

**UCHWAŁA NR XXXI/210/2026
RADY GMINY PŁOŃSK
z dnia 28 sierpnia 2026 r.**

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2026 r. poz. 662 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538 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 ze zm.), w wykonaniu uchwały Nr LXVII/465/2023 Rady Gminy Płońsk z dnia 26 września 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenów położonych we wsi Brody 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 we wsi Brody 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) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia głównych połaci dachowych nie większym niż 12°;
- 2) **dachu spadzistym** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia głównych połaci dachowych większym niż 12°;
- 3) **miejscu 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;
- 4) **modernizacji** – należy przez to rozumieć wykonywanie robót budowlanych polegających na trwałym ulepszeniu, unowocześnieniu, zwiększeniu użyteczności lub podniesieniu standardu istniejącego obiektu budowlanego lub dostosowanie do przepisów szczególnych np. przeciwpożarowych, czy dostępności dla osób niepełnosprawnych; modernizacją może być: remont, przebudowa i rozbudowa, a w przypadku budynków również nadbudowa;
- 5) **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;
- 6) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw innych niż wymienionych w podstawie prawnej uchwały, wraz z aktami wykonawczymi;
- 7) **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;
- 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, zielen komponowana 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 usług: **1U**;
- 2) teren produkcji przemysłowej lub składów i magazynów: **1PP-PS**.

§ 5. Dopuszcza się realizację inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej na wszystkich 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 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 nieprzekraczalne linie zabudowy i gabaryty obiektów, a także maksymalną powierzchnię sprzedaży lokali handlowych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 5) zakazuje się realizacji obiektów zamieszkania zbiorowego;
- 6) określa się geometrię dachów:
 - a) dachy spadziste dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 30° do 45° lub dachy płaskie,
 - 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;
- 7) 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;
- 8) zakazuje się wykończenia elewacji blachą trapezową i falistą oraz panelami z tworzyw PCV;
- 9) dopuszcza się wykańczanie elewacji okładzinami trwałymi, ceramicznymi, kamiennymi, drewnianymi, w kolorach naturalnych materiałów, z których są wykonane;
- 10) 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. Nowo lokalizowane 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 terenie 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 funkcji mieszkaniowej – nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na 1 lokal mieszkalny,
 - b) dla funkcji usługowych – nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na każdy lokal użytkowy, przy czym sumaryczna liczba miejsc do parkowania nie może być mniejsza niż 3,
 - c) dla funkcji produkcyjnej lub składów i magazynów – nie mniej niż 2,5 miejsca do parkowania na 10 miejsc pracy, 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.
2. Na całym obszarze objętym planem zakazuje się realizacji inwestycji zaliczanych do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu 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 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: teren oznaczony symbolem **1U** 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 tworzą droga krajowa ulica Bydgoska i droga gminna, ulica Wiosenna, przylegające do obszaru planu.
2. Dopuszcza się realizację: dojazdów, 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, nie wyznaczonych 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.

Rozdział 5

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

- § 12.** 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.
3. Ustala się obsługę nowego zainwestowania z sieci infrastruktury technicznej, poprzez istniejące i projektowane przewody magistralne i sieć rozdzielczą, oraz poprzez urządzenia lokalne.
4. Na całym obszarze planu zakazuje się lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię wiatru.
- § 13.** 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, przy czym nie dotyczy to średnic 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 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 przyłączy oraz odcinków tłocznych, o których mowa w lit. d,
 - 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 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 przyłączy,
 - 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 § 12 ust. 4 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 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 o mocy poniżej 100 kW z zastrzeżeniem § 12 ust. 4 oraz na warunkach określonych w przepisach odrębnych,
 - b) dopuszcza się stosowanie innych nośników energetycznych dopuszczonych do stosowania zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 14. 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.

§ 15. 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

- § 16.** 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

- § 17.** 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

- § 18.** 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 500 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 pod infrastrukturę techniczną.

Rozdział 9

Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych

- § 19.** 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 1U

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

- 1) przeznaczenie terenu: teren usług;
- 2) przeznaczenie wykluczane: usługi handlu wielkopowierzchniowego, zdrowia i pomocy społecznej, nauki, edukacji;
- 3) dopuszcza się realizację usług wyłącznie jako usług nieuciążliwych;
- 4) dopuszcza się lokalizowanie wbudowanej funkcji mieszkaniowej dla właścicieli obiektów działalności usługowej, przy czym powierzchnia użytkowa części mieszkaniowej budynku musi być mniejsza niż 50% powierzchni użytkowej budynku;
- 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, zieleni komponowanej, zbiorników wodnych małej retencji i innych zbiorników wodnych;
- 6) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,55,
 - b) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,05,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 60%,
 - d) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 27%,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy 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 § 18, przy czym:
 - minimalna powierzchnia działki: 1500 m²,
 - minimalna szerokość frontu działki: 25 m;
 - h) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 1500 m²;
- 7) zasady obsługi komunikacyjnej zgodnie z § 11 przy czym dostęp do drogi publicznej przez działkę sąsiednią o numerze 7/2 znajdującą się poza obszarem planu, przy czym dopuszcza się obsługę komunikacyjną na dotychczasowych warunkach.

Rozdział 3

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenu oznaczonego symbolem 1PP-PS

§ 21. Na terenie oznaczonym symbolem **1PP-PS**, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu: teren produkcji przemysłowej lub składów i magazynów;
- 2) dopuszcza się realizację zagospodarowania towarzyszącego przeznaczeniu terenu, a w szczególności: garaży, miejsc do parkowania, parkingów, infrastruktury technicznej, dojazdów i dojazdów, dróg wewnętrznych, dróg rowerowych, wiat i altan, zieleni komponowanej, zbiorników wodnych małej retencji i innych zbiorników wodnych;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 1,2,
 - b) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,05,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 20%,
 - d) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 70%,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy:

- budynków produkcyjnych, składów i magazynów: 12 m,
 - budynków gospodarczych i garaży: 6 m,
 - pozostałych budowli: 12 m,
- f) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości zgodnie z § 18, przy czym:
- minimalna powierzchnia działki: 2500 m²,
 - minimalna szerokość frontu działki: 35 m;
- g) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 2500 m²;
- 4) zasady obsługi komunikacyjnej zgodnie z § 11 przy czym dostęp do drogi publicznej z istniejącej drogi gminnej ulicy Wiosennej, znajdującej się poza obszarem planu.

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: 25%.
- § 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 PŁOŃSK


Włodzimierz Kędzik

UZASADNIENIE

UCHWAŁY RADY GMINY PŁOŃSK

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

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części terenów położonych we wsi Brody w gminie Płońsk sporządzono na podstawie Uchwały Nr LIX/465/2023 Rady Gminy Płońsk z dnia 26 września 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenów położonych we wsi Brody gm. Płońsk.

Planem objęto tereny, o powierzchni ok. 1,15 ha, położone w miejscowości Brody. Obszar w całości jest niezainwestowany. Działka nr 8 jest w całości porośnięta wysoką roślinnością, w tym drzewami. Pozostałe działki porasta niska roślinność trawiasta. Teren przylega bezpośrednio do drogi krajowej. W sąsiedztwie terenu objętego planem znajduje się zabudowa mieszkaniowa, usługowa, produkcyjna i magazynowa. Obszar planu w całości objęty jest ustaleniami planu miejscowego. W obowiązującym planie cały teren jest terenem rolnym.

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 opiece nad zabytkami.

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 stanowią tereny preferowane pod zainwestowanie produkcyjno-usługowe. Teren ten znajduje się również w granicach lokalizacji wielkopowierzchniowych obiektów handlowych. Na terenie wyznaczono również użytki rolne o korzystnych warunkach do produkcji rolnej.

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., przeznaczenie terenu określone jest jako tereny preferowane pod zainwestowanie produkcyjno-usługowe (P).

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 produkcyjno-usługowe” oznaczonych symbolem „P”. Zgodnie z tekstem Studium dokument wskazuje tutaj tereny preferowane pod zabudowę produkcyjno-usługową – P „przeznaczone pod lokalizację zakładów produkcyjnych, składów i magazynów oraz urządzeń infrastruktury technicznej i obiektów obsługi ludności i rolnictwa, w tym wymagających przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko. Dopuszcza się lokalizowanie funkcji mieszkaniowej dla właścicieli obiektów działalności produkcyjnej, składowej i magazynowej lub usługowej, z wyłączeniem lokalizacji funkcji mieszkaniowej na działce ewid. nr 28/18 w odległości do 40 m od osi skrajnego toru linii kolejowej.” (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 produkcyjno-usługowe”. W związku z tym tereny oznaczone w projekcie planu jako teren usług (1U) i teren produkcji przemysłowej lub składów i magazynów (1PP-PS) można zaliczyć do rodzajów zabudowy określonych w Studium jako: „zabudowa produkcyjno-usługowa”.

Wskaźniki dla zabudowy produkcyjnej usługowej (Studium tabela na stronie 121) to:

- Minimalna powierzchnia działki: 2500 m²;
- Maksymalna wysokość zabudowy: 12 m;
- Minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 20%;
- Maksymalny wskaźnik zabudowy: 70%.

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 we wsi Brody gmina Płońsk wyznaczono niewielki teren usług (1U) i teren produkcji przemysłowej lub składów i magazynów (1PP-PS).

Dla terenu zabudowy 1U określono m.in. następujące przeznaczenie oraz zasady zagospodarowania, w tym realizacji zabudowy:

- Przeznaczenie terenu: teren usług;
- Dopuszczono lokalizowanie wbudowanej funkcji mieszkaniowej dla właścicieli obiektów działalności usługowej, przy czym powierzchnia użytkowa części mieszkaniowej budynku musi być mniejsza niż 50% powierzchni użytkowej budynku;
- Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej: nie mniej niż 60%;
- Maksymalny udział powierzchni zabudowy 27%;
- Maksymalna wysokość zabudowy 11m;
- Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 1500 m².

Dla terenu zabudowy 1PP-PS określono m.in. następujące przeznaczenie oraz zasady zagospodarowania, w tym realizacji zabudowy:

- Przeznaczenie terenu: teren produkcji przemysłowej lub składów i magazynów;
- Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej: nie mniej niż 20%;
- Maksymalny udział powierzchni zabudowy 70%;
- Maksymalna wysokość zabudowy:
 - Budynków produkcyjnych, składów i magazynów: 12 m,
 - Budynków gospodarczych i garaży: 6 m,
 - pozostałych budowli 12 m;
- Powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: nie mniej niż 2500 m².

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, a na terenie usługowym są nawet bardziej rygorystyczne niż te ustalone w Studium.

Projekt planu miejscowego wraz z niezbędnymi dokumentami, w tym z prognozą skutków finansowych uchwalenia planu, został opracowany zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, w tym z: przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko oraz rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

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 planu została w pełni uwzględniona, a terminy ustawowe dotrzymane. Zapewniono możliwość udziału społeczeństwa w procedurze sporządzania planu przez udostępnienie projektu planu miejscowego do publicznego wglądu 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) wymaganiami 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 polityki przestrzennej w obrębie gminy 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 zmniejszenia 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 całym obszarze planu występują grunty chronione na podstawie ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych dla których uzyskano zgodę na **zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze**,
 - 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 ustalono, jako funkcję wiodącą, teren produkcji przemysłowej lub składów i magazynów oraz niewielki teren usług;
- 7) uwzględnieniem **prawa własności** poprzez przeznaczenie terenów możliwie najbardziej zgodne 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 oraz punkt konsultacyjny, ponadto do konsultowanego projektu planu była zapewniona możliwość składania uwag. Zarówno wnioski, jak i uwagi mogły być składane również przy użyciu środków komunikacji elektronicznej; po rozpatrzeniu uwag do projektu planu 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 stosunkowo niewielki obszar położony w miejscowości Brody w sąsiedztwie miasta Płońsk i terenów w większości usługowo-przemysłowo-mieszkalnych oraz rolnych. Teren uzyskał zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze w związku z tym 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 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 planu.

Projekt sporządzano w oparciu o istniejącą strukturę funkcjonalno-przestrzenną gminy oraz projektowany rozwój przestrzenny miejscowości Brody, przewidziany ustaleniami obowiązującego planu miejscowego. Realizacja ustaleń planu nie wymaga rozbudowy sieci publicznego transportu zbiorowego. Projektowanie terenów produkcji przemysłowej lub składów i magazynów oraz niewielkiego terenu usług, 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 ZAGOSPDOAROWANIU PRZESTRZENNYM

Na podstawie art. 32 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowania 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.

Jako że zmianę sporządza się fragmentarycznie, w sposób zgodny z wnioskami mieszkańców, sporządzenie przedmiotowego planu jest w pełni zgodne z wynikami Analizy zmian w zagospodarowaniu gminy Płońsk.

WPŁYW NA FINANSE PUBLICZNE, W TYM BUDŻET GMINY

Zgodnie z Prognozą skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru gruntów położonych we wsi Brody, realizacja ustaleń planu będzie wiązała się jedynie z wpływami do budżetu gminy Płońsk.

Z uwagi na charakter planu skutki jego wprowadzenia należy rozpatrywać w kontekście realizacji ustaleń całego obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Wpływy do budżetu wystąpiłyby również na podstawie obowiązującego planu miejscowego, jednakże nie byłyby tak znaczące.

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, a także z uwzględnieniem przepisów ustawy z dnia

3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko. 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 XXXI/210/2026
Rady Gminy Płońsk
z dnia 28 sierpnia 2026 r.**

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenów położonych we wsi Brody 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 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 ze zm.), Rada Gminy Płońsk stwierdza, że w trakcie konsultacji społecznych projektu **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenów położonych we wsi Brody 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 Brody 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 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 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 we wsi Brody gm. Płońsk**, obejmują ewentualne inwestycje realizowane poza liniami rozgraniczającymi drogi publiczne.
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 2026 r. poz. 662 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 XXXI/210/2026
Rady Gminy Płońsk
z dnia 28 sierpnia 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 ze zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

**PRZEWODNICZĄCY RADY
GMINY PŁOŃSK**



Włodzimierz Kędzik