RADA GMINY
PŁOŃSK

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIEJSCOWOŚCI BOŃKI I BRODY

GMINA PŁOŃSK

Na podstawie uchwały Nr XXIX/207/2016 Rady Gminy Płońsk z dnia 20 grudnia 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Bońki i Brody w części dotyczącej dz. ewidencyjnych nr 134/6, 48/2, 125/1, 8, 73/1, 72/6, 21/3, 21/4, 97/4, 97/5, 97/6, 18/3, 51 położonych w obrębie Brody

Opracował:

główny projektant: mgr Michał Niemirski

MN - PROPERTY
URBANISTYKA I NIERUCHOMOŚCI

Płońsk 11.04.2019r.

UCHWAŁA NR VII/58/2019
RADY GMINY PŁOŃSK
z dnia 29 kwietnia 2019 r.

w sprawie: **uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Bońki i Brody w części dotyczącej dz. ewidencyjnych nr 134/6, 48/2, 125/1, 8, 73/1, 72/6, 21/3, 21/4, 97/4, 97/5, 97/6, 18/3, 51 położonych w obrębie Brody**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2019 r. poz.506) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 ze. zm.) w wykonaniu uchwały Nr XXIX/207/2016 Rady Gminy Płońsk z dnia 20 grudnia 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Bońki i Brody w części dotyczącej dz. ewidencyjnych nr 134/6, 48/2, 125/1, 8, 73/1, 72/6, 21/3, 21/4, 97/4, 97/5, 97/6, 18/3, 51 położonych w obrębie Brody, stwierdzając, że zapisy 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 2017r. uchwala się, co następuje:

DZIAŁ I
Przepisy ogólne

Rozdział 1
Zakres obowiązywania planu

§ 1.

Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Bońki i Brody w części dotyczącej dz. ewidencyjnych nr 134/6, 48/2, 125/1, 8, 73/1, 72/6, 21/3, 21/4, 97/4, 97/5, 97/6, 18/3, 51 położonych w obrębie Brody zwanej dalej w treści uchwały planem.

§ 2.

1. Granica planu, określona na rysunku planu, obejmuje działki ewidencyjne nr 134/6, 48/2, 125/1, 8, 73/1, 72/6, 21/3, 21/4, 97/4, 97/5, 97/6, 18/3, 51 położone w obrębie Brody.

2. Rysunek planu w skali 1: 1000 składa się z siedmiu część, które stanowią załącznik nr 1 do niniejszej uchwały i są jej integralną częścią, ponumerowanych kolejno:
   a) załącznik 1A,
   b) załącznik 1B,
   c) załącznik 1C,
   d) załącznik 1D,
   e) załącznik 1E,
   f) załącznik 1F,
   g) załącznik 1G.
3. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu z listą uwag nieuwzględnionych przez Wójta Gminy Płońsk stanowi załącznik nr 2 do niniejszej uchwały i jest jej integralną częścią.
4. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania stanowi załącznik nr 3 do niniejszej uchwały i jest jej integralną częścią.

§ 3.

1. W planie określa się:
   1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
   2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
   3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
   4) zasady kształtowania krajobrazu;
   5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w

odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem;
7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
9) sposoby i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
10) stawki procentowe, służące naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego uchwaleniem planu.

2. W niniejszej uchwale nie określa się:
1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, dóbr kultury współczesnej oraz granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią i obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa, ponieważ takie tereny nie występują w granicach planu;
2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, ponieważ takie przestrzenie nie zostały wskazane w studium.

§ 4.

1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
1) granica planu;
2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
4) granica strefy uciążliwości od linii kolejowej;
5) wymiarowanie odległości zagospodarowania w metrach;
6) symbole przeznaczenia terenów funkcjonalnych.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu są oznaczeniami o charakterze informacyjnym.

§ 5.

Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

1) **adaptacji zabudowy** - należy przez to rozumieć możliwość zachowania istniejącej zabudowy w dotychczasowym użytkowaniu z możliwością jej remontu i przebudowy; rozbudowa, nadbudowa lub zmiana sposobu użytkowania tej zabudowy jest możliwa wyłącznie przy zachowaniu zgodności z ustaleniami planu dotyczącymi terenu, na którym położona jest ta zabudowa;
2) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 0° do 12°;
3) **istniejącej zabudowie** - należy przez to rozumieć budynki, istniejące w dniu wejścia w życie planu lub te, dla których wydano pozwolenie na budowę przed dniem wejścia w życie planu;
4) **liniach rozgraniczających tereny** - należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku linie określające granice terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
5) **nieprzekraczalnych liniach zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie ograniczające obszar, na którym dopuszcza się lokalizowanie zabudowy oraz określonych w ustaleniach planu rodzajów budowli naziemnych niebędących elementami infrastruktury technicznej; linie te mogą być przekroczone, o ile ustalenia szczegółowe planu tak stanowią i na warunkach ustalonych w planie. Nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą:
a) modernizacji zabudowy istniejącej,
b) realizacji elementów termomodernizacji,
c) części podziemnych budynków,

d) wykraczających poza obrys budynku, nie więcej niż 1,5 m, takich części budynków, jak: balkony loggie, werandy, tarasy na gruncie, okapy i nadwieszenia dachu, schody zewnętrzne, rampy.

6) **modernizacji** – należy przez to rozumieć wykonywanie robót budowlanych polegających na trwałym ulepszeniu, unowocześnieniu, zwiększeniu użyteczności lub podniesieniu standardu istniejącego obiektu budowlanego; modernizacją może być remont, przebudowa;
7) **nadbudowie** - należy przez to rozumieć rodzaj budowy, w wyniku której powstaje nowa część istniejącego już obiektu budowlanego i zwiększają się jego parametry takie jak: wysokość, powierzchnia użytkowa, czy kubatura, ale nie zwiększa się powierzchnia zabudowy obiektu;
8) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć część działki budowlanej, na gruncie rodzimym, która pozostaje niezabudowana i nieutwardzona, a także wody powierzchniowe; powierzchnia biologicznie czynna wyrażona jest jako procentowy udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej; za powierzchnię biologicznie czynną w szczególności nie uznaje się: zieleni projektowanej na dachach i ścianach budynków, budowli naziemnych i podziemnych;
9) **przeznaczeniu podstawowym** - należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia, które zostało ustalone jako jedyne lub przeważające na działce budowlanej, przy czym powierzchnia użytkowa obiektów o przeznaczeniu podstawowym lub powierzchnia tego przeznaczenia nie może być mniejsza niż 60% powierzchni użytkowej wszystkich obiektów na działce budowlanej;
10) **przeznaczeniu dopuszczalnym** - należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, dopuszczone na warunkach określonych w planie, przy czym powierzchnia użytkowa obiektów o przeznaczeniu dopuszczalnym nie może być większa niż 40% powierzchni użytkowej wszystkich obiektów na działce budowlanej;
11) **terenie** – należy przez to rozumieć część obszaru planu wyznaczoną na rysunku liniami rozgraniczającymi o określonym przeznaczeniu lub zasadach zagospodarowania, oznaczoną na rysunku planu symbolem literowym i cyfrowym, wyróżniającym go spośród innych terenów;
12) **uciążliwościach** – należy przez to rozumieć emisje, będące skutkiem działalności człowieka przekraczające standardy emisyjne, utrudniające życie ludzi, takie jak wprowadzane do powietrza, wody, gleby lub ziemi: substancje i energie takie jak ciepło, hałas, wibracje, pola elektromagnetyczne, jak również zanieczyszczenie ściekami i odpadami, przekraczające obowiązujące normy zawarte w przepisach odrębnych, powstałe w wyniku realizacji inwestycji dopuszczonych w planie;
13) **usługach** – należy przez to rozumieć budynki, samodzielne obiekty budowlane lub lokale użytkowe w budynkach i urządzenia, służące działalności, której celem jest zaspokajanie podstawowych potrzeb ludności, nie związanej bezpośrednio z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi;
14) **usługach nieuciążliwych** - należy przez to rozumieć usługi, które zgodnie z przepisami odrębnymi nie są zaliczane do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz których ewentualna uciążliwość zamyka się w granicach działki budowlanej;
15) **zabudowie** – należy przez to rozumieć jeden budynek lub zespół budynków.

DZIAŁ II
Ustalenia ogólne

Rozdział 2
Ogólne zasady użytkowania, zagospodarowania i zabudowy obszaru objętego ustaleniami planu

§ 6.

Wyznacza się liniami rozgraniczającymi zgodnie z rysunkiem planu następujące tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oznaczone odpowiednio symbolami terenów:

1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone symbolami: **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN**;
2) tereny zabudowy usług, produkcji, składów i magazynów oznaczone symbolami: **1UP, 2UP, 3UP**;
3) tereny zabudowy usługowej z dopuszczeniem funkcji mieszkalnej oznaczone symbolami: **1UMN, 2UMN**;

4) teren lasu oznaczony symbolem: **1ZL**;
5) tereny rolnicze oznaczone symbolami: **1R, 2R, 3R, 4R, 5R, 6R, 7R, 8R**;
6) teren drogi publicznej klasy zbiorczej oznaczony symbolem **1KDZ;**
7) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej oznaczone symbolami: **1KDD, 2KDD;**
8) tereny dróg wewnętrznych oznaczone symbolami: **1KDW, 2KDW**.

§ 7.

Wyznacza się tereny do rozmieszczania inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym: tereny dróg publicznych oznaczone symbolami: **1KDZ, 1KDD, 2KDD.**

Rozdział 3

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 8.

Ustala się zasady kształtowania zabudowy w tym geometrię dachów oraz kolorystykę elewacji budynków i dachu w ustaleniach szczegółowych.

§ 9.

Ustala się kształtowanie zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, przepisami odrębnymi oraz wskaźnikami zagospodarowania terenu określonymi w ustaleniach szczegółowych.

Rozdział 4

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu

§ 10.

Wskazuje się na rysunku planu pomnik przyrody - głaz narzutowy dla którego obowiązują wszelkie ograniczenia zawarte w przepisach odrębnych z zakresu ochrony przyrody.

§ 11.

1. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska przed hałasem i wibracjami:
   1) należy dążyć do ograniczenia uciążliwości akustycznych pochodzących ze źródeł hałasu o natężeniu ponadnormatywnym, głównie 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 ustala się dopuszczalne poziomy hałasu według klasyfikacji rodzaju terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi: tereny oznaczone symbolami:
   1) **1MN, 2MN, 3MN, 5MN** jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
   2) **4MN, 1UMN, 2UMN, 1UP, 2UP, 3UP** jako tereny mieszkaniowo-usługowe.

§ 12.

Wyznacza się, na rysunku planu w odległości 120 m od skrajnego toru linii kolejowej znajdującej się poza obszarem planu, „granicę strefy uciążliwości od linii kolejowej ". Na terenach położonych w obrębie tej strefy nakazuje się uwzględnienie uciążliwości od linii kolejowej przy realizacji lokali mieszkalnych oraz ustala się:

1) stosowanie w budynkach w których będą realizowane lokale mieszkalne rozwiązań konstrukcyjno-budowlanych zapewniających dotrzymanie standardów ochrony przed drganiami i hałasem w pomieszczeniach poprzez stosowanie elementów amortyzujących drgania oraz stosowanie przegród o wysokiej izolacyjności akustycznej w dostosowaniu do projektowanej funkcji;
2) stosowanie w budynkach w których będą realizowane lokale mieszkalne, stolarki okiennej i drzwiowej o podwyższonej dźwiękoizolacyjności.

§ 13.

Na całym obszarze planu przy zagospodarowaniu terenów należy uwzględnić występowanie urządzeń melioracji wodnych szczegółowych dla których wszelkie roboty budowlane należy przeprowadzać zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego.

Rozdział 5

Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 14.

1. Jako podstawową sieć komunikacji drogowej obszaru planu ustala się tereny wyznaczone liniami rozgraniczającymi i oznaczone symbolami terenów **1KDZ** oraz **1KDD, 2KDD.**
2. Jako sieć dróg służących do powiązań z zewnętrznym układem drogowym ustala się teren wyznaczony liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem terenu: **1KDZ.**

§ 15.

1. Dostęp do dróg publicznych dla istniejących i nowo wydzielanych działek budowlanych należy realizować poprzez istniejące i projektowane zjazdy z dróg oznaczonych symbolami **1KDZ, 1KDD, 2KDD, 1KDW, 2KDW,** oraz z dróg znajdujących się poza obszarem planu z zastrzeżeniem ust. 2.
2. Zakazuje się realizacji obsługi komunikacyjnej terenów z drogi krajowej nr 10 zlokalizowanej poza obszarem planu.

§ 16.

1. Miejsca do parkowania muszą być realizowane na terenie działki budowlanej, na której realizowana jest inwestycja, przy czym za miejsca do parkowania rozumie się także stanowiska w garażach.
2. Miejsca do parkowania dla niżej wymienionych funkcji należy zapewnić w największej liczbie całkowitej, nie mniejszej niż 1, wynikającej z jednego z następujących wskaźników:
   a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej realizowanej na terenach **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN** oraz lokali mieszkalnych wbudowanych realizowanych na terenach **1UP, 2UP, 3UP, 1UMN i 2UMN** – minimalnie 2 miejsca do parkowania na 1 lokal mieszkalny;
   b) dla zabudowy usług, produkcji, składów i magazynów - minimalnie 2,5 miejsca do parkowania na 10 zatrudnionych a w przypadku realizacji na terenie wyłącznie usług 2 miejsca na każde rozpoczęte 100 m^2 powierzchni użytkowej usług;
   c) dla zabudowy usługowej z dopuszczeniem funkcji mieszkalnej – minimalnie 2 miejsca postojowe na każde rozpoczęte 100 m^2 powierzchni użytkowej usług.
3. Ustala się realizacje miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości przewidzianej w przepisach odrębnych z zakresu dróg publicznych.

Rozdział 6

Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej

§ 17.

1. Sieci infrastruktury technicznej należy prowadzić przez tereny przeznaczone na cele publiczne, w szczególności przez tereny dróg publicznych.
2. Dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej poza terenami przeznaczonymi na cele publiczne, a w szczególności przez tereny dróg wewnętrznych oraz pomiędzy linią rozgraniczającą, a nieprzekraczalną linią zabudowy.
3. Ustala się zaopatrzenie w infrastrukturę techniczną z zakresu zaopatrzenia w wodę, odprowadzania ścieków bytowych i komunalnych, zaopatrzenia w gaz i energię elektryczną poprzez istniejące i nowo realizowane sieci oraz obiekty, znajdujące się w obszarze planu w powiązaniu z zewnętrznym układem tych sieci zrealizowanym poza obszarem planu.

§ 18.

1. W zakresie zaopatrzenia obiektów budowlanych w wodę, w tym dla celów ochrony przeciwpożarowej, na terenie objętym planem z istniejących i projektowanych przewodów sieci wodociągowej o średnicy nie mniejszej niż 25 mm, na warunkach zgodnych z przepisami

odrębnymi.

2. Dopuszcza się realizację nowych podziemnych ujęć wody oraz użytkowanie istniejących do czasu wybudowania sieci wodociągowej dającej możliwość zaopatrzenia w wodę.

§ 19.

Zasady odprowadzania ścieków:

1) ścieki bytowe i komunalne, należy odprowadzać zbiorczą siecią kanalizacji sanitarnej o średnicy nie mniejszej niż 120 mm do oczyszczalni ścieków znajdującej się poza granica planu;
2) dopuszcza się, do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej, użytkowanie istniejących oraz realizację nowych atestowanych zbiorników bezodpływowych i przydomowych atestowanych oczyszczalni ścieków;
3) nakazuje się, aby wszystkie budynki posiadały przyłącze kanalizacyjne umożliwiające odprowadzenie ścieków bytowych w stopniu wystarczającym dla obsługi funkcji budynku i sposobu zagospodarowania działki;
4) wody opadowe i roztopowe z terenów nowo realizowanej zabudowy lub nowo realizowanego zagospodarowania terenu w pierwszej kolejności należy odprowadzać na teren nieutwardzony w granicach własnej działki, z uwzględnieniem wielkości powierzchni biologicznie czynnej, przy czym dopuszcza się możliwość realizacji zbiorników retencyjnych oraz innych form zagospodarowania wód opadowych lub roztopowych w miejscu ich powstawania, na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
5) dopuszcza się wykorzystanie, gromadzonych w zbiornikach retencyjnych, wód opadowych lub roztopowych do celów gospodarczych i przeciwpożarowych;

§ 20.

Zasady zaopatrzenia w ciepło:

1) zaopatrzenie w ciepło realizować należy w oparciu o źródła lokalne, zasilane gazem ziemnym przewodowym, przy czym dopuszcza się stosowanie do ogrzewania alternatywnych nośników energetycznych takich jak gaz płynny, energia elektryczna, oraz mikroinstalacje odnawialnych źródeł energii;
2) dopuszcza się stosowanie innych nośników energetycznych zapewniających standardy emisji dopuszczone w przepisach odrębnych.

§ 21.

Zasady zaopatrzenia w gaz:

1) dopuszcza się zaopatrzenie obiektów budowlanych, na terenie objętym planem z istniejącej i projektowanej sieci gazowej o średnicy nie mniejszej niż 30 mm oraz źródeł indywidualnych;
2) realizacja sieci gazowej i przyłączy do obiektów budowlanych zgodna z zasadami określonymi w przepisach odrębnych.

§ 22.

Zasady zaopatrzenia w energię elektryczną:

1) nakazuje się zaopatrzenie obiektów budowlanych, na terenie objętym planem z istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej na warunkach zgodnych z przepisami odrębnymi;
2) sieć elektroenergetyczna, szczególnie średniego i niskiego napięcia powinna być, w miarę możliwości technicznych i ekonomicznych, realizowana jako podziemna;
3) dopuszcza się wytwarzanie energii elektrycznej w mikroinstalacjach odnawialnych źródeł energii;
4) jako rozwiązanie preferowane ustala się prowadzenie linii elektroenergetycznych o różnych napięciach po oddzielnych trasach; dopuszcza się jednak, w technicznie lub ekonomicznie uzasadnionych przypadkach, prowadzenie elektroenergetycznych napowietrznych linii SN i NN na wspólnych słupach.

§ 23.

1. Wskazuje się na rysunku planu, gazociąg wysokiego ciśnienia wraz ze strefą kontrolowaną.
2. W obrębie strefy kontrolowanej od gazociągu wysokiego ciśnienia obowiązują przepisy odrębne z zakresu prawa gazowego.

§ 24.

1. Gospodarowanie odpadami komunalnymi należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu utrzymania czystości i porządku w gminach.
2. Dopuszcza się wyłącznie wstępne magazynowanie odpadów przez ich wytwórcę.
3. Na całym obszarze planu zakazuje się lokalizacji obiektów służących przetwarzaniu odpadów.

Rozdział 7

Sposoby i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 25.

1. Do czasu zagospodarowania terenów zgodnie z ustaleniami planu, dopuszcza się ich użytkowanie w sposób dotychczasowy oraz w formie terenów rolniczych.
2. Zakazuje się lokalizacji obiektów tymczasowych z wyjątkiem obiektów niezbędnych w czasie remontu i budowy.

Rozdział 8

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 26.

1. Szczegółowe zasady i warunki „scalania i podziału" nieruchomości, określa się w ustaleniach szczegółowych planu.
2. W planie nie ustala się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości.

DZIAŁ III

Ustalenia szczegółowe

Rozdział 9

Przeznaczanie, zagospodarowanie i zabudowa terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych symbolami terenów 1MN, 2MN. 3MN, 4MN, 5MN

§ 27.

Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN** obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
2) zasady zagospodarowania:
   a) budynki należy lokalizować zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu i przepisami odrębnymi,
   b) dopuszcza się realizację usług nieuciążliwych jako wbudowanych w budynek mieszkalny z zastrzeżeniem lit. c);
   c) na terenie **4MN** dopuszcza się realizację jednego wolnostojącego budynku usługowego z zakresu mechaniki pojazdowej towarzyszącego zabudowie mieszkalnej;
   d) dopuszcza się adaptację zabudowy;
   e) na działce budowlanej może być zlokalizowany tylko jeden budynek mieszkalny;
   f) dopuszcza się realizację: garaży, budynków gospodarczych, miejsc do parkowania, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dojść, dojazdów, elementów małej architektury;
   g) dopuszcza się realizację wyłącznie budynku garażowego lub gospodarczego na granicy działki;
3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
   a) maksymalna intensywność zabudowy – 0,6;
   b) minimalna intensywność zabudowy – 0,1;
   c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna na każdej działce budowlanej - 60%;
   d) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków: 2 w tym poddasze użytkowe;
   e) maksymalna wysokość zabudowy:
      - 12 m dla budynków mieszkalnych,
      - 6 m dla budynku usługowego na terenie **4MN**,
      - 5 m dla budynków garażowych i gospodarczych;
   f) dopuszcza się realizację podpiwniczeń;
   g) dopuszcza się realizację dachów spadzistych o pochyleniu głównych połaci dachowych od 15° do 45 ° przy czym na budynkach gospodarczych i garażowych dopuszcza się dachy płaskie;
   h) pokrycie dachów spadzistych dachówką ceramiczną lub materiałami dachówkopodobnymi w palecie kolorów naturalnych: czerwieni, brązu i szarości,
   i) nakazuje się stosowanie kolorów pastelowych w elewacjach budynków,
   j) zakazuje się stosowania okładzin i paneli z tworzyw PCV;
   k) miejsca do parkowania należy realizować na warunkach określonych w §**16**.
4) szczegółowe zasady i warunki „scalania i podziału" nieruchomości:
   a) minimalna szerokość frontu działki: 20 m,
   b) minimalna powierzchnia działki: 800 m^2,
   c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego od 60° do 120°;
5) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej tak jak w pkt. 4 lit. b;
6) zasady i warunki, o których mowa w pkt 4 i 5 nie dotyczą działek wydzielanych pod urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej oraz pod drogi wewnętrzne;
7) zasady obsługi komunikacyjnej zgodnie z **§15**.

Rozdział 10

Przeznaczanie, zagospodarowanie i zabudowa terenów zabudowy usług, produkcji, składów i magazynów oznaczonych symbolami 1UP, 2UP, 3UP

§ 28.

Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1UP, 2UP, 3UP** obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa, produkcyjna, składowa i magazynowa;
2) zasady zagospodarowania:
   a) budynki należy lokalizować zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu i przepisami odrębnymi,
   b) dopuszcza się realizację jednego lokalu mieszkalnego wbudowanego w budynek o funkcji o przeznaczeniu podstawowym;
   c) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć, które mogą zostać zakwalifikowane, zgodnie z przepisami odrębnymi do przedsięwzięć, które mogą zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;
   d) zakazuje się realizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży przekraczającej 2000 m^2;
   e) dopuszcza się realizację: garaży, budynków gospodarczych, miejsc do parkowania, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dojść, dojazdów, elementów małej architektury;
   f) dopuszcza się realizację wyłącznie budynku garażowego lub gospodarczego na granicy działki.
3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
   a) maksymalna intensywność zabudowy – 1.0;
   b) minimalna intensywność zabudowy – 0,1;
   c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna na każdej działce budowlanej - 20%;
   d) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków: 2;
   e) maksymalna wysokość zabudowy – 12 m;
   f) dopuszcza się realizację dachów spadzistych o pochyleniu głównych połaci dachowych od 25° do 45 ° oraz dachów płaskich;
   g) pokrycie dachów spadzistych dachówką ceramiczną lub materiałami dachówkopodobnymi w palecie kolorów naturalnych: czerwieni, brązu i szarości,
   h) nakazuje się stosowanie kolorów pastelowych w elewacjach budynków,
   i) zakazuje się stosowania okładzin i paneli z tworzyw PCV;
   j) dla terenów położnych w obrębie granicy strefy uciążliwości od linii kolejowej nakazuje się stosowanie ograniczeń określonych w §**12;**
   k) miejsca do parkowania należy realizować na warunkach określonych w §**16**.
4) szczegółowe zasady i warunki „scalania i podziału" nieruchomości:
   a) minimalna szerokość frontu działki: 30 m,
   b) minimalna powierzchnia działki: 2500 m^2,
   c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego od 60° do 120°;
5) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej tak jak w pkt. 4 lit. b;
6) zasady i warunki, o których mowa w pkt 4 i 5 nie dotyczą działek wydzielanych pod urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej oraz pod drogi wewnętrzne;
7) zasady obsługi komunikacyjnej zgodnie z **§15**.

Rozdział 11

Przeznaczanie, zagospodarowanie i zabudowa terenów zabudowy usługowej z dopuszczeniem funkcji mieszkalnej oznaczonych symbolami 1UMN, 2UMN

§ 29.

Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1UMN, 2UMN** obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa
2) przeznaczenie dopuszczalne: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
3) zasady zagospodarowania:
   a) budynki należy lokalizować zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu i przepisami odrębnymi,
   b) przeznaczenie dopuszczalne należy realizować w postaci maksymalnie dwóch lokali mieszkalnych wbudowanych w budynek o funkcji usługowej;
   c) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć, które mogą zostać zakwalifikowane, zgodnie z przepisami odrębnymi do przedsięwzięć, które mogą zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;
   d) zakazuje się realizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży przekraczającej 2000 m^2;
   e) dopuszcza się realizację: garaży, budynków gospodarczych, miejsc do parkowania, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dojść, dojazdów, elementów małej architektury;
   f) dopuszcza się realizację wyłącznie budynku garażowego lub gospodarczego na granicy działki.
4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
   a) maksymalna intensywność zabudowy – 1.0;
   b) minimalna intensywność zabudowy – 0,1;
   c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna na każdej działce budowlanej - 20%;
   d) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków: 2;
   e) maksymalna wysokość zabudowy – 12 m;
   f) dopuszcza się realizację dachów spadzistych o pochyleniu głównych połaci dachowych od 25° do 45 ° oraz dachów płaskich;
   g) pokrycie dachów spadzistych dachówką ceramiczną lub materiałami dachówkopodobnymi w palecie kolorów naturalnych: czerwieni, brązu i szarości,
   h) nakazuje się stosowanie kolorów pastelowych w elewacjach budynków,
   i) zakazuje się stosowania okładzin i paneli z tworzyw PCV;
   j) dla terenów położnych w obrębie granicy strefy uciążliwości od linii kolejowej nakazuje się stosowanie ograniczeń określonych w §**12;**
   k) miejsca do parkowania należy realizować na warunkach określonych w §**16**.
5) szczegółowe zasady i warunki „scalania i podziału" nieruchomości:
   a) minimalna szerokość frontu działki: 20 m,
   b) minimalna powierzchnia działki: 1500 m^2,
   c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego od 60° do 120°;
6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej tak jak w pkt. 5 lit. b;
7) zasady i warunki, o których mowa w pkt 5 i 6 nie dotyczą działek wydzielanych pod urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej oraz pod drogi wewnętrzne;
8) zasady obsługi komunikacyjnej zgodnie z **§15**.

Rozdział 12

Przeznaczanie, zagospodarowanie terenu lasu oznaczonego symbolem 1ZL

§ 30.

Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem: **1ZL** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: las;
2) zasady zagospodarowania:
   a) nakazuje się zagospodarowanie terenu zgodnie z przepisami odrębnymi,
   b) zakazuje się realizacji zabudowy,
   c) zakazuje się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu.

Rozdział 13

Przeznaczanie, zagospodarowanie terenów rolniczych oznaczonych symbolami: 1R, 2R, 3R, 4R, 5R, 6R, 7R, 8R

§ 31.

Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1R, 2R, 3R, 4R, 5R, 6R, 7R, 8R** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: tereny rolnicze - upraw rolnych;
2) zasady zagospodarowania:
   a) zakazuje się realizacji zabudowy,
   b) zakazuje się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów,
   c) dopuszcza się realizację urządzeń melioracyjnych związanych z działalnością rolniczą.

Rozdział 14

Przeznaczanie i zagospodarowanie terenów dróg publicznych oznaczonych symbolami terenu 1KDZ, 1KDD, 2KDD

§ 32.

1. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem: **1KDZ** ustala się:
   1) przeznaczenie podstawowe: droga publiczna klasy zbiorczej;
   2) zasady zagospodarowania terenu zgodnie z przepisami odrębnymi przy czym:
      a) dopuszcza się realizację: sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, ścieżek rowerowych,
      b) szerokość terenu w liniach rozgraniczających ustala się zgodnie z rysunkiem planu i przepisami odrębnymi.
2. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KDD, 2KDD,** ustala się:
   1) przeznaczenie podstawowe: droga publiczna klasy dojazdowej;
   2) zasady zagospodarowania terenu zgodnie z przepisami odrębnymi przy czym;
      a) dopuszcza się realizację: sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
      b) szerokości terenu w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu i przepisami odrębnymi.

Rozdział 15

Przeznaczanie i zagospodarowanie terenów dróg wewnętrznych oznaczonych symbolami 1KDW i 2KDW oraz innych dróg wewnętrznych realizowanych na terenach funkcjonalnych

§ 33.

1. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KDW, 2KDW,** ustala się:
   1) przeznaczenie podstawowe: droga wewnętrzna;
   2) zasady zagospodarowania terenu:
      a) dopuszcza się realizację: sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, urządzeń związanych z prowadzeniem, organizacją i obsługą ruchu drogowego,
      b) do czasu realizacji ustaleń planu dopuszcza się użytkowanie terenu w sposób dotychczasowy,
      c) dopuszcza się drogi bez wyodrębnienia jezdni i chodników;
      d) szerokości terenu w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.
2. Dla nowo wydzielanych dróg wewnętrznych, nie oznaczonych na rysunku planu, realizowanych na terenach funkcjonalnych na których dopuszcza się realizację zabudowy, ustala się następujące warunki, zasady i standardy zagospodarowania terenu:
   1) dopuszcza się wydzielanie działek pod drogi wewnętrzne o szerokości nie mniejszej niż 6 m;
   2) drogi muszą spełniać warunki niezbędne dla ruchu kołowego, w tym dla pojazdów ratowniczo-gaśniczych, na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
   3) dopuszcza się drogi bez wyodrębnienia jezdni i chodników.

DZIAŁ IV
Przepisy przejściowe i końcowe

Rozdział 16
Ustalenia przejściowe i końcowe

§ 34.

Ustala się dla terenów objętych ustaleniami planu stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego uchwaleniem planu w wysokości 25% za wyjątkiem terenów oznaczonych symbolami **1KDZ, 1KDD, 2KDD, 1KDW, 2KDW**, **1R, 2R, 3R, 4R, 5R, 6R, 7R, 8R** i **1ZL** dla których stawka wynosi 0,1%.

§ 35.

Na obszarze objętym planem tracą moc ustalenia uchwały nr XXIII/155/2012 Rady Gminy Płońsk z dnia 27 czerwca 2012 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Bońki i Brody, opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego z dnia 21 września 2012 roku, poz. 6423.

§ 36.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Płońsk.

§ 37.

Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego i wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia.

Przewodniczący Rady Gminy Płońsk

PRZEWODNICZĄCY RADY
GMINY PŁOŃSK
Włodzimierz Kędzik

RADA GMINY
PŁOŃSK

Załącznik nr 2 do
uchwały Nr VII/58/2019
Rady Gminy Płońsk
z dnia 29 kwietnia 2019 r.

w sprawie: **uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Bońki i Brody w części dotyczącej dz. ewidencyjnych nr 134/6, 48/2, 125/1, 8, 73/1, 72/6, 21/3, 21/4, 97/4, 97/5, 97/6, 18/3, 51 położonych w obrębie Brody**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 ze. zm.) Rada Gminy Płońsk rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia uwag nieuwzględnionych wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego:

L.p.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Wójta w sprawie rozparzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Gminy Płońsk załącznik do uchwały nr VII/58/2019		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
	03-04-2019	(..)	Przeznaczenie działki pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną lub pozostawienie jako rolniczej.	Dz. nr ew. 18/3	1UMN, 2UMN, 3R, 4R, 5R, 1KDD		częściowo nieuwzględniona		częściowo nieuwzględniona	Plan miejscowy nie może być sprzeczny z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Płońsk w którym to przedmiotowa działka przeznaczona jest pod zainwestowanie usługowo-produkcyjne. Z uwagi na położenie

										działki w pobliżu granic miasta Płońska a także linii kolejowej wraz ze strefą uciążliwości hałasowej i drogi krajowej predysponowanym przeznaczeniem jest kierunek usługowy. Zgodnie ze studium tereny oznaczone symbolem U przeznaczone są pod ”lokalizację obiektów usługowych, z odpuszczeniem przeznaczenia pod lokalizację zakładów produkcyjnych, składów i magazynów oraz urządzeń infrastruktury technicznej i obiektów obsługi rolnictwa, nie wymagających przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko. Dopuszcza się lokalizowanie funkcji mieszkaniowej dla właścicieli obiektów

										usługowych” Tym samym w planie dopuszczono realizację maksymalnie dwóch lokali mieszkalnych wbudowanych w budynek usługowy. Nie ma jednak możliwości realizacji na działce wyłącznie zabudowy mieszkalnej. Ponadto zapisy planu pozwalają na użytkowanie rolnicze całego terenu do czasu wykorzystania go zgodnie z przeznaczeniem, tym samym użytkowanie rolnicze nie jest wykluczone.

PRZEWODNICZĄCY RADY
GMINY PŁOŃSK
Włodzimierz Kędzik

RADA GMINY
PŁOŃSK

Załącznik nr 3 do
uchwały Nr VII/58/2019
Rady Gminy Płońsk
z dnia 29 kwietnia 2019 r.

w sprawie: **uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Bońki i Brody w części dotyczącej dz. ewidencyjnych nr 134/6, 48/2, 125/1, 8, 73/1, 72/6, 21/3, 21/4, 97/4, 97/5, 97/6, 18/3, 51 położonych w obrębie Brody**

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Płońsk o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 ze. zm.) Rada Gminy Płońsk rozstrzyga, co następuje:

1. Sposób realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej:

   1) zadania w zakresie infrastruktury technicznej prowadzić będą właściwe przedsiębiorstwa, w kompetencji których leży rozwój sieci: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, energetycznej, zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz na podstawie przepisów odrębnych. Zadania w zakresie gospodarki odpadami realizowane będą zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy oraz na podstawie przepisów odrębnych;

   2) za podstawę przyjęcia do realizacji zadań określonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, które należą do zadań własnych gminy, stanowić będą zapisy planu wydatków na wieloletnie programy inwestycyjne;

   3) określenie terminów przystąpienia i zakończenia realizacji tych zadań, ustalone będzie według kryteriów i zasad przyjętych przy konstruowaniu planu wydatków na wieloletnie programy inwestycyjne;

   4) inwestycje realizowane mogą być etapowo w zależności od wielkości środków przeznaczonych na inwestycje.

2. Zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej określonych w planie:

   1) udział inwestorów w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilno - prawnym;

   2) wydatki z budżetu gminy;

   3) współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet gminy – w ramach m. in.:

      a) dotacji unijnych,

      b) dotacji samorządu województwa,

      c) dotacji i pożyczek z funduszy celowych,

      d) kredytów i pożyczek bankowych,

      e) innych środków zewnętrznych.

PRZEWODNICZĄCY RADY
GMINY PŁOŃSK
Włodzimierz Kędzik

RADA GMINY
PŁOŃSK

UZASADNIENIE

do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Bońki i Brody w części dotyczącej dz. ewidencyjnych nr 134/6, 48/2, 125/1, 8, 73/1, 72/6, 21/3, 21/4, 97/4, 97/5, 97/6, 18/3, 51 położonych w obrębie Brody

Na podstawie art. 15. ust 1. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. 2018 poz. 1945, ze zm.) dla projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Bońki i Brody w części dotyczącej dz. ewidencyjnych nr 134/6, 48/2, 125/1, 8, 73/1, 72/6, 21/3, 21/4, 97/4, 97/5, 97/6, 18/3, 51 położonych w obrębie Brody określa się:

I. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2–4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

1. Art. 1 ust 2., w związku z art.15 ust 1 pkt 1

Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury
Istotnym elementem w kształtowaniu ładu przestrzennego w tym urbanistyki i architektury na terenie gminy jest opracowywanie planów miejscowych które będą uwzględniały przede wszystkim: • kierunki polityki przestrzennej wyznaczone w Studium, • obowiązujące przeznaczenie w planach miejscowych w bezpośrednim sąsiedztwie. Nie dopuszczalne bowiem jest kierowanie się wyłącznie zapisami studium bez analizy obowiązujących planów miejscowych w sąsiedztwie w tym miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miejscowości Bońki i Brody - Uchwała Nr X/67/2015 Rady Gminy Płońsk z dnia 12 sierpnia 2015. W obowiązującym planie miejscowym dla tego obszaru istnieją zapisy odnoszące się bezpośrednio do ochrony i kształtowania ładu przestrzennego takie jak: 1. *Obiekty i urządzenia na każdym terenie funkcjonalnym należy realizować w sposób zgodny z ustaleniami planu w zakresie warunków, zasad i standardów kształtowania zabudowy, z przepisami określonymi dla poszczególnych terenów funkcjonalnych, z obowiązującymi przepisami odrębnymi i zasadami współżycia społecznego;* 2. *Stosowanie działań porządkujących w zakresie ujednolicenia elementów przestrzeni ogólnodostępnych (wyposażenie i oświetlenie ulic, ogrodzenia, zieleń, mała architektura, znaki miejskiego systemu informacji);* 3. *Stosowanie rozwiązań przestrzennych, architektonicznych i technicznych zapewniających dostępność terenów, budynków i urządzeń dla osób starszych i niepełnosprawnych.* Natomiast zgodnie z zapisami obowiązującego Studium, kształtowanie przestrzeni z uwzględnieniem uwarunkowań i wymagań funkcjonalnych, społeczno- -gospodarczych, środowiskowych i kulturowych zapewniają plany zagospodarowania przestrzennego, opracowane dla części obszaru gminy Płońsk. W zakresie zagospodarowania przestrzennego a tym samym ładu przestrzennego Studium ustala następujące kierunki działań: • zachowanie i rozwój wykształconych funkcji dla poszczególnych obszarów i jednostek osadniczych: • wykorzystanie lokalnych zasobów rolniczej przestrzeni produkcyjnej, • uzupełniania przestrzeni rolniczej o nowe tereny lasów i zadrzewień oraz wód powierzchniowych, • modernizacja układu komunikacyjnego

Wskazane w studium zasady oraz kierunki zagospodarowania przestrzennego jednoznacznie wskazują, że sposób zagospodarowania poszczególnych terenów musi być określony szczegółowo na etapie opracowania planu miejscowego.
Przy opracowaniu planu należało wziąć pod uwagę zarówno stan istniejący, jak i projektowane przeznaczenie z uwzględnieniem kierunków określonych w Studium jak i wnioski złożone przez mieszkańców i właścicieli nieruchomości.

Głównym założeniem przy określeniu przeznaczenia terenów było takie dobranie funkcji które będzie zgodne z wiodącym przeznaczeniem w Studium. **W związku z tym, że wzdłuż najważniejszych szlaków komunikacyjnych tj. drogi krajowej nr 10 (w przyszłości drogi ekspresowej) lokalizowane będą funkcje produkcyjne, składowe, magazynowe oraz usługi. Właśnie te tereny przeznaczono zgodnie ze studium na cele usługowe, produkcyjno-składowe i magazynowe oznaczone symbolami UP. Na terenie tym zgodnie ze studium a także wychodząc naprzeciw oczekiwaniom właścicieli nieruchomości (złożone wnioski w toku procedury planistycznej) dopuszczono lokalizacje lokalu mieszkalnego wbudowanego w budynek o funkcji podstawowej tj. usługowe, produkcyjno-składowej lub magazynowej. Część terenów przeznaczono pod zabudowę mieszkaniowa jednorodzinną w miejscach położonych bezpośrednio przy drogach publicznych w otoczeniu już istniejącej zabudowy mieszkaniowej. Z uwagi na powolny zanik działalności rolniczej w tym rejonie zasadne było tez złożenie wniosku do Ministra Rolnictwa w celu przeznaczenia gruntów klasy III na cele nierolnicze.**

Walory architektoniczne i krajobrazowe

Plan uwzględnia występowanie w jego obszarze form ochrony przyrody oraz innych elementów mających wpływ na walory krajobrazowe i architektoniczne. Walory krajobrazowe zostały uwzględnione poprzez wskazanie form ochrony przyrody przy jednoczesnym projektowaniu w sposób pozwalający na zachowanie walorów jakie z nich wynikają. Walory architektoniczne został uwzględnione poprzez utrzymanie i ugruntowanie istniejącego zagospodarowania oraz określenie zbieżnych parametrów zabudowy.

Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych

Plan położony jest poza obszarami chronionymi w rozumieniu ustawy o ochronie przyrody. Na terenie znajduje się jedynie ponik przyrody – głaz narzutowy. Teren objęty planem obejmuje grunty rolne klasy III których przeznaczenie na cele nierolnicze wymaga zgody Ministra Rolnictwa. Tym samym w związku z polityka zwarta w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Płońsk złożono wniosek do Ministra Rolnictwa o zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze. Zgodnie z wydaną decyzją Ministra Rolnictwa w toku procedury planistycznej wydano zgodę zaledwie na powierzchnie 0,8204 ha przy czym wystąpienie było na łączną powierzchnię 3,6232 ha. Tym samym koniecznym było pozostawienie jako rolne, gruntów klasy III które w Studium przeznaczone były na cele inne niż rolnicze.

Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

W obszarze planu nie znajdują się obiekty i obszary zabytkowe oraz obiekty należące do dóbr kultury współczesnej

Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych

W granicach opracowanie nie występują obiekty oraz tereny będące potencjalnym zagrożeniem dla bezpieczeństwa ludzi i mienia. Wymagania potrzeb osób niepełnosprawnych powinny być zapewnione poprzez takie projektowanie obiektów, które zmierzało będzie do eliminacji barier architektonicznych w projektowanych obiektach.

Walory ekonomiczne przestrzeni

Walorami ekonomicznymi przestrzeni obszaru opracowania planu są: położenie przy drodze krajowej nr 10 i planowanej drodze ekspresowej, istniejąca infrastruktura techniczna, intensywne zagospodarowanie niezwiązane z rolnictwem charakterystyczne dla obszarów podmiejskich gdzie odchodzi się od rolnictwa. Za projektowanym przeznaczeniem przemawiają takie czynniki jak położenie, dostęp do istniejących dróg publicznych, sąsiedztwo ważnych szlaków komunikacyjnych o znaczeniu krajowym, bliskość miasta

Płońska oraz rozwijana na tym obszarze zabudowa mieszkaniowa, usługowa i produkcyjna oraz składowo-magazynowa.
Prawo własności
Zgodnie z rejestrem gruntów i budynków działki ewidencyjne znajdujące się w granicach opracowania planu miejscowego stanowią własność prywatną.
Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa
Nie występuje potrzeba określania w planie miejscowym.
Potrzeby interesu publicznego
Obszar opracowania planu miejscowego obejmuje tereny zabudowane, grunty rolne, teren istniejącej zabudowy produkcyjnej i usługowej, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i tereny dróg publicznych. Ochrona interesu publicznego polega na ograniczeniu lokalizacji usług mogących wywoływać konflikty społeczne.
Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych
Z uwagi na położenie działek ewidencyjnych znajdujących się w obszarze planu przy istniejących drogach publicznych wystąpi potrzeba rozbudowy systemu infrastruktury technicznej. Rozbudowa systemu infrastruktury technicznej nie będzie jednak znaczna. Rozbudowa sieci infrastrukturalnej będzie przebiegać sukcesywnie wraz rozwojem zabudowy.
Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz planem zagospodarowania przestrzennego województwa, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej
Zapewnienie udziału w pracach nad projektem planu miejscowego zostało zrealizowane poprzez wypełnienie ustawowego obowiązku, o którym mowa w art. 17 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 778 z późn. zm.). Dnia 15.02.2017r. ogłoszono w prasie oraz zamieszczono na stronie internetowej gminy i na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Gminy, obwieszczenie/ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z informacją o możliwości składania wniosków do planu w siedzibie Urzędu, w do dnia 8 marca 2017r.. Ponadto udział społeczeństwa zostanie zapewniony w trakcie dwukrotnego wyłożenia projektu planu miejscowego do publicznego wglądu. W trakcie wyłożenia wpłynęły dwie uwagi (po jednej w każdym z wyłożeń). W trakcie wyłożeń były tez organizowane dyskusje publiczne nad przyjętymi w planie rozwiązaniami które odbywały się w Urzędzie Gminy w Płońsku. **I wyłożenie** projektu planu: uwagi zbierane w terminach od 12.12.2018 do 31.01.2019 roku. w tym dyskusja publiczna dnia 3 stycznia 2019 roku o godz. 14:00 w Urzędzie Gminy Płońsk. **II wyłożenie** projektu planu: uwagi zbierane w terminie od 20.02.2019 do 03.04.2019 roku. dyskusja publiczna dnia 4 marca 2019 roku o godz. 15:00 w Urzędzie Gminy Płońsk.
Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych
Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych następuje poprzez wypełnienie wymagań nałożonych na organ sporządzający projekt planu miejscowego w ustawie z dnia 27 marca 2003 r., o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
Potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności
Tereny o planowanym przeznaczeniu zostaną zaopatrzone w odpowiednią ilość i jakość wody z sieci wodociągowej.

2. Art. 1 ust 3, w związku z art.15 ust 1 pkt 1

Zgodnie z podstawą prawną: *„Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne".*

Przeznaczenie terenu oraz sposób jego zagospodarowania został wykonany w sposób zgodny z obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Płońsk oraz uwzględnione zostało faktyczne wykorzystanie działek oraz przeznaczenie terenów sąsiednich w obowiązującym planie zagospodarowania przestrzennego Boński Brody.

3. Art. 1 ust 4, w związku z art.15 ust 1 pkt 1

Kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego.
Sposób zagospodarowania terenów układ komunikacyjny został wyznaczony w oparciu o istniejące drogi publiczne z odpowiednim ich ukształtowaniem i kategoryzacją. Uchwalenie planu nie powinno znacząco wpłynąć na zwiększenie transportochłonności układu przestrzennego
Lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu.
W obszarze planu ruch odbywa się głównie z wykorzystaniem indywidualnych środków transportu.
Zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów
Ruch pieszy jest zapewniony poprzez istniejące chodniki w pasach dróg publicznych, ruch rowerowy zostanie zapewniony poprzez realizację w przyszłości ścieżek rowerowych w pasach dróg publicznych w powiązaniu z ustaleniami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
Dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy: **a) na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz. U. Nr 166, poz. 1612 oraz z 2005 r. Nr 17, poz. 141), w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy,** **b) na terenach położonych na obszarach innych niż wymienione w lit. a, wyłącznie w sytuacji braku dostatecznej ilości terenów przeznaczonych pod dany rodzaj zabudowy położonych na obszarach, o których mowa w lit. a; przy czym w pierwszej kolejności na obszarach w najwyższym stopniu przygotowanych do zabudowy, przez co rozumie się obszary charakteryzujące się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz najlepszym stopniem wyposażenia w sieci wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, gazowe, ciepłownicze oraz sieci i urządzenia telekomunikacyjne, adekwatnych dla nowej, planowanej zabudowy.**
Lokalizacja inwestycji następuje w jednostce osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz. U. Nr 166, poz. 1612 oraz z 2005 r. Nr 17, poz. 141).

II. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2

Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy o której mowa w art. 32., ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r., o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym została sporządzona przez Wójta Gminy Płońsk w 2016 r. Zgodnie z art. 32., ust 2, Wójt Gminy Płońsk przekazał Radzie Gminy Płońsk wyniki analizy. Rada Gminy Płońsk 30 września 2016 roku podjęła uchwałę nr XXVII/180/2016 w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz planów miejscowych gminy Płońsk.

Zgodnie z przygotowana analizą zmian w zagospodarowaniu przestrzennym opracowanie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Bońki i Brody w części dotyczącej dz. ewidencyjnych nr 134/6, 48/2, 125/1, 8, 73/1, 72/6, 21/3, 21/4, 97/4, 97/5, 97/6, 18/3, 51 położonych w obrębie Brody jest zasadne. W dokumencie tym czytamy *„Pomimo, że na terenie gminy Płońsk obowiązuje, aż dwadzieścia jeden planów to największy obszar obejmuje kilka najnowszych planów miejscowych sporządzonych dla Skarżyna, Strachówka, Dalanówka, Siedlina, Arcelina, Szerominka i dla miejscowości Bońki i Brody. Plany te w większości odpowiadają na potrzeby lokalnej społeczności oraz zapewniają rozwój tych miejscowości jednocześnie chroniąc tereny najbardziej wartościowe przyrodniczo przed ich zabudowaniem. Nie wymagają one kompleksowych zmian. Wskazane mogą okazać się jednak ich fragmentaryczne zmiany będące odpowiedzią na składane przez mieszkańców wnioski lub mające na celu realizację inwestycji gminnych."* Ponadto w analizie stwierdzono, że (...)*„na podstawie liczby złożonych wniosków do sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego pośród miejscowości, w których zachodzi potrzeba sporządzenia planu lub jego zmiany, wymienić należy również: Ćwiklin, Cieciórki, Brody, Poczernin, Szeromin. Część z wymienionych miejscowości część objęta jest obowiązującymi miejscowymi planami, jednak z uwagi na dużą liczbę wniosków wskazuje się, iż zachodzi tam potrzeba przystąpienia do zmiany planów"*

III. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Wpływ na finanse publiczne oraz budżet gminy zostały określone w Prognozie skutków finansowych sporządzonej do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Prognozuje się pozytywne oddziaływania na budżet gminy głównie za sprawą wzrostu wpływów z tytułu podatku od nieruchomości. W prognozie nie przewiduje się znaczących wydatków ze strony budżetu gminy zawiązanych z uchwaleniem zmiany planu miejscowego.

PRZEWODNICZĄCY RADY
GMINY PŁOŃSK
Włodzimierz Kędzik