

2022

SPORZĄDZIŁ:

WÓJT GMINY PŁOŃSK

UL. PUŁTUSKA 39
09-100 PŁOŃSK

OPRACOWANIE:

MGR INŻ. ARCH. GRZEGORZ CHOJNACKI - KIEROWNIK PRACOWNI

MGR INŻ. ARCH. KRAJ. KATARZYNA ZANTONOWICZ - KOORDYNATOR PROJEKTU

INŻ. KAROLINA PROSZOWSKA

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI TERENÓW POŁOŻONYCH WE WSI NOWE KOZIMINY GMINA PŁOŃSK



CZERWIEC 2022 r.

UCHWAŁA NR L/351/2022
RADY GMINY PŁOŃSK
z dnia 12 lipca 2022 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenów położonych we wsi Nowe Koziminy gmina Płońsk

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz. 559, 583, 1005, 1079) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503), w wykonaniu uchwały Nr XXXIV/242/2021 Rady Gminy Płońsk z dnia 30 czerwca 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenów położonych we wsi Nowe Koziminy gmina 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:

**Rozdział 1
Przepisy ogólne**

- § 1.** 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części terenów położonych we wsi Nowe Koziminy gmina Płońsk, zwany dalej planem.
2. Granice obszaru objętego planem określono na rysunku planu.
 3. Rysunek planu w skali 1:1000 stanowi załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.
 4. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu stanowi załącznik nr 2 do niniejszej uchwały.
 5. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, stanowi załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.
 6. Dane przestrzenne stanowią załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.
- § 2.** 1. Następujące oznaczenia graficzne są ustaleniami planu:
- 1) granice obszaru objętego planem;
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
 - 4) przeznaczenie terenów oznaczone symbolami;
 - 5) strefy ochrony ekologicznej i krajobrazowej;
 - 6) budynek o walorach kulturowych objęty ochroną w planie;
 - 7) granice stref ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych;
 - 8) krzyże przydrożne objęte ochroną w planie;
 - 9) zwymiarowane odległości w metrach.
2. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter informacyjny.
- § 3.** Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia głównych połaci dachowych nie większym niż 12°;
 - 2) **dachu spadzistym** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia głównych połaci dachowych większym niż 12°;
 - 3) **miejscu parkingowym** – należy przez to rozumieć miejsce postojowe urządzone w poziomie gruntu, w tym na parkingach, podjazdach do garaży, oraz stanowiska w garażach;
 - 4) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię ograniczającą obszar, w którym dopuszcza się lokalizowanie budynków; nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą wykraczających poza obrys budynku nie więcej niż 1,5 m takich części budynków, jak: balkony, tarasy na gruncie, daszki nad wejściami, okapy i gzymsy, schody zewnętrzne, rampy i pochylnie, o ile nie przekraczają one linii rozgraniczających terenu;
 - 5) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć teren biologicznie czynny, zdefiniowany w przepisach odrębnych z zakresu prawa budowlanego;
 - 6) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw innych niż wymienionych w podstawie prawnej uchwały, wraz z aktami wykonawczymi;
 - 7) **terenie** – należy przez to rozumieć fragment obszaru planu o określonym przeznaczeniu i określonych zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony symbolem literowym;
 - 8) **zabudowie bliźniaczej** – należy przez to rozumieć dwa budynki mieszkalne jednorodzinne - dwa segmenty, które przylegają do siebie jedną ze ścian zewnętrznych, rozdzielone ścianami oddzielenia przeciwpożarowego z dylatacją pomiędzy nimi oraz pozostałymi elewacjami usytuowanymi swobodnie;
 - 9) **zabudowie szeregowej lub grupowej** - należy przez to rozumieć niestanowiące zabudowy bliźniaczej budynki mieszkalne jednorodzinne, w których ściany zewnętrzne przylegają do sąsiednich budynków mieszkalnych jednorodzinnych, przy czym są rozdzielone ścianami oddzielenia przeciwpożarowego z dylatacją pomiędzy nimi.
- § 4.** Wyznacza się liniami rozgraniczającymi, określonymi na rysunku planu, następujące tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, oznaczone odpowiednio symbolami terenów:
- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: **1.MN, 2.MN, 3.MN, 4.MN**;
 - 2) tereny zabudowy zagrodowej: **1.RM, 2.RM, 3.RM, 4.RM, 5.RM, 6.RM**;
 - 3) teren obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych: **1.RU**;
 - 4) teren zieleni urządzonej: **1.ZP**;
 - 5) tereny rolne: **1.R, 2.R, 3.R, 4.R, 5.R**;
 - 6) tereny rolne lub lasy: **1.RL, 2.RL, 3.RL**;
 - 7) tereny lasów: **1.ZL, 2.ZL, 3.ZL, 4.ZL**;
 - 8) tereny użytków zielonych i wód powierzchniowych: **1.RZ-WS, 2.RZ-WS, 3.RZ-WS, 4.RZ-WS, 5.RZ-WS**;
 - 9) teren drogi publicznej klasy głównej: **1.KDG**;
 - 10) teren dróg publicznych klasy lokalnej: **1.KDL, 2.KDL**;
 - 11) teren drogi publicznej klasy dojazdowej: **1.KDD**;
 - 12) tereny dróg wewnętrznych: **1.KDW, 2.KDW**.

§ 5. 1. Wyznacza się tereny dróg publicznych oznaczone symbolami: **KDG, KDL, KDD** jako tereny do realizacji celów publicznych związanych z: wydzielaniem gruntów pod drogi publiczne, drogi rowerowe, budową, utrzymaniem oraz wykonywaniem robót budowlanych tych dróg, obiektów i urządzeń transportu publicznego, a także łączności publicznej i sygnalizacji oraz z budową i utrzymaniem publicznych urządzeń służących do zaopatrzenia ludności w wodę oraz gromadzenia, przesyłania, oczyszczania i odprowadzania ścieków.

2. Wyznacza się teren zieleni urządzonej oznaczony symbolem **1.ZP** jako teren do realizacji celów publicznych związanych z wydzielaniem gruntów pod publicznie dostępne samorządowe parki, a także ich urządzeniem, w tym budową lub przebudową.

3. Dopuszcza się realizację celów publicznych na pozostałych terenach, zgodnie z przepisami odrębnymi i ustaleniami planu.

§ 6. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:

1) ustala się realizację budynków mieszkalnych wyłącznie w formie wolno stojącej;

2) zakazuje się realizacji budynków mieszkalnych w zabudowie bliźniaczej, w zabudowie szeregowej lub grupowej;

3) nakazuje się budowę budynków z uwzględnieniem nieprzekraczalnych linii zabudowy, wyznaczonych na rysunku planu;

4) dopuszcza się lokalizację budynków w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej lub bezpośrednio przy tej granicy, z uwzględnieniem zapisów pkt 3 i przepisów odrębnych z zakresu prawa budowlanego;

5) nowo lokalizowane budynki, a w szczególności budynki użyteczności publicznej, należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu zapewnienia dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, w tym zgodnie z zasadami uniwersalnego projektowania i przy zachowaniu dostępności architektonicznej;

6) ustala się maksymalną i minimalną intensywność zabudowy, maksymalną powierzchnię zabudowy na działce budowlanej, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy oraz liczbę kondygnacji nadziemnych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.

§ 7. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz krajobrazu:

1) dla budynków istniejących, niespełniających ustaleń planu, dopuszcza się remont i przebudowę, przy czym:

a) remont i przebudowę budynku obejmujące elewację należy przeprowadzić z zachowaniem ustaleń określonych w pkt 5, 6, 7,

b) remont budynku obejmujący zmianę pokrycia dachu należy przeprowadzić z zachowaniem ustaleń określonych w pkt 4,

c) przebudowę budynku obejmującą zmianę geometrii dachu należy przeprowadzić z zachowaniem ustaleń określonych w pkt 2, 3, 4,

d) przy przebudowie budynku nieobejmującej zmiany geometrii dachu dopuszcza się zachowanie istniejącej geometrii i istniejącego pokrycia dachu;

2) ustala się geometrię dachów:

a) dla budynków mieszkalnych: dachy spadziste dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 45°,

- b) dla budynków gospodarczych i inwentarskich na terenach zabudowy zagrodowej: dachy płaskie jednospadowe, dachy spadziste dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 45°;
 - c) dla pozostałych budynków: dachy płaskie jednospadowe, dachy spadziste dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 45°;
- 3) nakazuje się, by główne połacie dachowe na jednym budynku miały jednakowy spadek;
 - 4) ustala się pokrycie dachów spadzistych: dachówką ceramiczną lub materiałami dachówkopodobnymi w paletcie kolorów naturalnych od brązu do ceglastej czerwieni i w odcieniach szarości;
 - 5) ustala się stosowanie materiałów wykończeniowych elewacji w kolorze białym lub w odcieniach: szarości, beżu, kremowego, z zastrzeżeniem pkt 6, przy czym dopuszcza się także elewacje ceglane nietynkowane;
 - 6) dopuszcza się wykończenie elewacji okładzinami trwałymi, ceramicznymi, kamiennymi, drewnianymi w odcieniach brązu lub w kolorach naturalnych materiałów, z których są wykonane;
 - 7) zakazuje się wykończenia elewacji blachą trapezową i falistą oraz panelami z tworzyw PCV, z wyjątkiem paneli drewnopodobnych.

§ 8. W zakresie zasad ochrony środowiska i przyrody:

- 1) na obszarze planu zakazuje się realizacji inwestycji zaliczanych do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska, z wyjątkiem dopuszczonych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej i drogowej, jeżeli ich lokalizacja jest zgodna z przepisami odrębnymi;
- 2) na obszarze planu zakazuje się lokalizowania zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii;
- 3) nakazuje się zachowanie poziomów hałasu określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska według następującej klasyfikacji rodzaju terenu:
 - a) dla terenów oznaczonych symbolem **MN** jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) dla terenów oznaczonych symbolami **RM** jak dla terenów zabudowy zagrodowej,
 - c) dla terenu oznaczonego symbolem **1.ZP** jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;
- 4) na rysunku planu wyznacza się strefy ochrony ekologicznej i krajobrazowej, w granicach których:
 - a) nakazuje się zachowanie 95% udziału powierzchni biologicznie czynnej,
 - b) nakazuje się zagospodarowanie w formie nasadzeń drzew i krzewów, z zastrzeżeniem lit. c, z użyciem wyłącznie rodzimych gatunków zgodnych z siedliskiem, przy czym dopuszcza się zachowanie istniejących drzew i krzewów,
 - c) dopuszcza się realizację zagospodarowania służącego zwiększeniu retencji – zbiorników wodnych, dołów chłonnych, ogrodów deszczowych, niecek filtracyjnych;
- 5) na rysunku planu wskazuje się pomnik przyrody wraz z 15-metrową strefą ochronną, w granicach której obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony przyrody.

§ 9. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, ustala się:

- 1) objęcie ochroną budynku o walorach kulturowych, ujętego w gminnej ewidencji zabytków, wyznaczonego na rysunku planu, poprzez:

- a) nakaz zachowania budynku,
 - b) zakaz rozbudowy i nadbudowy,
 - c) zakaz zmiany geometrii i rozmieszczenia otworów okiennych i drzwiowych w elewacjach budynku, o ile zmiana ta nie służy przywróceniu stanu historycznego,
 - d) zakaz zmiany istniejących podziałów stolarki okiennej i drzwiowej, o ile zmiana ta nie służy przywróceniu stanu historycznego,
 - e) zakaz zmiany wystroju elewacji, o ile zmiana ta nie służy przywróceniu stanu historycznego,
 - f) zakaz zmiany geometrii dachu;
- 2) ochronę stanowisk archeologicznych o numerach AZP: 48-60/30, 48-60/31, 48-60/33, poprzez ustanowienie stref ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, w granicach określonych na rysunku planu, w obrębie których obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
 - 3) objęcie ochroną krzyży przydrożnych, wyznaczonych na rysunku planu, poprzez nakaz ich zachowania.

§ 10. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną dla istniejącego i projektowanego zagospodarowania zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
- 2) ustala się następujące zasady zaspokojenia potrzeb parkingowych:
 - a) nakazuje się realizację miejsc parkingowych w liczbie:
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej: nie mniej niż 2 miejsca parkingowe na jeden lokal mieszkalny,
 - dla zabudowy obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych: nie mniej niż 2 miejsca parkingowe na działkę budowlaną,
 - dla agroturystyki w zabudowie zagrodowej: nie mniej niż 1,5 miejsca parkingowego na jeden pokój gościnny,
 - b) nakazuje się realizację miejsc parkingowych w granicach działki budowlanej, na której realizowana jest inwestycja,
 - c) ustala się realizację miejsc parkingowych przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 11. 1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej:

- 1) ustala się realizację nowych urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających terenów dróg publicznych, z zastrzeżeniem pkt 3;
- 2) dopuszcza się zachowanie i użytkowanie istniejących urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej, a także ich remont, przebudowę lub rozbudowę, wynikające z bieżących potrzeb funkcjonowania oraz przyszłego zagospodarowania terenu, z zastrzeżeniem pkt 4 i 5;
- 3) dopuszcza się lokalizację urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej poza liniami rozgraniczającymi dróg publicznych, w sposób niekolidujący z istniejącą lub projektowaną zabudową i zagospodarowaniem terenu, przy zachowaniu zgodności z ustaleniami planu i przepisami odrębnymi, z zastrzeżeniem pkt 4 i 5;
- 4) zakazuje się lokalizacji urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej nie związanych z zaspakajaniem potrzeb rolnictwa i mieszkańców wsi na gruntach rolnych klas bonitacyjnych od I do III, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony gruntów rolnych;

- 5) zakazuje się lokalizacji urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej nie związanych z prowadzeniem gospodarki leśnej na obszarach lasów, w rozumieniu przepisów odrębnych o lasach;
 - 6) na obszarze planu zakazuje się lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię wiatru.
2. W zakresie zaopatrzenia w wodę:
 - 1) ustala się zaopatrzenie w wodę budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi z sieci wodociągowej, z zastrzeżeniem pkt 2;
 - 2) dopuszcza się realizację i użytkowanie indywidualnych ujęć wody zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 3) ustala się średnicę przewodów wodociągowych na nie mniejszą niż 80 mm, z wyjątkiem przyłączy;
 - 4) rozbudowa sieci wodociągowej musi uwzględniać możliwość intensywnego czerpania wody do celów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony przeciwpożarowej.
 3. W zakresie odprowadzania ścieków:
 - 1) ustala się odprowadzanie ścieków bytowych do zbiorczej sieci kanalizacyjnej, z zastrzeżeniem pkt 2;
 - 2) do czasu wybudowania sieci kanalizacyjnej oraz na zasadach zgodnych z przepisami odrębnymi dopuszcza się odprowadzanie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych lub do przydomowych oczyszczalni ścieków;
 - 3) ustala się średnicę przewodów sieci kanalizacyjnej z wyjątkiem przyłączy:
 - a) przewody grawitacyjne – nie mniej niż 200 mm,
 - b) przewody tłoczne – nie mniej niż 50 mm.
 4. W zakresie odprowadzania wód opadowych lub roztopowych:
 - 1) ustala się zagospodarowanie wód opadowych lub roztopowych w granicach nieruchomości, do której inwestor posiada tytuł prawny, z zastrzeżeniem uwarunkowań wynikających z przepisów odrębnych;
 - 2) dopuszcza się realizację zbiorników retencyjnych, niecek infiltracyjnych, ogrodów deszczowych oraz innych form zagospodarowania wód opadowych lub roztopowych, na warunkach określonych w przepisach odrębnych.
 5. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
 - 1) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących i projektowanych sieci elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia lub odnawialnych źródeł energii o mocy poniżej 100 kW, z zastrzeżeniem zapisów § 11 ust. 1 pkt 6;
 - 2) ustala się realizację linii elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia oraz przyłączy elektroenergetycznych w formie kablowej lub napowietrznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 3) dopuszcza się realizację nowych stacji transformatorowych w formie wewnętrznej lub napowietrznej.
 6. W zakresie zaopatrzenia w gaz:
 - 1) dopuszcza się możliwość zaopatrzenia wszystkich obiektów budowlanych w gaz z sieci gazowej średniego i niskiego ciśnienia, po jej realizacji;

- 2) dopuszcza się zaopatrzenie w paliwo gazowe z indywidualnych zbiorników na gaz płynny na warunkach określonych w przepisach odrębnych z zakresu prawa budowlanego;
 - 3) ustala się średnicę przewodów sieci gazowej, z wyjątkiem przyłączy, na nie mniejszą niż 32 mm.
 7. W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła zasilanych paliwami: stałymi, ciekłymi, gazowymi, spalnymi w piecach niskoemisyjnych, a także zasilanych energią elektryczną oraz z odnawialnych źródeł energii o mocy poniżej 100 kW, z zastrzeżeniem zapisów § 11 ust. 1 pkt 6, przy zachowaniu zgodności z przepisami odrębnymi.
 8. W zakresie telekomunikacji i teleinformatyzacji:
 - 1) dopuszcza się obsługę telekomunikacyjną i teleinformatyczną w obszarze objętym planem w systemie przewodowym i bezprzewodowym;
 - 2) w obszarze objętym planem dopuszcza się lokalizację nowych urządzeń telekomunikacyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa telekomunikacyjnego, prawa budowlanego i prawa ochrony środowiska, przy czym na terenach oznaczonych symbolami **MN** i **RM** zakazuje się realizacji wolnostojących masztów i wież antenowych.
 9. Ustala się gospodarowanie odpadami w ramach poszczególnych terenów zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu gospodarowania odpadami oraz utrzymania czystości i porządku w gminach, przy czym zakazuje się realizacji składowisk odpadów oraz instalacji przetwarzania odpadów.
- § 12.** 1. Ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, z zastrzeżeniem ust. 2 i 3, o ile ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów nie stanowią inaczej:
- 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 pasa drogowego: od 60° do 100°.
 2. Dopuszcza się uzyskiwanie w wyniku scalania i podziału nieruchomości działek o mniejszej powierzchni, mniejszym froncie i o innym kącie położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego niż określone w ust. 1 wyłącznie pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, drogi.
 3. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości nie dotyczą terenów oznaczonych symbolami: **RM, RU, RZ-WS, R, RL** i **ZL**.
- § 13.** W zakresie sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:
- 1) do czasu zagospodarowania terenów zgodnie z ustaleniami planu dopuszcza się ich użytkowanie w sposób dotychczasowy oraz w formie terenów rolnych;
 - 2) zakazuje się lokalizacji obiektów tymczasowych, z wyjątkiem obiektów niezbędnych w czasie prowadzenia robót budowlanych.
- § 14.** Ustala się wysokość stawki procentowej, służącej naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego uchwaleniem planu:
- 1) 25% - na terenach oznaczonych symbolami **MN**;
 - 2) 0% - na pozostałych terenach.

Rozdział 2

Ustalenia szczegółowe

§ 15. Dla terenów oznaczonych symbolami: **1.MN, 2.MN, 3.MN, 4.MN**, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolno stojąca;
- 2) możliwość realizacji zagospodarowania towarzyszącego przeznaczeniu terenu, a w szczególności: dojazdów i dojazdów, parkingów, garaży, budynków gospodarczych, zbiorników retencyjnych, dołów chłonnych, zbiorników wodnych;
- 3) zagospodarowanie strefy ochrony ekologicznej i krajobrazowej w granicach terenu **3.MN**, zgodnie z § 8 pkt 4;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych:
 - a) ochrona budynku o walorach kulturowych, wyznaczonego na rysunku planu w granicach terenu **3.MN**, zgodnie z § 9 pkt 1,
 - b) zagospodarowanie fragmentów terenów **1.MN, 4.MN** w granicach stref ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, wyznaczonych na rysunku planu, zgodnie z § 9 pkt 2;
- 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu zgodnie z § 6, przy czym:
 - a) maksymalna intensywność zabudowy na działce budowlanej: 0,5,
 - b) minimalna intensywność zabudowy na działce budowlanej: 0,01,
 - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej: 60%,
 - d) powierzchnia zabudowy na działce budowlanej: nie więcej niż 20%,
 - e) liczba kondygnacji nadziemnych: nie więcej niż 2, przy czym dla budynków garażowych i gospodarczych: nie więcej niż 1,
 - f) wysokość zabudowy: nie więcej niż 10 m, przy czym dla budynków garażowych i gospodarczych: nie więcej niż 6 m;
- 6) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej: nie mniej niż 1500 m², przy czym dopuszcza się uzyskiwanie działek o mniejszych powierzchniach wyłącznie pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, drogi, w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości lub gdy wynika to z przebiegu linii rozgraniczających;
- 7) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości zgodnie z § 12;
- 8) zasady obsługi terenu w zakresie komunikacji zgodnie z § 10 oraz obsługa komunikacyjna:
 - a) terenu **1.MN** z drogi publicznej klasy lokalnej, oznaczonej symbolem **2.KDL** lub z drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem **1.KDW**,
 - b) terenu **2.MN** z drogi publicznej klasy lokalnej, oznaczonej symbolem **2.KDL**,
 - c) terenu **3.MN** z dróg publicznych klasy lokalnej, oznaczonych symbolami **1.KDL, 2.KDL** lub z drogi publicznej klasy dojazdowej, oznaczonej symbolem **1.KDD**,
 - d) terenu **4.MN** z drogi publicznej klasy dojazdowej, oznaczonej symbolem **1.KDD** lub z drogi wewnętrznej, oznaczonej symbolem **2.KDW**;
- 9) zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z § 11.

§ 16. Dla terenów oznaczonych symbolami: **1.RM, 2.RM, 3.RM, 4.RM, 5.RM, 6.RM**, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa zagrodowa, zabudowa służąca produkcji rolniczej, agroturystyka;
- 2) realizację budynków mieszkalnych wyłącznie w formie wolno stojącej;
- 3) możliwość realizacji zagospodarowania towarzyszącego przeznaczeniu terenu, a w szczególności: dróg dojazdowych do gruntów rolnych, parkingów, garaży, budynków gospodarczych i inwentarskich, budowli rolniczych, zbiorników retencyjnych, dołów chłonnych, zbiorników wodnych;
- 4) możliwość realizacji zagospodarowania terenu, w tym budynków inwentarskich, związanego z chowem i hodowlą zwierząt, przy czym maksymalna obsada wszystkich obiektów na działce budowlanej nie może przekraczać:
 - a) na terenach oznaczonych symbolami **1.RM, 2.RM, 3.RM**: 20 DJP,
 - b) na terenach oznaczonych symbolami **4.RM, 5.RM, 6.RM**: 45 DJP;
- 5) zagospodarowanie strefy ochrony ekologicznej i krajobrazowej w granicach terenu **6.RM**, zgodnie z § 8 pkt 4;
- 6) zagospodarowanie fragmentów terenów **2.RM, 3.RM**, w granicach stref ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, wyznaczonych na rysunku planu, zgodnie z § 9 pkt 2;
- 7) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu zgodnie z § 6, przy czym:
 - a) maksymalna intensywność zabudowy na działce budowlanej: 0,5,
 - b) minimalna intensywność zabudowy na działce budowlanej: 0,01,
 - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej: 60%,
 - d) powierzchnia zabudowy na działce budowlanej: nie więcej niż 20%,
 - e) liczba kondygnacji nadziemnych: nie więcej niż 2, przy czym dla budynków garażowych, gospodarczych, inwentarskich: nie więcej niż 1,
 - f) wysokość zabudowy:
 - dla budynków: nie więcej niż 10 m, przy czym dla budynków garażowych, gospodarczych: nie więcej niż 6 m,
 - dla pozostałych obiektów: nie więcej niż 12 m;
- 8) zasady obsługi terenu w zakresie komunikacji zgodnie z § 10 oraz obsługa komunikacyjna:
 - a) terenów **1.RM, 5.RM** z drogi publicznej klasy lokalnej, oznaczonej symbolem **2.KDL**,
 - b) terenu **2.RM** z drogi publicznej klasy lokalnej, oznaczonej symbolem **2.KDL** lub z drogi wewnętrznej, oznaczonej symbolem **1.KDW**,
 - c) terenów **3.RM, 4.RM** z drogi publicznej klasy dojazdowej, oznaczonej symbolem **1.KDD**,
 - d) terenu **6.RM** z drogi publicznej klasy lokalnej, oznaczonej symbolem **2.KDL**, lub jej przedłużenia położonego poza obszarem planu;
- 9) zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z § 11.

§ 17. Dla terenu oznaczonego symbolem **1.RU** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa służąca produkcji rolniczej i przetwórstwu rolno-spożywczemu;
- 2) zakaz realizacji budynków mieszkalnych;

- 3) możliwość chowu i hodowli zwierząt w obsadzie mniejszej niż 210 DJP;
- 4) możliwość realizacji zagospodarowania towarzyszącego przeznaczeniu terenu, a w szczególności: dróg dojazdowych do gruntów rolnych, parkingów, budynków gospodarczych, budowli rolniczych, zbiorników retencyjnych, dołów chłonnych, zbiorników wodnych;
- 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu zgodnie z § 6, przy czym:
 - a) maksymalna intensywność zabudowy na działce budowlanej: 0,5,
 - b) minimalna intensywność zabudowy na działce budowlanej: 0,01,
 - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej: 30%,
 - d) powierzchnia zabudowy na działce budowlanej: nie więcej niż 50%,
 - e) liczba kondygnacji nadziemnych: nie więcej niż 1,
 - f) wysokość zabudowy: nie więcej niż 10 m;
- 6) zasady obsługi terenu w zakresie komunikacji zgodnie z § 10 oraz obsługę komunikacyjną terenu poprzez teren **4.RM**;
- 7) zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z § 11.

§ 18. Dla terenu oznaczonego symbolem **1.ZP** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: zieleń urządzona;
- 2) zakaz realizacji budynków;
- 3) możliwość realizacji zagospodarowania towarzyszącego przeznaczeniu terenu, w szczególności obiektów i urządzeń sportowych i rekreacyjnych, w tym placów zabaw, dojsć, zbiorników retencyjnych, dołów chłonnych;
- 4) zagospodarowanie fragmentu terenu w granicach strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, wyznaczonej na rysunku planu, zgodnie z § 9 pkt 2;
- 5) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej: 70%;
- 6) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości zgodnie z § 12, przy czym powierzchnia działki: nie mniej niż 900 m²;
- 7) zasady obsługi terenu w zakresie komunikacji zgodnie z § 10 oraz obsługę komunikacyjną terenu z drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczonej symbolem **1.KDD**.

§ 19. Dla terenów oznaczonych symbolami: **1.R, 2.R, 3.R, 4.R, 5.R**, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: tereny rolne;
- 2) zakaz realizacji budynków;
- 3) możliwość realizacji zagospodarowania zgodnego z przeznaczeniem terenu, a w szczególności: budowli rolniczych, dróg dojazdowych do gruntów rolnych, stawów rybnych i innych zbiorników wodnych dla potrzeb rolnictwa, melioracji wodnych;
- 4) zagospodarowanie fragmentu terenu **5.R** położonego w zasięgu 15-metrowej strefy ochronnej pomnika przyrody zgodnie z § 8 pkt 5;
- 5) zagospodarowanie fragmentów terenów **1.R, 4.R** w granicach stref konserwatorskiej ochrony stanowisk archeologicznych, wyznaczonych na rysunku planu, zgodnie z § 9 pkt 2;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) wysokość budowli rolniczych: nie więcej niż 15 m;

b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej: 80%.

§ 20. Dla terenów oznaczonych symbolami: **1.RL, 2.RL, 3.RL**, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: tereny rolne lub lasy;
- 2) zakaz realizacji budynków;
- 3) możliwość realizacji zagospodarowania zgodnego z przeznaczeniem terenu, a w szczególności: dróg dojazdowych do gruntów rolnych, stawów rybnych i innych zbiorników wodnych dla potrzeb rolnictwa, melioracji wodnych, przy czym zakazuje się realizacji budowli rolniczych.

§ 21. Dla terenów oznaczonych symbolami: **1.ZL, 2.ZL, 3.ZL, 4.ZL**, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: las;
- 2) zakaz realizacji budynków;
- 3) zagospodarowanie na warunkach określonych w przepisach odrębnych o lasach.

§ 22. Dla terenów oznaczonych symbolami: **1.RZ-WS, 2.RZ-WS, 3.RZ-WS, 4.RZ-WS, 5.RZ-WS**, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: tereny rolne – użytki zielone, w tym łąki i pastwiska, i wody powierzchniowe – rowy melioracyjne;
- 2) zakaz realizacji budynków;
- 3) zakaz realizacji budowli rolniczych;
- 4) nakaz zachowania istniejących rowów melioracyjnych, przy czym dopuszcza się ich przebudowę zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) szczegółowe warunki zagospodarowania terenu:
 - a) nakazuje się zachowanie drożności rowów,
 - b) nakazuje się utrzymanie rowów jako otwartych, przy czym dopuszcza się ich przekrycie na odcinku nie dłuższym niż 5 m w celu zapewnienia dojazdu do sąsiednich gruntów rolnych,
 - c) nakazuje się zachowanie obudowy biologicznej skarp rowów.

§ 23. Dla terenu oznaczonego symbolem **1.KDG** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: droga publiczna klasy głównej;
- 2) szerokość pasa drogowego wyznaczonego liniami rozgraniczającymi: od 9,2 m do 19,1 m dla położonej w granicach planu części drogi oraz zgodnie z rysunkiem planu.

§ 24. Dla terenów oznaczonych symbolami: **1.KDL, 2.KDL**, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: droga publiczna klasy lokalnej;
- 2) zagospodarowanie fragmentu terenu **1.KDL** położonego w zasięgu 15-metrowej strefy ochronnej pomnika przyrody zgodnie z § 8 pkt 5;
- 3) ochronę krzyża przydrożnego, wyznaczonego na rysunku planu w granicach terenu **1.KDL**, zgodnie z § 9 pkt 3;
- 4) szerokość pasa drogowego wyznaczonego liniami rozgraniczającymi:
 - a) dla terenu oznaczonego symbolem **1.KDL**, dla położonej w granicach planu części drogi od 8,4 m do 13,2 m oraz zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) dla terenu oznaczonego symbolem **2.KDL**, dla położonej w granicach planu części drogi od 7,7 m do 18,4 m oraz zgodnie z rysunkiem planu.

§ 25. Dla terenu oznaczonego symbolem **1.KDD** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: droga publiczna klasy dojazdowej;
- 2) ochronę krzyża przydrożnego, wyznaczonego na rysunku planu, zgodnie z § 9 pkt 3;
- 3) szerokość pasa drogowego wyznaczonego liniami rozgraniczającymi: od 8 m do 34,2 m oraz zgodnie z rysunkiem planu.

§ 26. Dla terenów oznaczonych symbolami: **1.KDW**, **2.KDW**, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: droga wewnętrzna;
- 2) zagospodarowanie fragmentów terenu **1.KDW** w granicach stref ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, wyznaczonych na rysunku planu, zgodnie z § 9 pkt 2;
- 3) szerokość pasa drogowego wyznaczonego liniami rozgraniczającymi:
 - a) dla terenu oznaczonego symbolem **1.KDW** od 5,8 m do 6 m oraz zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) dla terenu oznaczonego symbolem **2.KDW** – 6 m.

Rozdział 3

Przepisy końcowe

§ 27. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Płońsk.

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

§ 29. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia.

PRZEWODNICZĄCY RADY
GMINY PŁOŃSK


Włodzimierz Kędzik