

UCHWAŁA NR XLII/314/9/2018
RADY GMINY PŁOŚNICA

z dnia 7 lutego 2018 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Płońska w części
obrębów geodezyjnych: Zalesie i Niechłonin.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2017r. poz. 1073 z późn. zm.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2017 r. poz. 1073 z późn. zm.) Rada Gminy Płońska, uchwala co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Płońska w części obrębów geodezyjnych: Zalesie i Niechłonin, zwany dalej „planem”.

2. Ustalenia planu stanowią treść niniejszej uchwały.

§ 2. 1. Granice planu określa uchwała Nr XXVIII/202/95/2016 Rady Gminy Płońska z dnia 30 grudnia 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Płońska w części obrębów geodezyjnych: Zalesie, Niechłonin i Murawki.

2. Rysunek planu, sporządzony na mapie zasadniczej w skali 1:2000 stanowi załącznik Nr 1 do uchwały oraz w skali 1:5000 stanowi załącznik Nr 2 do uchwały. Obowiązuje w następującym zakresie ustaleń planu:

- a) granic planu,
- b) granic gminy,
- c) linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub zasadach zagospodarowania,
- d) nieprzekraczalnych linii zabudowy,
- e) przydrożnych alei drzew,
- f) granic strefy archeologicznej ochrony konserwatorskiej,
- g) oznaczeń przeznaczenia terenów na cele: MN - zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, RM - zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, R – rolnicze, ZL - leśne, ZN – zieleni naturalnej, WS - wód powierzchniowych śródlądowych, WR - urządzeń melioracji wodnych, KDL - dróg publicznych klasy lokalnej, KDW – dróg wewnętrznych.

3. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu, nie wymienione w ust. 2 mają charakter informacyjny.

4. Rozstrzygnięcia wymagane przepisami art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zawiera załącznik Nr 3 do uchwały.

5. Z powodu braku okoliczności faktycznie uzasadniających dokonanie takich ustaleń, w planie nie ustala się:

- a) terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych,
- b) terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi,
- c) obszarów wymagających scalania i podziału nieruchomości,
- d) zasad ochrony przyrody i krajobrazu kulturowego,
- e) krajobrazów priorytetowych

§ 3. Objasnienie określonych użytych w uchwale.

1. Ustala się następującą interpretację użytych pojęć w niniejszej uchwale:

- a) obszar planu – obszar objęty planem w granicach przedstawionych na rysunku planu,
- b) teren – obszar o określonym przeznaczeniu lub o odrębnych zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi,
- c) przeznaczenie podstawowe – ustalone przeznaczenie, które przeważa na danym terenie,

- d) przeznaczenie uzupełniające – przeznaczenie inne niż podstawowe, dopuszczone na warunkach określonych planem,
- e) linia rozgraniczająca – wyznaczona na rysunku planu linia, której oś określa przebieg granicy pomiędzy terenami o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- f) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię określającą najmniejszą dopuszczalną odległość budynku od linii rozgraniczającej drogę lub innego terenu;
- g) powierzchnia biologicznie czynna – należy przez to rozumieć powierzchnie terenu biologicznie czynnego w rozumieniu przepisów odrębnych,
- h) zespół budynków - dwa lub więcej budynków posiadające przynajmniej jedną wspólną ścianę, lub których przynajmniej jedna ściana zewnętrzna bez otworów okiennych i drzwiowych przylega bezpośrednio do ściany bez otworów okiennych i drzwiowych budynku bezpośrednio sąsiadującego

§ 4. Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów:

1.

Przeznaczenie terenu na cele:	
1MN,	zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
1RM, 2RM, 3RM	zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodnich
1R, 2R, 3R, 4R, 5R, 6R, 7R, 8R, 9R	Rolnicze
1ZL	Leśne
1ZN	Zieleni naturalnej
1WS, 2WS	Wód powierzchniowych śródlądowych
1WR, 2WR, 3WR, 4WR	Urządzeń melioracji wodnej
1KDL, 2KDL, 3KDL	dróg publicznych klasy lokalnej
1KDW, 2KDW, 3KDW	dróg wewnętrznych

§ 5. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1. W granicach planu zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego określone są ustaleniami zasad kształtowania zabudowy, liniami zabudowy oraz wskaźnikami zagospodarowania terenu.

2. W granicach planu należy dążyć do zachowania istniejącej zieleni oraz wkomponowania zadrzewień w sposób zagospodarowania terenów.

3. Ustala się zakaz stosowania jaskrawej kolorystyki elewacji i dachów budynków.

4. W stosunku do budynku istniejącego, usytuowanego niezgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, dopuszcza się jego przebudowę, rozbudowę i nadbudowę pod warunkiem, że:

- a) jest on usytuowany na terenie przewidzianym do zabudowy zgodnie z ustaleniami planu,
- b) nie będzie rozbudowywany w pasie terenu pomiędzy wyznaczonymi na rysunku planu linią rozgraniczającą i nieprzekraczalną linią zabudowy.

5. Warunki sytuowania i rozmieszczenia reklam

- a) Zakaz sytuowania i rozmieszczania reklam, tablic reklamowych, urządzeń reklamowych i szyldów na terenach oznaczonych symbolami: ZL, ZN, WS i WR.
- b) Zakazuje się stosowania reklam, tablic reklamowych, urządzeń reklamowych i szyldów emitujących pulsacyjne światło.

§ 6. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska.

1. W granicach planu wskazuje się w odniesieniu do dopuszczalnego poziomu hałasu, tereny oznaczone symbolami:

- a) RM, R – jak dla terenów pod zabudowę zagrodową,
- b) MN - jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o których mowa w przepisach prawa ochrony środowiska.

2. Zieleń towarzyszącą należy stosować na całym obszarze przedmiotowego planu, a zielen już istniejącą należy chronić i adaptować.
3. Istniejące zadrzewienia i zbiorniki wodne należy wkomponować w projektowane zagospodarowanie terenu.
4. Ewentualną wycinkę zadrzewień należy prowadzić poza okresem lęgowym ptaków.
5. Ustala się zachowanie istniejących przydrożnych alei drzew oznaczonych na rysunku planu. Prace pielęgnacyjne drzew, zgodnie z przepisami odrębnymi.
6. Ustala się zastosowanie rozwiązań technicznych i technologicznych nie powodujących zagrożeń dla środowiska wodnego i mogących doprowadzić do skażenia wód podziemnych.
7. Ustala się prowadzenie gospodarki rolnej i nawozowej w sposób niezagrażający zasobom głównego zbiornika wód podziemnych.
8. W granicach planu zakazuje się stosowania elektorowi wiatrowych.
9. W granicach planu zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska za wyjątkiem inwestycji z zakresu łączności publicznej, komunikacji i infrastruktury technicznej.

§ 7. Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

1. Plan ustala ochronę stanowiska archeologicznego o nr ew.: AZP 37-57/8, w formie strefy archeologicznej ochrony konserwatorskiej. W wyznaczonej strefie zagospodarowanie terenu, prowadzenie badań i robót budowlanych oraz podejmowanie innych działań odbywa się na zasadach określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami oraz prawa budowlanego.

§ 8. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.

1.

Oznaczenie terenu	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy
1MN	1) Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. 2) Przeznaczenie uzupełniające: zabudowa usługowa. 3) Na każdej z działek budowlanych ustala się możliwość lokalizacji: a) jednego budynku mieszkalnego lub jednego budynku mieszkalno-usługowego b) budynków gospodarczych, garażowych oraz obiektów małej architektury, 4) Dopuszcza się lokalizację: a) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, b) miejsc postojowych, niezbędnych do obsługi w/w terenów, c) ciągów pieszych i rowerowych, d) ogrodzeń, 5) Minimalny wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej – 0,01. 6) Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej – 0,3. 7) Maksymalną powierzchnię zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej ustala się w wielkości 15%. 8) Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej ustala się w wielkości 70%. 9) Wysokość budynków mieszkalnych i mieszkalno usługowych: dwie kondygnacje nadziemne, nie więcej niż 9 m, z drugą kondygnacją w poddaszu użytkowym. 10) Wysokość zabudowy gospodarczej i garażowej – do dwóch kondygnacji nadziemnych, nie więcej niż 6 m. 11) Zadaszenia budynków należy kształtować w formie symetrycznych dachów dwuspadowych o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do płaszczyzny przekroju poziomego budynku w przedziale 30°-45°. 12) Rodzaj i kolorystyka dachu – dachówka ceramiczna, bitumiczna, blacho dachówka lub materiały dachówkopodobne w kolorach: czerwonym, pomarańczowym lub brązowym, zbliżonych do koloru

	tradycyjnej dachówki lub w odcieniach szarości. 13) Rodzaj materiałów wykończeniowych oraz kolorystyka elewacji – tynk, cegła, okładzina ceramiczna w kolorach: białym, kremowym, lub w odcieniach żółtego, szarego, drewno w kolorach naturalnych, kamień. 14) Ogrodzenia działek budowlanych od strony dróg publicznych i wewnętrznych należy kształtować do maksymalnej wysokości 1,8 m od poziomu terenu, w formie konstrukcji ażurowych, z wykluczeniem stosowania w wypełnieniach przęseł ogrodzenia materiałów betonowych i żelbetowych. 15) Dla istniejącej zabudowy dopuszcza się: remont, przebudowę, nadbudowę, rozbudowę, rozbiórkę, odbudowę w rozumieniu przepisów budowlanych, zgodnie z warunkami ustalonymi w planie dla nowej zabudowy. 16) Minimalny wskaźnik miejsc parkingowych ustala się w wysokości: a) 2 miejsc postojowych na 1 lokal mieszkalny b) 3 miejsc postojowych na 100m² powierzchni użytkowej usług.
1RM, 2RM, 3RM	1) Przeznaczenie podstawowe: zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych. 2) Na każdej z działek budowlanych ustala się możliwość lokalizacji: a) jednego budynku mieszkalnego w zabudowie zagrodowej, b) budynków gospodarczych i inwentarskich, c) budynków garażowych oraz obiektów małej architektury, 3) Dopuszcza się lokalizację robót budowlanych nie naruszających przepisów odrębnych dot. ochrony gruntów rolnych, w tym budowy: a) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, b) miejsc postojowych, niezbędnych do obsługi w/w terenów, c) ciągów pieszych i rowerowych, d) ogrodzeń, 4) Ustala się zakaz realizacji budynków inwentarskich i gospodarczy jako zespołu budynków. 5) Ustala się obsadę budynku inwentarskiego: a) dla hodowli bydła - poniżej 60 DJP, b) dla hodowli trzody chlewnej - poniżej 60 DJP, c) dla pozostałych rodzajów zwierząt - poniżej 40 DJP zgodnie z przepisami odrębnymi. 6) Ustala się łączną maksymalną obsadę budynków inwentarskich w jednym gospodarstwie rolnym - poniżej 210 DJP, zgodnie z przepisami odrębnymi. 7) Dla terenu oznaczonego symbolem 1RM ustala się: a) Minimalny wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej – 0,01. b) Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej – 0,1. c) Maksymalną powierzchnię zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej ustala się w wielkości 10%. d) Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej ustala się w wielkości 80%. 8) Dla terenów oznaczonych symbolem 2RM ustala się: a) Minimalny wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej – 0,01. b) Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej – 0,45. c) Maksymalną powierzchnię zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej ustala się w wielkości 40%. d) Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej ustala się w wielkości 50%. 9) Dla terenów oznaczonych symbolami 3RM ustala się: a) Minimalny wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej – 0,01. b) Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej – 0,3. c) Maksymalną powierzchnię zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej ustala się w wielkości 25%. d) Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej ustala się w wielkości 65%. 10) Maksymalną powierzchnię zabudowy budynku mieszkalnego ustala się w wielkości 150m². 11) Maksymalną powierzchnię zabudowy budynku inwentarskiego ustala się w wielkości 600m².

	12) Maksymalną powierzchnię zabudowy budynku gospodarczego ustala się w wielkości 420m². 13) Maksymalną powierzchnię zabudowy budynku garażowego ustala się w wielkości 350m². 14) Wysokość budynków mieszkalnych w zabudowie zagrodowej – dwie kondygnacje nadziemne, nie więcej niż 10 m, z drugą kondygnacją w poddaszu użytkowym. 15) Wysokość zabudowy gospodarczej i inwentarskiej – do dwóch kondygnacji nadziemnych, nie więcej niż 10 m. 16) Wysokość zabudowy garażowej – jedna kondygnacja nadziemna, nie więcej niż 12 m. 17) Zadaszenia budynków mieszkalnych w zabudowie zagrodowej należy kształtować w formie symetrycznych dachów dwuspadowych o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do płaszczyzny przekroju poziomego budynku w przedziale 30°-45°. 18) Zadaszenia budynków gospodarczych, garażowych i inwentarskich w zabudowie zagrodowej należy kształtować w formie dachów płaskich lub symetrycznych dachów dwuspadowych o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do płaszczyzny przekroju poziomego budynku w przedziale 15°-45°. 19) Rodzaj i kolorystyka dachu – dachówka ceramiczna, bitumiczna, blacho dachówka lub materiały dachówkopodobne w kolorach: czerwonym, pomarańczowym lub brązowym, zbliżonych do koloru tradycyjnej dachówki lub w odcieniach szarości. 20) Rodzaj materiałów wykończeniowych oraz kolorystyka elewacji – tynk, cegła, okładzina ceramiczna w kolorach: białym, kremowym, lub w odcieniach żółtego, szarego, drewno w kolorach naturalnych, kamień. 21) Ogrodzenia działek budowlanych od strony dróg publicznych i wewnętrznych należy kształtować do maksymalnej wysokości 1,8 m od poziomu terenu, w formie konstrukcji ażurowych, z wykluczeniem stosowania w wypełnieniach przęseł ogrodzenia materiałów betonowych i żelbetowych. 22) Dla istniejącej zabudowy dopuszcza się: remont, przebudowę, nadbudowę, rozbudowę, rozbiórkę, odbudowę w rozumieniu przepisów budowlanych, zgodnie z warunkami ustalonymi w planie dla nowej zabudowy.
1R, 2R, 3R, 4R, 5R, 6R, 7R,	1) Przeznaczenie podstawowe: tereny rolnicze. 2) Przeznaczenie dopuszczalne: zabudowa zagrodowa związana z prowadzeniem działalności rolniczej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodnich. 3) Na każdej z działek budowlanych ustala się możliwość lokalizacji: a) jednego budynku mieszkalnego w zabudowie zagrodowej, b) dwóch budynków gospodarczych, c) dwóch budynków inwentarskich, d) budynków garażowych oraz obiektów małej architektury związanych z obsługą gospodarstwa rolnego. 4) Ustala się zakaz realizacji budynków inwentarskich i gospodarczy jako zespołu budynków. 5) Ustala się zachowanie urządzeń melioracji wodnych, w tym oznaczonych na rysunku planu terenów WR, w pełnej sprawności. 6) Ustala się zakaz lokalizowania zabudowy produkcyjnej fermowej. 7) Dopuszcza się lokalizację robót budowlanych nie naruszających przepisów odrębnych dot. ochrony gruntów rolnych, w tym budowy: a) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, b) miejsc postojowych, niezbędnych do obsługi w/w terenów, c) dojazdów do nieruchomości, d) ciągów pieszych i rowerowych, e) ogrodzeń. 8) Ustala się łączną maksymalną obsadę budynków inwentarskich na działce budowlanej - poniżej 60 DJP, zgodnie z przepisami odrębnymi. 9) Minimalny wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej – 0,01. 10) Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej – 0,6. 11) Maksymalną powierzchnię zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej ustala się w wielkości 5%.

	12) Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej ustala się w wielkości 90%. 13) Maksymalną powierzchnię zabudowy budynku mieszkalnego w zabudowie zagrodowej ustala się w wielkości 150m². 14) Maksymalną powierzchnię zabudowy budynku inwentarskiego ustala się w wielkości 300m². 15) Maksymalną powierzchnię zabudowy budynku gospodarczego ustala się w wielkości 300m². 16) Maksymalną powierzchnię zabudowy budynku garażowego ustala się w wielkości 350m². 17) Wysokość budynków mieszkalnych w zabudowie zagrodowej– dwie kondygnacje nadziemne, nie więcej niż 10 m, z drugą kondygnacją w poddaszu użytkowym. 18) Wysokość zabudowy gospodarczej i inwentarskiej – do dwóch kondygnacji nadziemnych, nie więcej niż 10 m. 19) Wysokość zabudowy garażowej – jedna kondygnacja nadziemna, nie więcej niż 12 m. 20) Zadaszenia budynków mieszkalnych w zabudowie zagrodowej należy kształtować w formie symetrycznych dachów dwuspadowych o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do płaszczyzny przekroju poziomego budynku w przedziale 30°-45°. 21) Zadaszenia budynków gospodarczych, garażowych i inwentarskich w zabudowie zagrodowej należy kształtować w formie symetrycznych dachów dwuspadowych o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do płaszczyzny przekroju poziomego budynku w przedziale 15°-45°. 22) Rodzaj i kolorystyka dachu – dachówka ceramiczna, bitumiczna, blacho dachówka lub materiały dachówkopodobne w kolorach: czerwonym, pomarańczowym lub brązowym, zbliżonych do koloru tradycyjnej dachówki lub w odcieniach szarości. 23) Rodzaj materiałów wykończeniowych oraz kolorystyka elewacji – tynk, cegła, okładzina ceramiczna w kolorach: białym, kremowym, lub w odcieniach żółtego, szarego, drewno w kolorach naturalnych, kamień. 24) Ogrodzenia działek budowlanych od strony dróg publicznych i wewnętrznych należy kształtować do maksymalnej wysokości 1,8 m od poziomu terenu, w formie konstrukcji ażurowych, z wykluczeniem stosowania w wypełnieniach przęseł ogrodzenia materiałów betonowych i żelbetowych. 25) Dla istniejącej zabudowy dopuszcza się: remont, przebudowę, nadbudowę, rozbudowę, rozbiórkę, odbudowę w rozumieniu przepisów budowlanych, zgodnie z warunkami ustalonymi w planie dla nowej zabudowy.
8R, 9R	1) Przeznaczenie podstawowe: tereny rolnicze. 2) Ustala się zakaz zabudowy. 3) Ustala się zachowanie urządzeń melioracji wodnych w pełnej sprawności. 4) Dopuszcza się lokalizację robót budowlanych o ile nie naruszają przepisów odrębnych dot. ochrony gruntów rolnych, w tym budowy: a) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, b) dojazdów do nieruchomości, c) ciągów pieszych i rowerowych.
1ZN	1) Przeznaczenie podstawowe: Zieleń naturalna 2) Ustala się zakaz zabudowy terenu obiektami budowlanymi oraz prowadzenia innych robót budowlanych, za wyjątkiem: a) sieci uzbrojenia terenu i urządzeń infrastruktury technicznej, b) dojazdów do nieruchomości.
1ZL	1) Przeznaczenie podstawowe: las. 2) Na przedmiotowym terenie mają zastosowanie przepisy odrębne dotyczące lasów.
1WS, 2WS	1) Przeznaczenie podstawowe: wody powierzchniowe śródlądowe. 2) Na przedmiotowym terenie mają zastosowanie przepisy odrębne dotyczące wód.
1WR, 2WR, 3WR, 4WR	1) Przeznaczenie podstawowe: urządzenia melioracji wodnej.

2) Nie zezwala się na zabudowę terenu obiektami budowlanymi oraz prowadzenia innych robót budowlanych, za wyjątkiem robót związanych z utrzymaniem i funkcjonowaniem rowów melioracyjnych.
--

2. Nieustalone w planie warunki zabudowy i zagospodarowania terenu regulują (odpowiednio) właściwe przepisy budowlane.

§ 9. Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.

1. Ustala się możliwość skablowania istniejących linii napowietrznych średniego napięcia 15kV na podstawie właściwych przepisów odrębnych.

2. Roboty budowlane oraz lokalizacja budynków w pobliżu istniejących i projektowanych sieci elektroenergetycznych zarówno napowietrznych jak i kablowych należy prowadzić i realizować z uwzględnieniem powszechnie obowiązujących norm, przepisów i zasad branżowych, w których występują ograniczenia w użytkowaniu i lokalizacji budynków.

3. W granicach planu ustala się strefę ograniczonego zagospodarowania w odległości 12 m od lasów, w której występują ograniczenia w lokalizacji zabudowy zgodnie z przepisami odrębnymi dot. bezpieczeństwa pożarowego.

§ 10. Ustalenia dotyczące zasad podziału nieruchomości na działki budowlane.

1. W granicach planu podziały nieruchomości na działki budowlane powinny spełniać warunki określone dla działki budowlanej przepisami art. 2 pkt 12 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wraz z ustaleniami planu.

2. Dla nowo wydzielanych działek pod zabudowę zagrodową na terenach 1R-7R, ustala się minimalną powierzchnię działki budowlanej w wielkości 50000 m².

3. Dla nowo wydzielanych działek pod zabudowę zagrodową na terenach RM, ustala się minimalną powierzchnię działki budowlanej w wielkości 3000 m².

4. Dla nowo wydzielanych działek pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną lub mieszkaniowo-usługową na terenach MN, ustala się minimalną powierzchnię działki budowlanej w wielkości 2000 m².

§ 11. Ustalenia dotyczące zasad budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

1. Drogi i ciągi piesze.

Oznaczenia terenu	Funkcja komunikacyjna	Klasa techniczna	Szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających
1KDL, 2KDL, 3KDL	Droga publiczna	L 1 x 2	Poszerzenie drogi jak w liniach rozgraniczających na rysunku planu
1KDW, 2KDW, 3KDW	Drogi wewnętrzne (ciągi pieszo-jezdne)	-	Min. 5m lub jak w liniach rozgraniczających na rysunku planu

2. Miejsca parkingowe należy lokalizować w granicach przedmiotowych działek budowlanych. Miejsca parkingowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. W granicach planu:

- Każda z działek budowlanych przeznaczonych pod zabudowę budynkami przeznaczonymi na pobyt ludzi powinna mieć zapewnioną możliwość przyłączenia uzbrojenia działki lub bezpośrednio budynku do zewnętrznych sieci: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i elektroenergetycznej;
- Zaopatrzenie w wodę na cele bytowe, gospodarcze i przeciwpożarowe należy realizować poprzez przyłączenie do istniejącej oraz nowoprojektowanej sieci wodociągowej jako inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy.
- Do czasu realizacji sieci wodociągowej ustala się możliwość zaopatrzenia działki budowlanej w wodę z ujęcia własnego.
- Ustala się obowiązek projektowania i wykonania sieci wodociągowej w sposób uwzględniający potrzeby ochrony przeciwpożarowej zgodnie z zasadami określonymi w przepisach odrębnych dotyczących ochrony przeciwpożarowej, w tym rozmieszczenie hydrantów nadziemnych zapewniających możliwość intensywnego czerpania wody do celów przeciwpożarowych.

- e) Ustala się odprowadzanie ścieków przez przyłącza do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej, z odprowadzeniem do gminnej oczyszczalni ścieków znajdującej się poza granicami planu. Do czasu realizacji w/w systemu ustala się możliwość odprowadzenia ścieków do zbiorników bezodpływowych lub przydomowych oczyszczalni ścieków.
- f) Ustala się nakaz kształtowania powierzchni działek w sposób zabezpieczający sąsiednie tereny przed spływem wód opadowych i roztopowych.
- g) Wody opadowe z dróg i działek budowlanych należy odprowadzać na teren nieutwardzony i zagospodarować w granicach nieruchomości bez szkody dla gruntów sąsiednich. Alternatywnie zezwala się na inne rozwiązania zgodne z warunkami określonymi przepisami prawa wodnego i budowlanego. Wody opadowe z placów utwardzonych i dróg należy odprowadzać po ich oczyszczeniu zgodnie z przepisami odrębnymi.
- h) Roboty budowlane oraz lokalizacje sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej należy realizować w liniach rozgraniczających pasów drogowych dróg wewnętrznych. Dopuszcza się lokalizację sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej na terenach oznaczonych symbolem: R oraz w granicach działek budowlanych z zachowaniem odpowiednich odległości od obiektów budowlanych i urządzeń uzbrojenia terenu oraz zgodnie z przepisami odrębnymi, w szczególności dot. ochrony gruntów rolnych i leśnych.
- i) Ustala się w robotach budowlanych sieci elektroenergetycznych SN i nn stosowanie infrastruktury liniowej w wykonaniu napowietrznym lub kablowym, a zasilanie odbiorców energii elektrycznej następuje z istniejących lub projektowanych sieci elektroenergetycznych SN, nN, poprzez ich budowę i rozbudowę, według przepisów odrębnych
- j) Ustala się możliwość lokalizacji sieci elektroenergetycznych oraz stacji transformatorowych SN/nn w liniach rozgraniczających pasów drogowych dróg wewnętrznych. Dopuszcza się lokalizację sieci elektroenergetycznych SN i nN na terenach oznaczonych symbolami: R z zachowaniem odpowiednich odległości od obiektów budowlanych i urządzeń uzbrojenia terenu oraz zgodnie z przepisami odrębnymi, w szczególności dot. ochrony gruntów rolnych i leśnych. Dopuszcza się lokalizację sieci elektroenergetycznych nN oraz stacji transformatorowych SN/nn w granicach działek budowlanych z zachowaniem odpowiednich odległości od obiektów budowlanych i urządzeń uzbrojenia terenu oraz zgodnie z przepisami odrębnymi.
- k) Dopuszcza się uzupełnienie zasilania w energię elektryczną wytwarzaną, z wykorzystaniem energii słonecznej, przez urządzenia o mocy do 100kW
- l) Dopuszcza się dostosowanie istniejących stacji transformatorowych do zwiększonego poboru mocy.
- m) Dopuszcza się lokalizację sieci wodociągowych, kanalizacyjnych, elektroenergetycznych i telekomunikacyjnych w liniach rozgraniczających pasów drogowych dróg publicznych zgodnie z przepisami odrębnymi oraz z zachowaniem odpowiednich odległości od obiektów budowlanych i urządzeń uzbrojenia terenu.

4. W granicach planu w zakresie gospodarki odpadami ustala się:

- a) gromadzenie odpadów następuje w miejscach i pojemnikach przystosowanych do ich selektywnego gromadzenia w granicach nieruchomości; opróżnianych za pośrednictwem wyspecjalizowanych służb,
- b) wywóz odpadów na składowisko odpadów zlokalizowane poza granicami planu,
- c) sposób zagospodarowania odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi dot. utrzymania czystości i porządku w gminie.

5. Ustala się zaopatrzenie budynków w energię cieplną ze źródeł charakteryzujących się niskimi wskaźnikami emisji zanieczyszczeń powietrza.

6. Ustala się realizację: sieć kanalizacji sanitarnej i sieci wodociągowej

§ 12. Lokalizacje inwestycji celu publicznego, o których mowa w przepisach art. 2 pkt 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

1. Tereny oznaczone w rysunku planu symbolami 1KDL i 3KDL stanowią ustalone w planie lokalizacje inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, o których mowa w przepisach art. 2 pkt 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. Tereny oznaczone w rysunku planu symbolami 2KDL stanowią ustalone w planie lokalizacje inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym, o których mowa w przepisach art. 2 pkt 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

§ 13. Granice i sposoby zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych.

1. Obszar objęty planem położony jest w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 214 "Działdowo".

§ 14. Ustalenia dotyczące tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

1. W graniach planu ustala się zakaz lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych, w tym przyłączy takich obiektów do sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, z wyjątkiem lokalizacji zapleczy budowy w rozumieniu właściwych przepisów budowlanych.

§ 15. Ustalenia dotyczące stawek z tytułu art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

1.

Poz.	Oznaczenie terenu	Stawka w %
1	1MN	30
2	1RM, 2RM, 3RM	30
3	1R, 2R, 3R, 4R, 5R, 6R, 7R, 8R, 9R	30
4	1ZL	30
5	1ZN	30
6	1WS, 2WS	30
7	1WR, 2WR, 3WR, 4WR	30
8	1KDL, 2KDL, 3KDL	30
9	1KDW, 2KDW, 3KDW	30

§ 16. 1. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego.

2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Płońnica.

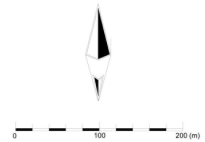
§ 17. Uchwała wchodzi w życie po 14 dniach od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego.

Przewodniczący Rady Gminy

Jan Makowski

**RYSunEK MiejsCOWego PLANu ZAGOSPODAROWAnIA PRZESTRZENNEGO
GMINy PŁOŚNICA W CZĘŚCI OBReBÓW GEODEZYJNYCH; ZALESIE, NIECHŁONIN
OBReB GEODEZYJNY: ZALESIE
SKALA 1: 2000**

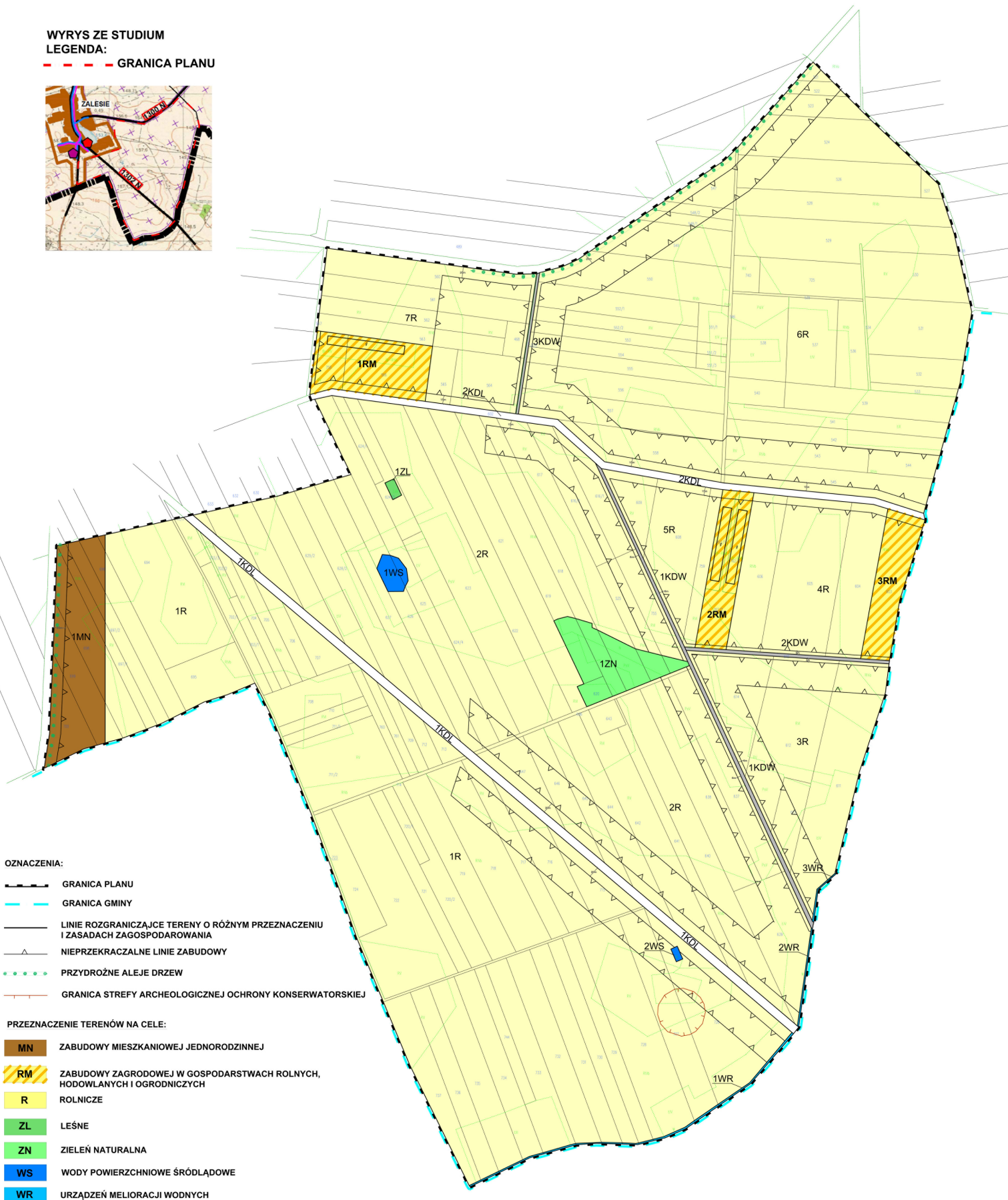
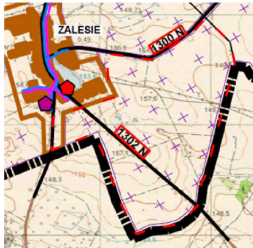
ZALĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR XLII/314/R/2018 RADY GMINY
PŁOŚNICA Z DNIA 07 LUTEGO 2018. R.
OGŁOSZONEJ W DZ. URZ. WOJ. WARMIŃSKO-MAZURSKIEGO
Z DNIA R., POZ.



WYRYS ZE STUDIUM

LEGENDA:

--- GRANICA PLANU



OZNACZENIA:

- GRANICA PLANU
- GRANICA GMINY
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU I ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
- ... PRZYDROŻNE ALEJE DRZEW
- GRANICA STREFY ARCHEOLOGICZNEJ OCHRONY KONSERWATORSKIEJ

PRZEZNACZENIE TERENÓW NA CELE:

- MN** ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- RM** ZABUDOWY ZAGRODOWEJ W GOSPODARSTWACH ROLNYCH, HODOWLANEY I OGRODNICZYCH
- R** ROLNICZE
- ZL** LEŚNE
- ZN** ZIELEŃ NATURALNA
- WS** WODY POWIERZCHNIOWE ŚRÓDLĄDOWE
- WR** URZĄDZEŃ MELIORACJI WODNYCH

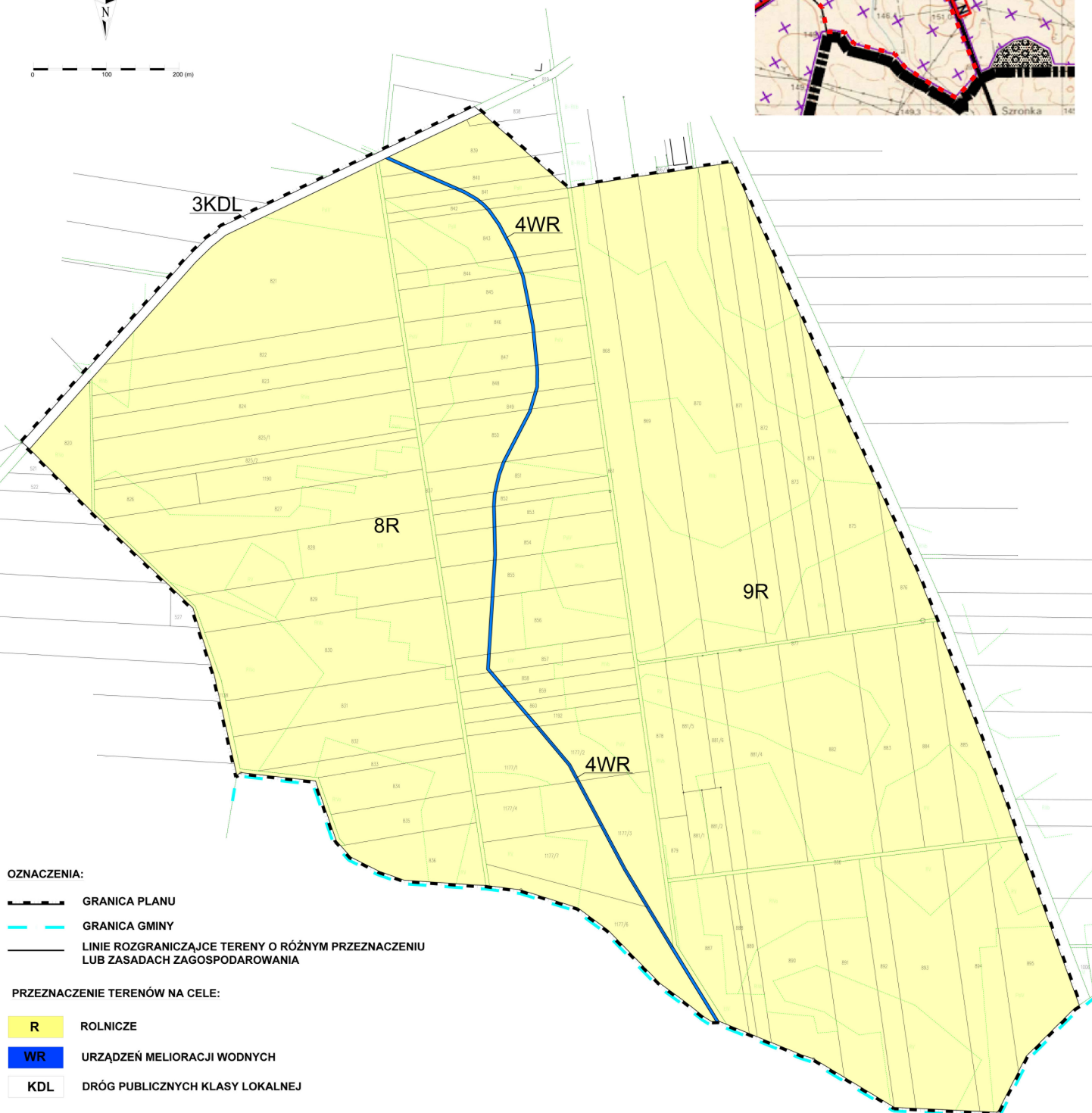
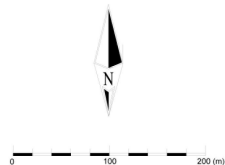
RYSUNEK MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY PŁOŚNICA W CZĘŚCI OBRĘBÓW GEODEZYJNYCH; ZALESIE, NIECHŁONIN

OBRĘB GEODEZYJNY: NIECHŁONIN SKALA 1: 5000

ZAŁĄCZNIK NR 2 DO UCHWAŁY NR XLIII/314/9/2018 RADY GMINY
PŁOŚNICA Z DNIA .07. LUTEGO 2018..... R.
OGŁOSZONEJ W DZ. URZ. WOJ. WARMIŃSKO-MAZURSKIEGO
Z DNIA R., POZ.

WYRYS ZE STUDYUM
LEGENDA:

--- GRANICA PLANU



OZNACZENIA:

- GRANICA PLANU
- GRANICA GMINY
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU
LUB ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA

PRZEZNACZENIE TERENÓW NA CELE:

- R** ROLNICZE
- WR** URZĄDZEŃ MELIORACJI WODNYCH
- KDL** DRÓG PUBLICZNYCH KLASY LOKALNEJ

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2017 r. poz. 1073 z późn. zm.) Rada Gminy Płońska postanawia, co następuje:

1. Stwierdza się, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Płońska w części obrębów geodezyjnych: Zalesie i Niechłonin nie naruszają ustaleń zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Płońska, uchwalonego uchwałą Nr XVI/102/91/2015 Rady Gminy Płońska z dnia 30 grudnia 2015 r.
2. Do projektu planu wniesiono jedną uwagę w trybie przepisów art. 18 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, którą rozstrzygnięto jak niżej:

Lp	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego o uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Wójta Płońnicy w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Gminy Płońska w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1.	11.12.17	Mirosław Dąbrowski*)	Wniosek o zwiększenie maksymalnej obsady budynku inwentarskiego do 266 DJP, rezygnacja z wskazywania powierzchni zabudowy jak i wskaźników intensywności zabudowy dla budynków inwentarskich, rezygnacja z wprowadzania nieprzekraczalnych linii zabudowy.	Działka nr 544, Zalesie	Tereny rolnicze		X		X	Uzasadnienie rozstrzygnięcia zawiera punkt 3.

*) - z wykazu usunięto adresy składających uwagi, ze względu na ochronę danych osobowych

3. Na wstępie należy podkreślić, że prawo własności jest prawem chronionym konstytucyjnie (art. 21 ust. 1 Konstytucji RP), lecz nie jest prawem bezwzględnym i w określonych w Konstytucji RP sytuacjach może doznawać ograniczeń. Możliwość tych ograniczeń dopuszcza art. 64 ust. 3 Konstytucji RP stanowiąc, że własność może być ograniczana, jednakże tylko w drodze ustawy i tylko w takim zakresie, w jakim nie narusza to istoty prawa własności, a zatem z poszanowaniem zasady proporcjonalności. Stosownie też do przepisów art. 31 ust. 3 Konstytucji RP, ograniczenia w zakresie korzystania z konstytucyjnych wolności i praw, w tym prawa własności, mogą być ustanawiane w ustawie i tylko wtedy, gdy są konieczne w demokratycznym państwie dla jego bezpieczeństwa lub porządku publicznego, bądź dla ochrony środowiska, zdrowia i wolności publicznej, albo wolności i praw innych osób. W niniejszej sprawie przepisami takimi były przepisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w oparciu o które podjęta została przedmiotowa uchwała (por. wyrok NSA z 2017-02-08r., II OSK 1608/15).

W niniejszej sprawie należy zwrócić uwagę na fakt, że ograniczenie hodowli zwierząt na skale przemysłową, związane jest z oddolną inicjatywą licznej grupy mieszkańców pobliskiej miejscowości Zalesie. Jest wyrazem woli jak ma wyglądać życie w gminie. Plan ograniczając hodowlę zwierząt realizuje wymagania interesu społecznego w trosce o środowisko życia mieszkańców i środowisko naturalne. Plan rozróżnia tereny pod względem intensywności zabudowy poprzez wydzielenie terenów RM – zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, które posiadają wiążące decyzje administracyjne. Pozostałe tereny rolne pozostają w dotychczasowym użytkowaniu, także nie może tu mowy o istotnym ograniczeniu w zakresie możliwości korzystania z nieruchomości.

Linie zabudowy wprowadzone w przedmiotowym planie są jednym z narzędzi, którymi plan kształtuje swoje podstawowe zadanie tj. ochronę ładu przestrzennego. Ponadto zostały wyznaczone w sposób uwzględniający zasadę proporcjonalności – nowa zabudowa związana z prowadzeniem gospodarstwa rolnego, może być realizowana w pobliżu dróg publicznych lub wewnętrznych oraz w odległości min. 600 m od terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i miejscowości Zalesie. Stanowi to generalną zasadę, a także założenie planu aby ograniczyć negatywne oddziaływanie związane z produkcją rolną na tereny mieszkalne oraz optymalizację rozwoju infrastruktury technicznej poprzez ograniczanie jej długości.

4. W związku z treścią § 11 pkt 6 uchwały w granicach planu występują zadania własne gminy z zakresu infrastruktury technicznej, o których mowa w art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
5. Inwestycje o których mowa w ust. 4 będą realizowane na zasadach określonych w uchwale oraz zgodnie z przepisami odrębnymi: strategie, plany i programy uchwalone przez Radę Gminy Płońnica w tym wieloletnimi planami rozwoju i modernizacji urządzeń wodociągowych i kanalizacyjnych oraz wieloletnimi programami inwestycyjnymi.
6. Inwestycje te realizowane przez Gminę, będą finansowane z następujących źródeł:
 - a) środki własne budżetu Gminy;
 - b) środki UE i budżetu państwa pozyskiwane w ramach unijnych programów pomocowych;
 - c) środki innych instytucji i programów krajowych i międzynarodowych;
 - d) kredyty i pożyczki, o ile inne źródła okażą się niewystarczające, a Rada Gminy wyrazi zgodę na taką formę finansowania;
 - e) inne źródła zewnętrzne w oparciu o przepisy odrębne.
7. Realizacja nadmienionych inwestycji będzie finansowana w trybie przepisów o finansach publicznych stosownie do możliwości budżetowych Gminy.