RADA GMINY
PŁOŃSK

**UCHWAŁA NR VII/48/2024**
**RADY GMINY PŁOŃSK**
**z dnia 29 października 2024 r.**

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

*Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130), w związku z art. 66 ust. 2 oraz art. 67 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688), w wykonaniu uchwały Nr LIX/407/2023 Rady Gminy Płońsk z dnia 24 lutego 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenów położonych we wsi Siedlin gm. Płońsk, stwierdzając, że ustalenia planu nie naruszają ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Płońsk" uchwalonego uchwałą Nr XXXVI/248/2017 Rady Gminy Płońsk z dnia 18 sierpnia 2017 r., uchwala się, co następuje:*

## Dział I
## USTALENIA OGÓLNE

### Rozdział 1
### Zakres i zasady obowiązywania planu

**§ 1.** 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części terenów położonych we wsi Siedlin gm. Płońsk, zwany dalej planem.

2. Załączniki nr 1, 2, 3 i 4 do niniejszej uchwały stanowią jej integralne części.

3. Rysunek planu w skali 1: 1000 stanowi załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

4. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu stanowi załącznik nr 2 do niniejszej uchwały.

5. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, stanowi załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

6. Dane przestrzenne stanowią załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.

7. Granice obszaru objętego planem określono na rysunku planu oraz w załączniku nr 4 do niniejszej uchwały.

**§ 2.** 1. Następujące oznaczenia graficzne są ustaleniami planu:

1) granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego;

2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

3) nieprzekraczalne linie zabudowy;

4) zwymiarowane odległości w metrach;

5) przeznaczenie terenów oznaczone symbolami.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu to oznaczenia informacyjne.

**§ 3.** Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

1) **adaptacji budynków** – należy przez to rozumieć możliwość zachowania istniejących budynków w dotychczasowym użytkowaniu z możliwością ich remontu i przebudowy; rozbudowa, nadbudowa

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

2) **miejscu do parkowania** – należy przez to rozumieć miejsce postojowe, a w szczególności urządzone na parkingach oraz w poziomie terenu działki budowlanej, a także stanowiska w garażach, w tym podziemnych, zgodnie z ustaleniami planu;

3) **nadbudowie** – należy przez to rozumieć rodzaj budowy, w wyniku której powstaje nowa część istniejącego już obiektu budowlanego i zwiększają się jego parametry takie jak: wysokość, powierzchnia użytkowa i kubatura, ale nie zwiększa się powierzchnia zabudowy obiektu;

4) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, poza którą nie wolno wyprowadzać płaszczyzny elewacji nowo realizowanych budynków; poza tę linię mogą wykraczać: balkony, schody zewnętrzne, pochylnie, wykusze, zadaszenia wejść, gzymsy oraz podziemne części budynku, pod warunkiem, że nie przekraczają one linii rozgraniczającej terenu oraz elementy termomodernizacji istniejących budynków;

5) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw innych niż wymienionych w podstawie prawnej uchwały, wraz z aktami wykonawczymi;

6) **terenie** – należy przez to rozumieć fragment obszaru planu o określonym przeznaczeniu i określonych zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony numerem i symbolem literowym;

7) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć inwestycje o funkcji usługowej, które zgodnie z przepisami odrębnymi nie są zaliczane do przedsięwzięć mogących potencjalnie lub zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz których działalność nie powoduje przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem lub lokalem, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny;

8) **zabudowie bliźniaczej** – należy przez to rozumieć dwa budynki mieszkalne jednorodzinne - dwa segmenty, które przylegają do siebie jedną ze ścian zewnętrznych, rozdzielone ścianami oddzielenia przeciwpożarowego z dylatacją pomiędzy nimi oraz pozostałymi elewacjami usytuowanymi swobodnie;

9) **zabudowie szeregowej lub grupowej** - należy przez to rozumieć niestanowiące zabudowy bliźniaczej budynki mieszkalne jednorodzinne, w których ściany zewnętrzne przylegają do sąsiednich budynków mieszkalnych jednorodzinnych, przy czym są rozdzielone ścianami oddzielenia przeciwpożarowego z dylatacją pomiędzy nimi;

10) **zagospodarowaniu towarzyszącym przeznaczeniu terenu** – należy przez to rozumieć zagospodarowanie działek budowlanych ściśle związane z określonym przeznaczeniem terenu, na którym są one położone i służące zlokalizowanym na danej działce budowlanej budynkom, obiektom i urządzeniom, a w szczególności: dojścia i dojazdy, parkingi, miejsca do parkowania i garaże, budynki gospodarcze, miejsca gromadzenia odpadów stałych, elementy uzbrojenia, zieleń komponowaną i urządzenia rekreacyjne.

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

1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej: **1MNW**;

2) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług: **1MNW-U**;

3) teren zieleni urządzonej: **1ZP**;

4) teren drogi lokalnej: **1KDL**.

**§ 5.** 1. Wyznacza się teren drogi lokalnej, oznaczony symbolem **1KDL**, jako teren rozmieszczenia inwestycji celu publicznego związany z wydzielaniem gruntów pod drogi publiczne, drogi rowerowe, budową, utrzymywaniem oraz wykonywaniem robót budowlanych tych dróg, obiektów i urządzeń transportu publicznego, a także łączności publicznej i sygnalizacji, oraz z budową i utrzymywaniem publicznych urządzeń służących do zaopatrzenia ludności w wodę, gromadzenia, przesyłania, oczyszczania i odprowadzania ścieków.

2. Dopuszcza się realizację inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej na innych terenach, przy zachowaniu zgodności z ustaleniami planu i przepisami odrębnymi.

## Rozdział 2
## Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, krajobrazu oraz kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów

**§ 6.** Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, krajobrazu oraz kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

1) nakazuje się lokalizację nowo realizowanych budynków oraz rozbudowę budynków istniejących z uwzględnieniem nieprzekraczalnych linii zabudowy określonych na rysunku planu oraz zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego, z zastrzeżeniem § 7 oraz zasad określonych w ustaleniach ogólnych i szczegółowych planu;
2) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych;
3) dopuszcza się realizację wolnostojących budynków gospodarczych i garaży;
4) ustala się maksymalną i minimalną nadziemną intensywność zabudowy, maksymalny udział powierzchni zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, maksymalną wysokość zabudowy oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów, a także maksymalną powierzchnię sprzedaży obiektów handlowych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
5) zakazuje się realizacji nowych budynków w zabudowie bliźniaczej, szeregowej lub grupowej;
6) zakazuje się realizacji obiektów zamieszkania zbiorowego;
7) określa się geometrię dachów:
   a) dachy spadziste dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 20° do 45°,
   b) nakazuje się, by główne połacie dachów na jednym budynku miały jednakowy spadek;
8) określa się pokrycie dachów: dachówką ceramiczną, materiałami dachówkopodobnymi lub blachą płaską „na rąbek" w palecie kolorów naturalnych od brązu do ceglastej czerwieni i w odcieniach szarości;
9) zakazuje się wykończenia elewacji blachą trapezową i falistą oraz panelami z tworzyw PCV;
10) dopuszcza się wykańczanie elewacji okładzinami trwałymi, ceramicznymi, kamiennymi, drewnianymi, w kolorach naturalnych materiałów, z których są wykonane;
11) kolorystyka elewacji: w palecie kolorów od bieli do brązu oraz w odcieniach szarości, przy czym dopuszcza się stosowanie materiałów naturalnych jak kamień, metal, drewno.

**§ 7.** Na terenach, na których w ustaleniach szczegółowych dopuszczono możliwość adaptacji budynków, dopuszcza się, dla budynków istniejących zrealizowanych zgodnie z przepisami obowiązującymi przed dniem wejścia w życie planu:

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

**§ 8.** Nowo lokalizowane budynki oraz rozbudowę, przebudowę i remont budynków istniejących, a w szczególności obiektów użyteczności publicznej należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi z

zakresu zapewnienia dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, w tym zgodnie z zasadami uniwersalnego projektowania i przy zachowaniu dostępności architektonicznej.

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

2. Ustala się następujące warunki zaspokojenia potrzeb parkingowych:

1) dla niżej wymienionych funkcji należy zapewnić miejsca do parkowania w największej liczbie całkowitej, nie mniejszej niż 1, wynikającej z jednego z następujących wskaźników:

a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – minimum 2 miejsca do parkowania na 1 lokal mieszkalny,

b) dla funkcji usługowych, w tym usług handlu detalicznego – minimum 3 miejsca do parkowania na każde rozpoczęte 100 $m^2$ powierzchni użytkowej oraz minimum 3 miejsca na 10 miejsc pracy, przy czym sumaryczna liczba miejsc do parkowania nie może być mniejsza niż 3;

2) dla niewymienionych w pkt 1 funkcji ustala się obowiązek zapewnienia minimum 3 miejsc do parkowania na każde rozpoczęte 100 $m^2$ powierzchni użytkowej budynków;

3) w przypadku występowania wielu funkcji na jednej działce budowlanej, miejsca do parkowania dla każdej funkcji należy obliczać odrębnie;

4) wskaźniki określone w pkt 1 i pkt 2 nie dotyczą inwestycji związanych z istniejącymi budynkami nie zmieniających liczby lokali mieszkalnych i powierzchni usług.

## Rozdział 3
## Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

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

2. Na całym obszarze objętym planem zakazuje się realizacji inwestycji zaliczanych do przedsięwzięć mogących potencjalnie oraz zawsze znacząco oddziaływać na środowisko – zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska, z wyjątkiem zabudowy mieszkaniowej oraz inwestycji celu publicznego z zakresu komunikacji i budowy urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej, jeżeli ich lokalizacja jest zgodna z przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego i ochrony środowiska.

3. Na całym obszarze objętym planem zakazuje się lokalizowania zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii.

4. Na całym obszarze objętym planem zakazuje się lokalizacji nowych obiektów usługowych związanych z obsługą komunikacji, w tym w szczególności warsztatów samochodowych, stacji paliw, myjni samochodowych.

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

1) należy ograniczać uciążliwości akustyczne pochodzące ze źródeł hałasu o natężeniu ponadnormatywnym, na obszarach zamieszkałych, poprzez zabezpieczenia techniczne lub zmianę technologii i urządzeń;

2) hałas i wibracje przekraczające dopuszczalne poziomy nie mogą sięgać poza obręb działki budowlanej, na której są wytwarzane.

2. W zagospodarowaniu terenów należy stosować normy dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku zawarte w przepisach odrębnych. Dla terenów objętych planem przyjmuje się dopuszczalne poziomy hałasu według następującej klasyfikacji rodzaju terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska:
   1) teren oznaczony symbolem 1MNW należy traktować, jako teren pod zabudowę mieszkaniową;
   2) teren oznaczony symbolem 1MNW-U należy traktować, jako teren przeznaczony na cele mieszkaniowo-usługowe;
   3) teren oznaczony symbolem 1ZP należy traktować, jako teren przeznaczony na cele rekreacyjno-wypoczynkowe.

## Rozdział 4
## Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

**§ 12.** 1. Podstawowy układ komunikacji drogowej obsługujący obszar planu i służący powiązaniom zewnętrznym tego obszaru tworzy droga publiczna oznaczona symbolem: KDL.

2. Dopuszcza się, poza terenem komunikacji wyznaczonym na rysunku planu realizację: dojść, 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-jezdnych bez rozgraniczenia stref ruchu pieszego i kołowego.

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

## Rozdział 5
## Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

**§ 14.** 1. Ustala się powiązanie istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym, zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Ustala się dopuszczenie utrzymania, rozbudowy oraz przebudowy istniejących sieci i obiektów infrastruktury technicznej, przy czym sieci i urządzenia infrastruktury technicznej należy lokalizować na terenie drogi publicznej.

3. Dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej poza terenami przeznaczonymi na cele publiczne, a w szczególności na terenach dróg wewnętrznych.

4. Ustala się obsługę istniejącego i nowego zainwestowania z sieci infrastruktury technicznej, poprzez istniejące i projektowane przewody magistralne i sieć rozdzielczą, oraz poprzez urządzenia lokalne.

5. Na całym obszarze planu zakazuje się lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię wiatru.

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

1) w zakresie zaopatrzenia w wodę:

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

2) w zakresie odprowadzania ścieków:

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

3) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:

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

4) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

   a) dopuszcza się zaopatrzenie obiektów budowlanych, na terenie objętym planem z sieci elektroenergetycznej średniego napięcia SN 15 kV i niskiego napięcia nN, z dopuszczeniem rozbudowy o nowe stacje transformatorowe SN/nN,
   b) sieć elektroenergetyczną średniego i niskiego napięcia, należy realizować, jako podziemną,

c) dopuszcza się zaopatrzenie obiektów budowlanych, na terenie objętym planem z urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy poniżej 500 kW, z zastrzeżeniem lit. d i zapisów § 14 ust. 5 oraz na warunkach określonych w przepisach odrębnych,

d) dopuszcza się wytwarzanie energii elektrycznej w ogniwach fotowoltaicznych poniżej 500 kW na warunkach określonych w przepisach odrębnych;

5) w zakresie zaopatrzenia w gaz:

a) dopuszcza się zaopatrzenie obiektów budowlanych, na terenie objętym planem, z istniejącej i projektowanej sieci gazowej, przy czym dopuszcza się zachowanie i realizację indywidualnych rozwiązań, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego,

b) ustala się średnicę przewodów gazowych – nie mniej niż 32 mm,

c) przy realizacji sieci gazowej i przyłączy do obiektów budowlanych oraz modernizacji sieci gazowej należy zachować przepisy odrębne,

d) dopuszcza się zaopatrzenie w paliwo gazowe z indywidualnych zbiorników na gaz płynny na warunkach określonych w przepisach odrębnych z zakresu prawa budowlanego;

6) w zakresie zaopatrzenia w ciepło:

a) dopuszcza się dostarczanie ciepła do budynków z indywidualnych źródeł ciepła z wykorzystaniem paliw płynnych, a w szczególności: gazu ziemnego, oleju opałowego o niskiej zawartości siarki, gazu ciekłego, a także energii elektrycznej oraz odnawialnych źródeł energii o mocy poniżej 500 kW z zastrzeżeniem § 14 ust. 5 oraz na warunkach określonych w przepisach odrębnych,

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

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

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

2. Na całym obszarze planu zakazuje się lokalizacji składowisk odpadów oraz lokalizacji obiektów służących przetwarzaniu odpadów.

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

## Rozdział 6
## Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

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

2. Do czasu realizacji przeznaczenia podstawowego lub uzupełniającego dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy zgodnie z § 7.

3. Zakazuje się lokalizacji obiektów tymczasowych z wyjątkiem:

1) obiektów niezbędnych w czasie budowy i modernizacji;

2) obiektów, których realizacja wynika z przepisów odrębnych.

## Rozdział 7
## Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

**§ 19.** 1. W granicach planu nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scalania i podziałów nieruchomości, zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, o ile inaczej nie wynika z ustaleń szczegółowych dla poszczególnych terenów, o których mowa w Dziale II:

   1) powierzchnia działki: nie mniej niż 200 $m^2$;
   2) szerokość frontu działki: nie mniej niż 15 m;
   3) kąt położenia granic działek w stosunku do linii rozgraniczających terenów dróg publicznych: od 70° do 110°.

3. Dopuszcza się uzyskiwanie w wyniku scalania i podziału nieruchomości działek o mniejszej powierzchni i mniejszym froncie działki niż określone w ust. 2 lub ustaleniach szczegółowych, a także o innym kącie położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego niż określony w ust. 2 wyłącznie pod obiekty infrastruktury technicznej, w tym drogi.

## Rozdział 8
## Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych

**§ 20.** 1. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi, przy czym dopuszcza się wydzielanie działek 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 regulacje granic działek istniejących oraz powiększenie działki lub działek sąsiednich.

2. Dopuszcza się realizację zabudowy na istniejących działkach budowlanych o powierzchni mniejszej niż określona w ustaleniach szczegółowych, przy zachowaniu zgodności z pozostałymi ustaleniami planu.

# Dział II
# USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

## Rozdział 1
## Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenu oznaczonego symbolem 1MNW

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

1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;

2) przeznaczenia wykluczane:

   a) zakazuje się realizacji usług związanych z obsługą komunikacji, w tym w szczególności warsztatów samochodowych, stacji paliw, myjni samochodowych,

   b) zakazuje się realizacji usług handlu o powierzchni sprzedaży większej niż 100 $m^2$;

3) dopuszcza się realizację lokali użytkowych o funkcji usług nieuciążliwych w budynkach mieszkalnych wyłącznie na zasadach określonych w przepisach odrębnych z zakresu prawa budowlanego;

4) dopuszcza się realizację usług wyłącznie jako usług nieuciążliwych;

5) dopuszcza się realizację zagospodarowania towarzyszącego przeznaczeniu terenu, a w szczególności: garaży, miejsc do parkowania, parkingów, infrastruktury technicznej, budynków gospodarczych, dojść i dojazdów, dróg wewnętrznych, dróg rowerowych, wiat i altan, obiektów i urządzeń sportu i rekreacji, zieleni komponowanej, placów zabaw, zbiorników wodnych małej retencji i innych zbiorników wodnych;

6) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu oraz kształtowania zabudowy:

a) nakazuje się realizację budynków w formie wolnostojącej,

b) zakazuje się realizacji wolnostojących budynków usługowych,

c) dopuszcza się adaptację budynków,

d) dla budynków mieszkalnych ustala się możliwość lokalizacji na jednej działce budowlanej wyłącznie jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego, z zachowaniem parametrów i wskaźników zagospodarowania terenu;

7) wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,5,

b) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,1,

c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 60%,

d) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 30%,

e) maksymalna wysokość zabudowy:

- budynków mieszkalnych: 11 m,
- budynków gospodarczych i garaży: 6 m,
- pozostałych budowli: 11 m,

f) gabaryty obiektów: maksymalna szerokość elewacji frontowej znajdującej się od strony frontu terenu: nie więcej niż 15 m,

g) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości zgodnie z § 19, przy czym:

- minimalna powierzchnia działki: 800 $m^2$,
- minimalna szerokość frontu działki: 25 m;

h) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 800 $m^2$;

8) zasady obsługi komunikacyjnej zgodnie z § 12.

**Rozdział 2**

**Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenu oznaczonego symbolem 1MNW-U**

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

1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług;

2) przeznaczenia wykluczane:

a) zakazuje się realizacji usług związanych z obsługą komunikacji, w tym w szczególności warsztatów samochodowych, stacji paliw, myjni samochodowych,

b) zakazuje się realizacji usług handlu o powierzchni sprzedaży większej niż 300 $m^2$;

3) dopuszcza się realizację usług wyłącznie jako usług nieuciążliwych;

4) dopuszcza się realizację zagospodarowania towarzyszącego przeznaczeniu terenu, a w szczególności: garaży, miejsc do parkowania, parkingów, infrastruktury technicznej, budynków gospodarczych, dojść i dojazdów, dróg wewnętrznych, dróg rowerowych, wiat i altan, obiektów i urządzeń sportu i rekreacji, zieleni komponowanej, placów zabaw, zbiorników wodnych małej retencji i innych zbiorników wodnych;

5) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu oraz kształtowania zabudowy:

a) nakazuje się realizację budynków w formie wolnostojącej,

b) dopuszcza się realizację wolnostojących budynków usługowych,

c) dla budynków mieszkalnych ustala się możliwość lokalizacji na jednej działce budowlanej wyłącznie jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego, z zachowaniem parametrów i wskaźników zagospodarowania terenu,

d) dopuszcza się adaptację budynków;

6) wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,5,

b) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,1,

c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 40%,

d) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 50%,

e) maksymalna wysokość zabudowy:

- budynków mieszkalnych i usługowych: 11 m,
- budynków gospodarczych i garaży: 6 m,
- pozostałych budowli: 11 m,

f) gabaryty obiektów: maksymalna szerokość elewacji frontowej znajdującej się od strony frontu terenu: nie więcej niż 15 m,

g) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości zgodnie z § 19, przy czym:

- minimalna powierzchnia działki: 1000 $m^2$,
- minimalna szerokość frontu działki: 25 m;

h) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 1000 $m^2$;

7) zasady obsługi komunikacyjnej zgodnie z § 12.

**Rozdział 3**

**Przeznaczenie i zagospodarowanie terenu oznaczonego symbolem 1ZP**

**§ 23.** Na terenie oznaczonym symbolem 1ZP, obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie terenu: teren zieleni urządzonej;

2) dopuszcza się realizację zagospodarowania towarzyszącego przeznaczeniu terenu, a w szczególności: miejsc do parkowania, parkingów, infrastruktury technicznej, dojść i dojazdów, dróg wewnętrznych, dróg rowerowych, zbiorników wodnych małej retencji i innych zbiorników wodnych;

3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu oraz kształtowania zabudowy: zakazuje się realizacji budynków;

4) wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 60%,

b) maksymalna wysokość zabudowy: 11 m,

c) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości zgodnie z § 19,

d) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 200 $m^2$;

5) zasady obsługi komunikacyjnej zgodnie z § 12.

**Rozdział 4**
**Przeznaczenie i zagospodarowanie terenu**
**oznaczonego symbolem KDL**

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

1) przeznaczenie terenu: teren drogi lokalnej;

2) dopuszcza się realizację zagospodarowania towarzyszącego przeznaczeniu podstawowemu, a w szczególności: przystanków, infrastruktury technicznej, zieleni komponowanej, urządzeń małej retencji, dróg dla pieszych, dróg dla rowerów oraz dróg dla pieszych i rowerów, zatok postojowych realizowanych zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych;

3) zakazuje się realizacji budynków;

4) szerokość pasa drogowego wyznaczonego liniami rozgraniczającymi: od 12,0 do 26,0 m oraz zgodnie z rysunkiem planu.

**Dział III**
**PRZEPISY KOŃCOWE**

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

1) 25% - na terenach oznaczonych symbolami: 1MNW, 1MNW-U;

2) 0% - na pozostałych terenach.

**§ 26.** 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