4
do Uchwały Nr XXVII/184/2026
Rady Gminy Płońsk
z dnia 29 kwietnia 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 2026 r. poz.538) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

**PRZEWODNICZĄCY RADY
GMINY PŁOŃSK**



Włodzimierz Kędzik

UZASADNIENIE

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części terenów położonych w miejscowości Arcelin gmina Płońsk sporządzony jest na podstawie uchwały Nr XI/74/2025 Rady Gminy Płońsk z dnia 28 stycznia 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenów położonych w miejscowości Arcelin gm. Płońsk.

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. 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.

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. W związku z powyższym oraz 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.

Granice obszaru planu określono w uchwale Nr XI/74/2025 Rady Gminy Płońsk z dnia 28 stycznia 2025 r., a jego powierzchnia wynosi ok. 6000 m². Obszar objęty planem to teren niezainwestowany i użytkowany rolniczo. Występują tutaj użytki gruntowe: RIVa i RIVb. W najbliższej okolicy rozwija się zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, a pozostałe tereny użytkowane są rolniczo.

W obowiązującym planie miejscowym działka objęta planem przeznaczona jest na cele usług (4U), i w niewielkich fragmentach na cele drogi dojazdowej (10KDD) i drogi głównej (1KDG).

Przedmiotem planu jest zmiana przeznaczenia niewielkiego terenu usługowego w taki sposób, aby na terenie była możliwość realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej z usługami jako funkcją uzupełniającą. Ponadto rezygnuje się z umieszczenia w obszarze przedmiotowego planu terenu przeznaczonego na poszerzenie drogi powiatowej. W niedalekim sąsiedztwie terenu objętego planem rozwija się zabudowa mieszkaniowa dlatego też umożliwienie rozwoju tego typu zabudowy na przedmiotowej działce jest zasadne i zgodne z ustaleniami Studium oraz stworzy możliwość bardziej spójnego zagospodarowania przestrzeni.

ZGODNOŚĆ USTALEŃ PROJEKTU PLANU ZE STUDIUM

Zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Płońsk, uchwalonym uchwałą Nr XXXVI/248/2017 Rady Gminy Płońsk z dnia 18 sierpnia 2017 r., obszar objęty planem określono, jako „tereny preferowane pod zainwestowanie mieszkaniowo-usługowe”.

Studium jasno wskazuje, że „Rysunek Studium - Kierunki zagospodarowania przestrzennego w skali 1 : 10 000 przedstawia w sposób zgeneralizowany użytkowanie terenów. Wskazane w Studium granice terenów mogą podlegać uszczegółowieniom, uzasadnionym np. istniejącymi podziałami geodezyjnymi terenów, na etapie opracowywania planów miejscowych. Przeznaczenie terenów określa funkcję

dominującą (a nie wyłączną), która może być uzupełniana innymi funkcjami stosownie do warunków przestrzennych, przepisów odrębnych i ustaleń niniejszego Studium" (Załącznik nr 1 do uchwały Nr XXXVI/248/2017 Rady Gminy Płońsk z dnia 18 sierpnia 2017 r. część II. KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO, 1. Kierunki zmian w strukturze przestrzennej oraz przeznaczenia terenów; str. 120).

Zgodnie z załącznikiem nr 1 do Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Płońsk obszar projektu planu miejscowego położony jest w zasięgu „terenów preferowanych pod zainwestowanie mieszkaniowo-usługowe” oznaczonych symbolem „M”. Zgodnie z tekstem Studium dokument wskazuje tutaj tereny preferowane pod zabudowę mieszkaniowo-usługową – M „przewidywane dla realizacji głównie zabudowy mieszkaniowej z możliwością lokalizacji urządzeń usługowych i drobnych zakładów nieuciążliwych dla środowiska a niezbędnych dla obsługi ludności. Tereny pod zabudowę mieszkaniową przewidziane są dla realizacji budownictwa mieszkaniowego wraz z zabudową towarzyszącą (garaże, budynki gospodarcze). Dopuszcza się lokalizacje usług nieuciążliwych (o uciążliwości nie wykraczającej poza granice własności) w formie wbudowanej lub obiektów wolnostojących oraz urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacji dla potrzeb lokalnych” (Załącznik nr 1 do uchwały Nr XXXVI/248/2017 Rady Gminy Płońsk z dnia 18 sierpnia 2017 r. część II. KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO, 1. Kierunki zmian w strukturze przestrzennej oraz przeznaczenia terenów; str. 119).

Ponadto „Studium dopuszcza realizację na wszystkich terenach, zgodnie z przepisami odrębnymi, obiektów infrastruktury technicznej i komunikacji”. (Załącznik nr 1 do uchwały Nr XXXVI/248/2017 Rady Gminy Płońsk z dnia 18 sierpnia 2017 r. część II. KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO, 1. Kierunki zmian w strukturze przestrzennej oraz przeznaczenia terenów; str. 120).

Studium określa standardy kształtowania zabudowy poprzez ustalenie minimalnej powierzchni działki, maksymalnej wysokości zabudowy, minimalnego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej oraz maksymalnego wskaźnika zabudowy dla wybranych rodzajów zabudowy. Należy zauważyć, że w Studium nie zdefiniowano pojęcia „maksymalnego wskaźnika zabudowy”. Jednak w związku z tym, że określono go za pomocą udziału procentowego, traktowany jest on, jako udział powierzchni zabudowy.

Studium określa standardy w podziale na kilka rodzajów zabudowy. Jak już wcześniej wspomniano, obszar projektu planu położony jest w Studium w zasięgu „terenów preferowanych pod zainwestowanie mieszkaniowo-usługowe”. W związku z tym teren oznaczony w projekcie planu jako teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej (1MNV) można zaliczyć do rodzajów zabudowy określonych w Studium jako: „zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca”.

Wskaźniki dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej (Studium tabela na stronie 121):

- Minimalna powierzchnia działki: 800 m²;
- Maksymalna wysokość zabudowy: 12 m (2 kondygnacje);
- Minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 60%;
- Maksymalny wskaźnik zabudowy: 20%.

Ponadto należy zauważyć, że w Studium nie określono wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenu w sposób wymagający przeniesienia ich wprost do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Studium, jako dokument o dużej ogólności, sporządzany dla całej gminy, ustala minimalne lub maksymalne wartości poszczególnych wskaźników, pozwalając na dokonanie

dokładnych rozstrzygnięć przestrzennych na etapie sporządzenia planu miejscowego. Dopuszczone w tekście Studium „odstępstwo od określonych w dokumencie wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenów maksymalnie do 20%” dotyczy odstępstwa właśnie od tych minimalnych i maksymalnych wartości, a więc możliwości ustalania w planach miejscowych wskaźników o większej intensywności niż dopuszczona w Studium – to jest np. większego maksymalnego wskaźnika powierzchni zabudowy lub mniejszego minimalnego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej.

W projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenów położonych w miejscowości Arcelin gmina Płońsk wyznaczono niewielki teren drogi dojazdowej (1KDD) oraz teren przeznaczony pod zabudowę – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej (1MNW). Dla terenu zabudowy 1MNW określono m.in. następujące przeznaczenie oraz zasady zagospodarowania, w tym realizacji zabudowy:

- Przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
- Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 60%;
- Maksymalny udział powierzchni zabudowy: 20%;
- Maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynków mieszkalnych i usługowych: 10 m,
 - budynków gospodarczych i garaży: 7 m,
 - pozostałych budowli: 11 m;
- Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 1500 m².

Mimo, że w Studium wyznaczono maksymalną powierzchnię zabudowy dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej na poziomie 20%, to zawarto również odstępstwo od określonych wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenu maksymalnie do 20% (Studium str. 121), co w przypadku maksymalnego udziału powierzchni zabudowy umożliwia ustalenie jej w planie miejscowym na poziomie 24%.

W związku z powyższym należy uznać, że uchwalony plan miejscowy nie narusza ustaleń Studium w zakresie przeznaczenia, jak i parametrów oraz wskaźników kształtowania zabudowy, a także możliwości zagospodarowania, ponieważ:

- ustalony w planie rodzaj przeznaczenia jest zgodny z określonym w Studium;
- ustalone w planie wskaźniki zagospodarowania, w tym realizacji zabudowy, nie są sprzeczne ze wskaźnikami określonymi w Studium, gdyż nie przekraczają one wielkości maksymalnych i minimalnych w nim wyznaczonych.

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 przez ustalenie przebiegu linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych sposobach zagospodarowania oraz nieprzekraczalnych linii zabudowy, a także:

- 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, 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, wibracjami,
 - 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 nie występują grunty chronione na podstawie ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych i nie było konieczne wystąpienie z wnioskiem o uzyskanie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne,
 - f) na obszarze planu nie występują krajobrazy priorytetowe określone w Audycie Krajobrazowym Województwa Mazowieckiego; obszar planu położony jest w jednostce 6. Krajobrazy wiejskie; w projekcie planu uwzględniono natomiast rekomendacje i wnioski zawarte w ww. dokumencie,
 - 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 pozostawiono, jako funkcję wiodącą, tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej z dopuszczeniem usług nieuciążliwych;
- 7) uwzględnieniem **prawa własności** – sporządzony plan miejscowy uwzględnia prawo własności gruntów m.in. poprzez przeznaczenie terenu objętego planem zgodnie z wolną właścicielki działki wyrażoną we wniosku;
- 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;
- 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 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 Arcelin, 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 objętej planem miejscowym, mając na względzie aspekty ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Ustalenia planu są zgodne ze 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 miejscowości Arcelin. Realizacja ustaleń planu nie wymaga rozbudowy sieci publicznego transportu zbiorowego. Projektowanie terenów pod lokalizację zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej 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

Sporządzany plan miejscowy w swoim zakresie obejmuje niewielki teren działki 112/2, w tym niewielki kawałek drogi publicznej (trójkąt widoczności). W związku z uchwaleniem projektu planu nie przewiduje się wydatków z budżetu gminy Płońsk, a jedynie dochody z tytułu wzrostu wysokości pobieranego podatku od nieruchomości. Biorąc jednak pod uwagę niewielki obszar objęty projektem planu wzrost wpływów z podatku od nieruchomości będzie nieznaczny w skali budżety gminy.

PODSUMOWANIE

Przedmiotem planu jest zmiana przeznaczenia niewielkiego terenu usługowego w taki sposób, aby na terenie była możliwość realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej z usługami jako funkcją uzupełniającą. W niedalekim sąsiedztwie terenu objętego planem rozwija się zabudowa mieszkaniowa dlatego też umożliwienie rozwoju tego typu zabudowy na przedmiotowej działce jest zasadne i zgodne z ustaleniami Studium oraz stworzy możliwość bardziej spójnego zagospodarowania przestrzeni.

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

Przedmiotowy projekt planu nie obejmuje obszarów o szczególnych właściwościach naturalnych, czy posiadających znaczenie dla dziedzictwa kulturowego, wrażliwych na oddziaływania, o istniejących przekroczeniach standardów jakości środowiska lub terenów intensywnie wykorzystywanych. Nie obejmuje również obszarów lub obiektów objętych formami ochrony przyrody. W związku z powyższym, po uzgodnieniu z odpowiednimi organami, odstąpiono od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko.

Ponadto 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, a uchwalenie nie będzie miało znaczącego wpływu na finanse publiczne w tym budżet Gminy Płońsk.

PRZEWODNICZĄCY RADY
GMINY PŁOŃSK



Włodzimierz Kędzik