Elektronicznie podpisany przez:
HENRYK ZIENKIEWICZ
dnia 11 października 2018 r.

UCHWAŁA NR LXXIV/548/2018
RADY MIEJSKIEJ W PŁOŃSKU

z dnia 11 października 2018 roku

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wybranych obszarów miasta Płońsk, położonych w strefach: północno-centralnej, wschodniej i przemysłowej

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2018 r. poz. 994, z późn. zm.) 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), w związku z Uchwałą Nr LVI/446/2017 Rady Miejskiej w Płońsku z dnia 26 października 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wybranych obszarów miasta Płońsk, położonych w strefach: północno-centralnej, wschodniej i przemysłowej, po stwierdzeniu, że zmiana planu nie narusza studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Płońsk, przyjętego Uchwałą Nr XLIX/387/2017 Rady Miejskiej w Płońsku z dnia 29 czerwca 2017 r., uchwala się co następuje:

Rozdział 1.
Ustalenia ogólne

§ 1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wybranych obszarów miasta Płońsk, położonych w strefach: północno-centralnej, wschodniej i przemysłowej, zwaną dalej „planem”.

§ 2. 1) załącznik nr 1 – rysunek planu wykonany na mapie zasadniczej w skali 1:1000;

2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu;

3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie 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.

§ 3. 1. Plan obejmuje ustalenia zawarte w treści uchwały, stanowiące tekst planu, który zawiera:

1) Rozdział 1 - Ustalenia ogólne;

2) Rozdział 2 - Przeznaczenie terenów w planie;

3) Rozdział 3 - Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;

4) Rozdział 4 - Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej i kształtowania krajobrazu;

5) Rozdział 5 - Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;

6) Rozdział 6 - Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych oraz granice obszarów wymagających przekształceń;

7) Rozdział 7 - Ustalenia w zakresie granic i sposobów zagospodarowania obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych;

8) Rozdział 8 - Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości;

9) Rozdział 9 - Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;

10) Rozdział 10 - Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i systemu parkowania;

11) Rozdział 11 - Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej i gospodarowania odpadami;

12) Rozdział 12 - Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;

13) Rozdział 13 - Ustalenia szczegółowe dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

14) Rozdział 14 - Ustalenia szczegółowe dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej;

15) Rozdział 15 - Ustalenia szczegółowe dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;

16) Rozdział 16 - Ustalenia szczegółowe dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zabudowy usługowej;

17) Rozdział 17 - Ustalenia szczegółowe dla terenów zabudowy usługowej i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

18) Rozdział 18 - Ustalenia szczegółowe dla terenów obiektów produkcyjnych oraz zabudowy usługowej;

19) Rozdział 19 - Ustalenia szczegółowe dla terenów zabudowy usługowej;

20) Rozdział 20 - Ustalenia szczegółowe dla terenów urządzeń infrastruktury technicznej;

21) Rozdział 21 - Ustalenia szczegółowe dla terenów parkingów;

22) Rozdział 22 - Ustalenia szczegółowe dla terenów cmentarzy;

23) Rozdział 23 - Ustalenia szczegółowe dla terenów zieleni urządzonej;

24) Rozdział 24 - Ustalenia szczegółowe dla terenów wód powierzchniowych i rowów melioracyjnych;

25) Rozdział 25 - Ustalenia szczegółowe dla terenów zieleni nieurządzonej;

26) Rozdział 26 - Ustalenia szczegółowe dla terenów komunikacji;

27) Rozdział 27 - Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

28) Rozdział 28 - Ustalenia końcowe.

2. Ustalenia zawarte w tekście planu oraz na rysunku planu obowiązują łącznie, w zakresie określonym uchwałą.

3. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

1) granice planu;

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

3) obowiązujące linie zabudowy;

4) nieprzekraczalne linie zabudowy;

5) granice obszarów zdegradowanych wymagających rewitalizacji;

6) granice obszarów przestrzeni publicznych;

7) granice terenów zamkniętych;

8) kapliczki i krzyże;

9) pomniki;

10) symbole cyfrowe i literowe określające przeznaczenie terenów wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi;

11) obiekty i obszary podlegające ochronie, wyznaczone na podstawie przepisów odrębnych:

a) granice obszaru wpisanego do rejestru zabytków,

b) obiekty wpisane do rejestru zabytków,

c) granice obszaru wpisanego do gminnej ewidencji zabytków,

d) obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków,

e) granice strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych,

f) pomnik przyrody – szpalery drzew,

g) pomniki przyrody – pojedyncze okazy,

h) granice obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat (Q 1%),

i) granice obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat (Q 10%),

j) granice obszarów, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat (Q 0,2%),

k) granice Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP Nr 2151 "Subniecka Warszawska – część centralna";

12) wskazuje się, że cały obszar planu znajduje się w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 215 „Subniecka Warszawska”;

13) obszary wymagające szczególnych warunków zagospodarowania terenów:

a) granice strefy technologicznej od napowietrznych linii elektroenergetycznych 110 kV,

b) granice strefy sanitarnej od cmentarza 50 m,

c) granice strefy sanitarnej od cmentarza 150 m.

4. Brak w planie ustaleń wymaganych art. 15 ust. 2 i ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oznacza, że nie występuje potrzeba ich ustalenia, w szczególności dotyczy to:

1) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych i obszarów osuwania się mas ziemnych;

2) krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa, ze względu na brak występowania ich w granicach planu.

§ 4. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

1) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Płońsku;

2) planie – należy przez to rozumieć ustalenia tekstowe i graficzne będące przedmiotem uchwały;

3) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;

4) terenie – należy przez to rozumieć teren wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem cyfrowym i literowym określającym przeznaczenie podstawowe terenu;

5) liniach rozgraniczających – należy przez to rozumieć linie ustalone na rysunku planu wyznaczające granice terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

6) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia, które zostało ustalone, jako jedyne lub przeważające na terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;

7) przeznaczeniu uzupełniającym – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe i nie obejmujące więcej niż 30% powierzchni obiektów realizowanych na działce budowlanej lub więcej niż 30% powierzchni działki budowlanej użytkowanej w przeznaczeniu podstawowym;

8) dojazdach niewyznaczonych – należy przez to rozumieć istniejący lub dopuszczony planem nieokreślony liniami rozgraniczającymi na rysunku planu fragment terenu, niezbędny dla zapewnienia obsługi komunikacyjnej działek i obiektów;

9) usługach – należy przez to rozumieć działalność, której celem jest zaspokajanie potrzeb ludności, a nie produkcja przemysłowa dóbr materialnych;

10) usługach rzemieślniczych – należy przez to rozumieć usługi związane z działalnością gospodarczą z zakresu rzemiosła w rozumieniu przepisów odrębnych;

11) obowiązujących liniach zabudowy - należy przez to rozumieć linie wyznaczone na rysunku planu, określające obowiązującą odległość budynków oraz innych obiektów budowlanych od linii rozgraniczających, z dopuszczeniem wysunięcia przed wyznaczoną linię elementów architektonicznego ukształtowania budynków: okapów, gzymsów, schodów, pochylni, ryzalitów wejściowych i wjazdowych, ganków, przedsionków, architektonicznych elementów akcentujących wejścia lub wjazdy: schodów, daszków, balkonów, wykuszy, tarasów, przy czym elementy te nie mogą pomniejszać tej odległości o więcej niż 1,0 metr;

12) nieprzekraczalnych liniach zabudowy – należy przez to rozumieć linie wyznaczone na rysunku planu, określające dopuszczalne zbliżenie budynków oraz innych obiektów budowlanych do linii rozgraniczającej teren, z dopuszczeniem wysunięcia przed wyznaczoną linię elementów architektonicznego ukształtowania budynków: okapów, gzymsów, schodów, pochylni, ryzalitów wejściowych i wjazdowych, ganków, przedsionków, architektonicznych elementów akcentujących wejścia lub wjazdy: schodów, daszków, balkonów, wykuszy, tarasów, przy czym elementy te nie mogą pomniejszać tej odległości o więcej niż 2,0 metry;

13) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 12°;

14) nowo wydzielanej działce budowlanej – należy przez to rozumieć działkę budowlaną wydzieloną geodezyjnie po wejściu w życie niniejszej uchwały;

15) ciągach pieszo - jezdnych, należy przez to rozumieć ogólnodostępne tereny publiczne, służące dla ruchu pieszego oraz dojazdu do posesji pojazdów właścicieli, służb komunalnych i porządkowych, wraz ze ścieżkami rowerowymi, urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią, bez konieczności wydzielania chodników.

Rozdział 2.
Przeznaczenie terenów w planie

§ 5. Użyte w uchwale i na rysunku planu symbole podstawowego przeznaczenia terenu oznaczają:

1) MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) MNU - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej;

3) MW - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;

4) MWU - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zabudowy usługowej;

5) UMN - tereny zabudowy usługowej i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

6) PU – tereny obiektów produkcyjnych i zabudowy usługowej;

7) U - tereny zabudowy usługowej;

8) C - teren infrastruktury ciepłowniczej;

9) W - teren infrastruktury wodociągowej;

10) KS – tereny parkingów;

11) ZC – teren cmentarza;

12) ZP – tereny zieleni urządzonej;

13) WS – tereny wód powierzchniowych;

14) WR – tereny rowów melioracyjnych;

15) ZN- teren zieleni nieurządzonej;

16) KDS - tereny dróg publicznych klasy drogi ekspresowej;

17) KDGP - teren drogi publicznej klasy głównej ruchu przyśpieszonego;

18) KDG - tereny dróg publicznych klasy głównej;

19) KDZ - tereny dróg publicznych klasy zbiorczej;

20) KDL - tereny dróg publicznych klasy lokalnej;

21) KDD - tereny dróg publicznych klasy dojazdowej;

22) KPJ - tereny ogólnodostępnych ciągów pieszo – jezdnych;

23) KPP - teren ogólnodostępnego ciągu pieszego;

24) KDW – tereny dróg wewnętrznych;

25) KK – teren komunikacji kolejowej.

Rozdział 3.
Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 6. 1. Ustala się, oznaczone na rysunku planu obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy dla nowych budynków oraz innych obiektów budowlanych realizowanych zgodnie z przeznaczeniem terenów.

2. Ustala się, że linie, o których mowa w ust. 1 nie dotyczą sieci infrastruktury technicznej i urządzeń z nimi związanych oraz parkingów, miejsc do parkowania, dojść i dojazdów.

3. Dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy położonej pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a linią rozgraniczającą, względem której linię wyznaczono, dopuszczając jej przebudowę, nadbudowę i rozbudowę, pod warunkiem nie przybliżania zabudowy do linii rozgraniczających względem których, linie zabudowy określono.

§ 7. Na całym obszarze planu ustala się:

1) zakaz stosowania pokryć dachowych i ścian oraz detalu architektonicznego w kolorach intensywnie jaskrawych;

2) dopuszczenie realizacji miejsc parkingowych, dojść pieszych i niezbędnych dojazdów do obiektów budowlanych, ścieżek rowerowych oraz zieleni urządzonej, pod warunkiem zachowania zgodności z innymi ustaleniami planu i obowiązującymi przepisami odrębnymi;

3) zachowanie istniejącej zabudowy w poszczególnych terenach, z prawem do przebudowy, rozbudowy, nadbudowy, rozbiórki i odbudowy oraz zmiany sposobu użytkowania, pod warunkiem zachowania wskaźników i parametrów urbanistycznych określonych w ustaleniach szczegółowych dla terenów oraz ustaleń określonych w § 6 ust. 3;

4) dopuszczenie sytuowania budynków bezpośrednio przy granicy z sąsiednią nieruchomością lub w odległości 1,5 m od niej, pod warunkiem zachowania obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych;

5) zakaz wykonywania podziałów geodezyjnych działek położonych wzdłuż dróg oznaczonych symbolami KDS i KDGP powodujących konieczność bezpośredniej obsługi komunikacyjnej nowo wydzielanych działek budowlanych z tych dróg.

Rozdział 4.
Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej i kształtowania krajobrazu.

§ 8. 1. Wskazuje się, oznaczone na rysunku planu, granice obszarów wpisanych do rejestru zabytków województwa mazowieckiego:

1) układ urbanistyczny miasta wraz z zabudową i wylotami ulic, pod Nr 62-A z dnia 12 października 1956 r. oraz z dnia 12 października 1965 r. - układ urbanistyczny miasta Płońska wraz ze znajdującą się na tym terenie zabudową i wylotami ulic;

2) zespół podworski: dwór (obecnie biura), park płn., płd.i 2 aleje, ul. Sienkiewicza (Poświętne) – nr rejestru A – 212 z dnia 30 sierpnia 1980 r.

2. Wskazuje się, oznaczone na rysunku planu, obiekty wpisane do rejestru zabytków województwa mazowieckiego:

1) dwór (obecnie biura) w zespole podworskim (Poświętne) - nr rejestru A – 212 z dnia 30 sierpnia 1980 r.;

2) kaplica cmentarna, grobowa Grobickich z 1896 r., cmentarz parafialny - nr rejestru A-1312 z dnia 16 października 2015 r.

3. Wszelkie działania inwestycyjne w obrębie granic, o których mowa w ust. 1 oraz na obiektach, o których mowa ust. 2, wymagają postępowania zgodnego z obowiązującymi przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszarów i obiektów objętych ochroną konserwatorską, w tym w zakresie nadzoru archeologicznego.

4. Wskazuje się, oznaczone na rysunku planu, granice obszaru wpisanego do gminnej ewidencji zabytków, obejmującego cmentarz parafialny rzymsko – katolicki z 1779 r.

5. Wskazuje się, oznaczone na rysunku planu, obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków:

1) dom z końca XIX w, położony przy ulicy Ogrodowej 14;

2) dom z początku XX w, położony przy ulicy Ogrodowej 14A;

3) dom z 4 ćw. XIX w, położony przy ulicy Płockiej 58;

4) dom z początku XX w, położony przy ulicy Płockiej 64;

5) dom z 1 ćw. XX w, położony przy ulicy Płockiej 68;

6) dom z ok. 1925 r., położony przy ulicy Wolności 21;

7) oficyna z końca XIX w, położona przy ulicy Sienkiewicza 11 (zespół podworski Poświętne);

8) budynek gospodarczy z końca XIX w, położony przy ulicy Sienkiewicza 11 (zespół podworski Poświętne);

9) budynek główny szpitala z ok. 1930 r., położony przy ulicy Sienkiewicza 9 (zespół szpitala);

10) pawilon położniczy z ok. 1930 r., położony przy ulicy Sienkiewicza 9 (zespół szpitala);

11) dom lekarzy (obecnie dyrekcja szpitala) z ok. 1930 r., położony przy ulicy Sienkiewicza 9 (zespół szpitala);

12) kaplica przedpogrzebowa (obecnie prosektorium) z ok. 1930 r., położona przy ulicy Sienkiewicza 9 (zespół szpitala);

13) dom dozorcy (obecnie budynek pomocniczy) z ok. 1930 r., położony przy ulicy Sienkiewicza 9 (zespół szpitala);

14) dom z początku XX w, położony przy ulicy Grunwaldzkiej 47.

6. Dla cmentarza, o którym mowa w ust. 4, ustala się:

1) ochronę (zachowanie) istniejących obiektów architektury nagrobnej oraz ujawnionych reliktów tej architektury, w tym nagrobków, rzeźb, lapidariów, grobowców, krzyży i innych symboli kultu religijnego oraz zieleni stanowiącej element urządzenia cmentarzy;

2) ochronę (zachowanie) historycznego rozplanowania założenia urbanistycznego cmentarza;

3) prowadzenie prac inwestycyjnych w obrębie cmentarza z zachowaniem zgodności z obowiązującymi przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

7. Dla obiektów, o których mowa w ust. 5, ustala się:

1) dopuszczenie remontu lub rozbudowy obiektów zabytkowych, pod warunkiem zachowania zasady polegającej na przywróceniu oraz utrzymaniu historycznej formy, gabarytu lub detalu zidentyfikowanego w obiektach;

2) nakaz ochrony, zachowania i utrzymania w dobrym stanie technicznym obiektów zabytkowych, w tym w zakresie gabarytu, dekoracji elewacji (elewacje w cegle, gzymsy, opaski okienne i drzwiowe, portale, pilastry, podokienniki, nadokienniki oraz inne elementy, np. ornamenty roślinne, wszelkiego rodzaju symbole, sceny oraz oryginalnej stolarki okiennej i zewnętrznej drzwiowej, dekoracyjnych elementów ślusarsko – kowalskich oraz ozdobnych cementów ceramicznych i kamiennych);

3) nakaz jednolitego malowania elewacji budynków zabytkowych na całej płaszczyźnie w tym samym kolorze, monochromatycznie, z uwzględnieniem zasady ciemniejszego tła i jaśniejszych elementów dekoracyjnych;

4) nakaz restauracji i przebudowy obiektów o wartościach zabytkowych z dostosowaniem obecnej lub projektowanej funkcji do wartości historycznej obiektów;

5) nakaz dostosowana nowej zabudowy do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie rozplanowania, skali i bryły oraz użytych materiałów wykończeniowych przy założeniu harmonijnego współistnienia elementów kompozycji historycznej i współczesnej oraz nawiązywać formami do lokalnej tradycji architektonicznej;

6) prowadzenie prac budowlanych na budynkach z zachowaniem zgodności z obowiązującymi przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

8. Ustala się ochronę zabytków archeologicznych (stanowiska archeologiczne A3 – cmentarzysko wczesnośredniowieczne, A4 – osada wielokulturowa, A5 – osada wielokulturowa) w formie strefy ochrony konserwatorskiej zabytku archeologicznego, w granicach zgodnych z oznaczeniem na rysunku planu.

9. Na obszarze strefy o której mowa w ust. 8, wszelkie działania inwestycyjne, w tym roboty ziemne oraz zmiana charakteru dotychczasowej działalności, które mogą doprowadzić do przekształcenia lub zniszczenia zabytku archeologicznego wymagają postępowania zgodnego z obowiązującymi przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków.

10. Ustala się ochronę, oznaczonych na rysunku planu, kapliczek i krzyży oraz pomników.

11. Dla obiektów, o których mowa w ust. 10, ustala się zakaz lokalizacji wszelkich budowli i urządzeń niezwiązanych z obiektami w promieniu 2 m od nich, za wyjątkiem przebudowy lub modernizacji pasów drogowych i infrastruktury podziemnej.

Rozdział 5.
Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

§ 9. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego ustala się:

1) w celu ograniczenia emisji zanieczyszczeń do atmosfery:

   a) nakaz ogrzewania budynków ze źródeł energii cieplnej wykorzystujących paliwa dopuszczone do stosowania w obowiązujących przepisach odrębnych,

   b) nakaz stosowania, w ogrzewaniu budynków oraz w prowadzonej działalności gospodarczej, urządzeń, rozwiązań technicznych i technologii zapewniających zachowanie dopuszczalnych przepisami odrębnymi poziomów emisji zanieczyszczeń do atmosfery;

2) obowiązującą zasadę, że uciążliwość oddziaływania przedsięwzięć lokalizowanych w terenach nie może powodować obciążenia środowiska powyżej dopuszczalnych norm, poza granicami terenu realizacji inwestycji, do której inwestor posiada tytuł prawny;

3) zakaz lokalizowania zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, o których mowa w przepisach odrębnych;

4) kwalifikacja terenów w zakresie przestrzegania dopuszczalnych poziomów hałasu –zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony środowiska.

Rozdział 6.
Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych oraz granice obszarów wymagających przekształceń

§ 10. 1. Wskazuje się, oznaczone na rysunku planu, granice obszarów przestrzeni publicznych wyznaczonych w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Płońsk.

2. W zasięgu obszarów, o których mowa w ust. 1 obowiązuje:

1) nakaz realizacji elementów układu przestrzennego, w tym kompozycji urbanistycznej oraz kompozycji zieleni i nawierzchni dróg w sposób umożliwiający zapewnienie reprezentacyjnego charakteru terenu i właściwą ekspozycję przestrzenną, w sposób jednolity dla wszystkich terenów;

2) nakaz kształtowania oświetlenia i elementów małej architektury w sposób spójny dla wszystkich terenów;

3) nakaz realizacji urządzeń umożliwiających dostęp do terenów dla osób niepełnosprawnych.

3. Wskazuje się, oznaczone na rysunku planu, granice obszarów zdegradowanych wymagających rewitalizacji, wyznaczone w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Płońsk.

4. W zasięgu obszarów, o których mowa w ust. 3 ustala się nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu terenów działań na rzecz poprawy stanu ich zagospodarowania określonych w obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych i z uwzględnieniem innych ustaleń planu.

Rozdział 7.
Ustalenia w zakresie granic i sposobów zagospodarowania obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych.

§ 11. 1 . Wskazuje się oznaczone na rysunku planu pomnik przyrody – szpalery drzew i pojedyncze okazy:

1) jesion wyniosły/wiąz, grupa drzew 14 sztuk, zlokalizowana na działce nr ewid. 197/63, teren parku podworskiego, część południowa za zabudowaniami mieszkalnymi i gospodarczymi;

2) lipa drobnolistna, grupa 4 drzew, zlokalizowana na działce nr. ewid. 197/63, teren parku, część północna, w sąsiedztwie budynków gospodarczych;

3) lipa drobnolistna, grupa drzew, 120 sztuk /aleja /65 sztuk odcinek zachodni, 64 sztuki-odcinek wschodni, położonych na działce, zlokalizowana na działce nr. ewid. 197/47, teren parku, część południowa, aleje wyznaczają granicę parku od strony wschodniej i zachodniej.

2. Dla obiektów, o których mowa w ust. 1 obowiązują przepisy odrębne dotyczące ich czynnej ochrony oraz zakazy właściwe dla tych obiektów lub ich części.

3. Wskazuje się, oznaczone na rysunku planu:

a) granice obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat (Q 1%),

b) granice obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat (Q 10%).

4. Dla obszarów określonych w ust. 3 obowiązuje nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu terenów obowiązujących rygorów określonych w obowiązujących w tym zakresie przepisach odrębnych, z uwzględnieniem innych ustaleń planu.

5. Wskazuje się, oznaczone na rysunku planu, granice obszarów zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat (Q 0,2%).

6. Wskazuje się, oznaczone na rysunku planu, Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP Nr 2151 "Subniecka Warszawska – część centralna".

7. Wskazuje się, że cały obszar planu znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP Nr 215 "Subniecka Warszawska ".

8. Dla obszarów, o których mowa w ust. 6 i ust. 7 obowiązują przepisy odrębne dotyczące ich czynnej ochrony oraz zakazy właściwe dla tych obszarów, w tym:

a) zakaz gromadzenia i składowania wszelkich odpadów nie związanych ze zwykłym użytkowaniem nieruchomości oraz magazynowania substancji mogących zanieczyścić wody podziemne bez zastosowania odpowiednich zabezpieczeń;

b) w odprowadzeniu wód opadowych i roztopowych z terenów, określonych w lit. a i przekraczających dopuszczalne wartości wskaźników zanieczyszczeń, określonych w przepisach odrębnych, należy stosować technologie umożliwiające podczyszczenie tych wód do odpowiednich norm określonych w przepisach odrębnych, przed odprowadzeniem ich do odbiorników;

c) nakaz utwardzenia i uszczelnienia terenów związanych z magazynowaniem substancji ropopochodnych i innych szkodliwych dla środowiska wodnego.

Rozdział 8.
Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 12. 1. Ustala się minimalną powierzchnia działki na terenach oznaczonych symbolami:

1) od 1MN do 11MN, 36MN, – 600 m^2;

2) 21MN, od 28MN do 33MN, 35MN – 250 m^2;

3) od 12MN do 20MN, od 22MN do 27MN, 34MN, od 37MN do 42MN- 600 m^2 dla zabudowy wolnostojącej i 300 m^2 dla zabudowy bliźniaczej;

4) od 1MNU do 12MNU, 18MNU, od 32MNU do 35MNU, od 39MNU do 59MNU - 600 m^2 dla zabudowy wolnostojącej i 300 m^2 dla zabudowy bliźniaczej;

5) od 13MNU do 17MNU, od 19MNU do 31MNU - 450 m^2 dla zabudowy wolnostojącej i 300 m^2 dla zabudowy bliźniaczej;

6) od 36MNU do 38MNU - 500 m^2 dla zabudowy wolnostojące, 300 m^2 dla zabudowy bliźniaczej, 250 m^2 dla zabudowy szeregowej;

7) od 1MW do 3MW – 800 m^2;

8) od 4MW do 8MW - 1500 m^2;

9) od 1MWU do 10MWU, 21MWU – 800 m^2;

10) od 11MWU do 20MWU - 500 m^2;

11) 22MWU - 1500 m^2;

12) od 1UMN do 5UMN - 300 m^2;

13) 1U, 23U, 24U, 26U, 29U – 800 m^2;

14) 2U, 10U, 12U, 21U – 2000 m^2;

15) 3U, 11U, 25U, 27U, 28U - 1500 m^2;

16) od 4U do 9U, od 13U do 20U – 1000 m^2;

17) 22U - 500 m^2;

18) 1KS - 1500 m^2;

19) od 2KS do 4KS – 800 m^2;

20) od 1PU do 8PU – 2000 m^2;

21) 1C – 2000 m^2;

22) od 1W do 3W – 2000 m^2;

23) 1ZC – 2000 m^2;

24) od 1ZP do 13ZP – 2000 m^2.

2. Ustala się minimalny front działki na terenach oznaczonych symbolami:

1) od od 1MN do 11MN, 36MN – 16 m;

2) od 12MN do 20MN, od 22MN do 27MN, 34MN, od 37MN do 42MN - 16 m dla zabudowy wolnostojącej i 10 m dla zabudowy bliźniaczej;

3) 21MN, od 28MN do 33MN, 35MN– 7 m;

4) od 1MNU do 35MNU, od 39MNU do 59MNU - 16 m dla zabudowy wolnostojącej i 10 m dla zabudowy bliźniaczej;

5) od 36MNU do 38MNU - 16 m dla zabudowy wolnostojącej i 10 m dla zabudowy bliźniaczej i 7 m dla zabudowy szeregowej;

6) od 1MW do 3MW – 20 m;

7) od 4MW do 8MW - 25 m;

8) od 1MWU do 10MWU, 21MWU – 20 m;

9) od 11MWU do 20MWU – 16 m;

10) 22MWU - 25 m;

11) od 1UMN do 5UMN – 7 m;

12) 1U, od 4U do 9U, od 13U do 20U, 23U, 24U, 26U, 29U – 20 m;

13) 2U, 3U, od 10U do 12U, 21U, 25U, 27U, 28U - 25 m;

14) 22U – 16 m;

15) od 1PU do 8PU – 30 m;

16) 1C – 30 m;

17) od 1W do 3W – 30 m;

18) 1ZC – 30 m;

19) od 1ZP do 13ZP – 30 m;

20) 1KS - 25 m;

21) od 2KS do 4KS – 20 m.

3. Ustala się, że kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien zawierać się w przedziale od 70° do 90°.

Rozdział 9.
Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

§ 13. 1. Wskazuje się, oznaczone na rysunku planu, granice stref technologicznych od napowietrznych linii elektroenergetycznych 110 kV, wynoszące 15,0 m licząc w obie strony od osi skrajnego przewodu.

2. W granicach stref, o których mowa w ust. 1 obowiązują odległości obiektów budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym w zakresie zakazu realizacji obiektów z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi.

3. Wskazuje się, oznaczone na rysunku planu, granice strefy sanitarnej od cmentarza 50 m.

4. W granicach strefy, o której mowa w ust. 3 obowiązuje nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu terenów obowiązujących przepisów odrębnych w zakresie zakazu lokalizacji nowej zabudowy mieszkaniowej, niemieszkalnej związanej z przechowywaniem i przetwarzaniem żywności oraz ujęć wody.

5. Wskazuje się, oznaczone na rysunku planu, granice strefy sanitarnej od cmentarza 150 m.

6. W granicach strefy, o której mowa w ust. 5 obowiązuje nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu terenów obowiązujących przepisów odrębnych w zakresie dopuszczenia lokalizacji, poza granicami strefy sanitarnej 50 m od cmentarza, o której mowa w ust. 3, zabudowy mieszkaniowej, niemieszkalnej związanej z przechowywaniem i przetwarzaniem żywności pod warunkiem podłączenia zabudowy do zbiorczej sieci wodociągowej i zakazu lokalizacji ujęć wody.

Rozdział 10.
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i systemu parkowania

§ 14. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

1) ustalony w planie układ komunikacyjny umożliwia obsługę wszystkich terenów objętych jego granicami oraz zapewnia połączenia z układem komunikacyjnym miasta i ponadlokalnym układem komunikacyjnym;

2) drogi oznaczone symbolami KDS, KDGP, KDG, KDZ, KDL i KDD stanowią publiczny układ komunikacyjny;

3) ciągi oznaczone symbolami KPJ i KPP stanowią ogólnodostępny układ komunikacyjny;

4) dopuszczenie realizacji dojazdów niewyznaczonych na rysunku planu, pod warunkiem spełnienia następujących wymagań:

   a) szerokość dojazdów winna być nie mniejsza niż 5 m,

   b) dla dojazdów bez obustronnego przejazdu (zakończonych „ślepo”) obowiązuje nakaz realizacji placów manewrowych umożliwiających dostęp pojazdom ratownictwa do wszystkich obsługiwanych przez nie działek budowlanych, przy czym minimalne parametry placu manewrowego nie mogą być mniejsze niż 12,5x12,5m;

5) zasady obsługi parkingowej:

   a) obowiązuje zapewnienie wszystkich potrzeb parkingowych związanych z projektowaną zabudową w granicach nieruchomości, na których jest ona realizowana,

   b) minimalne wskaźniki parkingowe, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości i miejscach określonych w obowiązujących w tym zakresie przepisach odrębnych, z dopuszczeniem zabezpieczenia miejsc do parkowania w garażu:

      - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 2 miejsca parkingowe na mieszkanie,

      - dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – 1 miejsce parkingowe na mieszkanie, przy czym na działce nr ew. 272/2 położonej w terenie 9MWU obowiązuje wskaźnik parkingowy 0,75 miejsca parkingowego na mieszkanie,

- dla usług o całkowitej powierzchni użytkowej powyżej 400 m^2 - 7 miejsc parkingowych na 1000 m2 powierzchni użytkowej i 1 miejsce postojowe na 10 zatrudnionych,
- dla usług o całkowitej powierzchni użytkowej poniżej 400 m^2 - 1 miejsce parkingowe 100 m^2 na powierzchni użytkowej i nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na 1 lokal usługowy,
- obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, usług obsługi komunikacji, w tym stacji paliw - 10 miejsc parkingowych na 1000 m^2 powierzchni użytkowej i 3 miejsca parkingowe na 10 zatrudnionych.

Rozdział 11.
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej i gospodarowania odpadami

§ 15. W zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się:

1) utrzymanie istniejących urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej z możliwością ich rozbudowy, przebudowy i modernizacji w sposób nie kolidujący z innymi ustaleniami planu i przepisami odrębnymi;

2) pod budowę nowych i rozbudowę istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej przeznacza się tereny dróg i ciągów oznaczone symbolami KDG, KDZ, KDL, KDD, KPJ i KPP;

3) dopuszczenie budowy nowych urządzeń infrastruktury technicznej poza wymienionymi w pkt. 2 terenami, pod warunkiem, że nie koliduje to z innymi ustaleniami planu i przepisami odrębnymi obowiązującymi w tym zakresie, ze szczególnym uwzględnieniem przepisów dotyczących lokalizacji w pasie drogowym obiektów budowlanych lub urządzeń niezwiązanych z potrzebami zarządzania drogami lub potrzebami ruchu drogowego;

4) dla systemu wodociągów i zaopatrzenia w wodę:

   a) zaopatrzenie obszaru planu w wodę do celów bytowych, gospodarczych i przeciwpożarowych poprzez budowę sieci zbiorczej zasilanej z ujęć wody położonych w obszarze planu oraz poza nim,

   b) minimalna średnica nowobudowanej sieci zbiorczej - 80 mm;

5) dla systemu kanalizacji i odprowadzania wód:

   a) objęcie siecią kanalizacji sanitarnej zabudowy lokalizowanej w granicach planu, poprzez budowę sieci zbiorczej odprowadzającej ścieki do oczyszczalni ścieków położonej poza obszarem planu,

   b) do czasu realizacji zbiorczej sieci kanalizacyjnej dopuszczenie stosowania zbiorników bezodpływowych,

   c) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych:

      - z terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz nieutwardzonych części pozostałych terenów i parkingów gruntowych o powierzchni do 0,1 ha, odprowadzenie do ziemi w granicach własnej działki,
      - z utwardzonych dróg publicznych i wewnętrznych, z powierzchni utwardzonych na terenach usługowych, produkcyjnych i składowo – magazynowych, zabudowy wielorodzinnej oraz z parkingów utwardzonych i parkingów gruntowych o powierzchni powyżej 0,1 ha – odprowadzenie do zbiorników retencyjnych, studni chłonnych, rowów odprowadzających lub kanalizacji deszczowej po jej realizacji, z zastosowaniem urządzeń zapewniających oczyszczenie ścieków do parametrów wymaganych przepisami odrębnymi,

   d) minimalna średnica nowobudowanych przewodów tłocznych - 63 mm,

   e) minimalna średnica nowobudowanych przewodów grawitacyjnych - 90 mm,

   f) minimalna średnica nowobudowanych przewodów deszczowych - 200 mm;

6) dla systemu elektroenergetycznego:

   a) zaopatrzenie obszaru planu w energię elektryczną poprzez rozbudowę istniejącej sieci elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia, na warunkach określonych w obowiązujących w tym zakresie przepisach odrębnych,

   b) dopuszczenie zamiany napowietrznych sieci elektroenergetycznych na sieci kablowe,

   c) dopuszczenie realizacji nowych sieci elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia w wykonaniu kablowym lub napowietrznym oraz stacji transformatorowych w wykonaniu słupowym lub wnętrzowym,

   d) dopuszczenie indywidualnych urządzeń wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii (OZE) takich jak mikroinstalacje oraz małe instalacje o mocy nie przekraczającej 40 kW;

7) dla systemu gazowego:

a) zaopatrzenie obszaru planu w gaz ziemny do celów gospodarczych i grzewczych poprzez rozbudowę sieci średniego i niskiego ciśnienia, na warunkach określonych w obowiązujących w tym zakresie przepisach odrębnych,

b) przy realizacji nowych sieci gazowych nakaz zachowania obowiązujących warunków technicznych określonych w przepisach odrębnych, w tym w zakresie lokalizacji urządzeń gazowych na działce budowlanej,

c) minimalna średnica nowobudowanych sieci – 32 mm;

8) dla systemu ciepłowniczego zaopatrzenie w ciepło w oparciu o indywidualne źródła ciepła lub miejskiej sieci ciepłowniczej po jej rozbudowie;

9) dla systemu usuwania i unieszkodliwiania odpadów nakaz uwzględnienia obowiązujących zasad określonych w przepisach odrębnych.

Rozdział 12.
Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 16. Zakazuje się lokalizacji obiektów tymczasowych, nie związanych z realizacją inwestycji docelowych, za wyjątkiem dopuszczenia sytuowania tymczasowych obiektów i urządzeń technicznych, handlowo-usługowych, higieniczno - sanitarnych oraz miejsc parkingowych na terenach oznaczonych symbolami ZP i KP związanych z organizacją imprez okolicznościowych i sezonowych, nie dłużej jednak niż na okres 90 dni.

Rozdział 13.
Ustalenia szczegółowe dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

§ 17. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **od 1MN do 11MN**, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie wolnostojącej;

2) warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: dopuszczenie realizacji budynków gospodarczych i garaży;

3) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

a) maksymalna wysokość zabudowy – 10 m, z wyjątkiem budynków gospodarczych i garaży, dla których obowiązuje maksymalna wysokość zabudowy – 5 m,

b) forma dachów: spadziste o nachyleniu głównych połaci dachu do 45^0 lub dachy płaskie,

c) maksymalna intensywność zabudowy – 0,8,

d) minimalna intensywność zabudowy – 0,01,

e) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40% powierzchni działki budowlanej,

f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 40% powierzchni działki budowlanej,

g) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynku mieszkalnego - 25 m,

h) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych - 600 m^2.

§ 18. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **od 12MN do 15MN, od 22MN do 27MN, 34MN**, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie wolnostojącej lub bliźniaczej;

2) warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: dopuszczenie realizacji budynków gospodarczych i garaży;

3) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

a) maksymalna wysokość zabudowy – 12 m, z wyjątkiem budynków gospodarczych i garaży, dla których obowiązuje maksymalna wysokość zabudowy – 5 m,

b) forma dachów: spadziste o nachyleniu głównych połaci dachu do 45^0 lub dachy płaskie,

c) maksymalna intensywność zabudowy – 1,0,

d) minimalna intensywność zabudowy – 0,01,

e) maksymalna powierzchnia zabudowy – 50% powierzchni działki budowlanej,

f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 30% powierzchni działki budowlanej,

g) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynku mieszkalnego - 30 m,

h) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych - 600 m^2 dla zabudowy wolnostojącej i 300 m^2 dla zabudowy bliźniaczej.

§ 19. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **od 16MN do 20MN**, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie wolnostojącej lub bliźniaczej;

2) warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

a) dopuszczenie realizacji budynków gospodarczych i garaży,

b) w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią:

- zakaz realizacji nowej zabudowy mieszkalnej oraz budynków gospodarczych i garaży,

- dopuszczenie realizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz zieleni urządzonej i miejsc do parkowania;

3) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

a) maksymalna wysokość zabudowy – 10 m, z wyjątkiem budynków gospodarczych i garaży, dla których obowiązuje maksymalna wysokość zabudowy – 5 m,

b) forma dachów: spadziste o nachyleniu głównych połaci dachu do 45^0 lub dachy płaskie,

c) maksymalna intensywność zabudowy – 0,8,

d) minimalna intensywność zabudowy – 0,01,

e) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40% powierzchni działki budowlanej,

f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 40% powierzchni działki budowlanej,

g) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynku mieszkalnego - 30 m,

h) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych - 600 m^2 dla zabudowy wolnostojącej i 300 m^2 dla zabudowy bliźniaczej.

§ 20. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **21MN**, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie szeregowej;

2) warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: dopuszczenie realizacji budynków gospodarczych i garaży;

3) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

a) maksymalna wysokość zabudowy – 12 m, z wyjątkiem budynków gospodarczych i garaży, dla których obowiązuje maksymalna wysokość zabudowy – 5 m,

b) forma dachów: spadziste o nachyleniu głównych połaci dachu do 45^0 lub dachy płaskie,

c) maksymalna intensywność zabudowy – 1,2,

d) minimalna intensywność zabudowy – 0,01,

e) maksymalna powierzchnia zabudowy – 50% powierzchni działki budowlanej,

f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 30% powierzchni działki budowlanej,

g) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynku mieszkalnego - 12 m,

h) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych - 250 m^2.

§ 21. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **od 28MN do 33MN, 35MN**, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie szeregowej;

2) warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: dopuszczenie realizacji budynków gospodarczych i garaży;

3) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

a) maksymalna wysokość zabudowy – 12 m, z wyjątkiem budynków gospodarczych i garaży, dla których obowiązuje maksymalna wysokość zabudowy – 5 m,

b) forma dachów: spadziste o nachyleniu głównych połaci dachu do 45^0 lub dachy płaskie,

c) maksymalna intensywność zabudowy – 1,2,

d) minimalna intensywność zabudowy – 0,01,

e) maksymalna powierzchnia zabudowy – 60% powierzchni działki budowlanej,

f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 20% powierzchni działki budowlanej,

g) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynku mieszkalnego - 12 m,

minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych - 250 m^2.

§ 22. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **36MN**, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie wolnostojącej;

2) warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: dopuszczenie realizacji budynków gospodarczych i garaży;

3) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

a) maksymalna wysokość zabudowy – 12 m, z wyjątkiem budynków gospodarczych i garaży, dla których obowiązuje maksymalna wysokość zabudowy – 5 m,

b) forma dachów: spadziste o nachyleniu głównych połaci dachu do 45^0 lub dachy płaskie,

c) maksymalna intensywność zabudowy – 1,0,

d) minimalna intensywność zabudowy – 0,01,

e) maksymalna powierzchnia zabudowy – 50% powierzchni działki budowlanej,

f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 30% powierzchni działki budowlanej,

g) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynku mieszkalnego - 25 m,

h) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych - 600 m^2.

§ 23. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **od 37MN do 42MN**, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie wolnostojącej lub bliźniaczej;

2) warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: dopuszczenie realizacji budynków gospodarczych i garaży;

3) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

a) maksymalna wysokość zabudowy – 10 m, z wyjątkiem budynków gospodarczych i garaży, dla których obowiązuje maksymalna wysokość zabudowy – 5 m,

b) forma dachów: spadziste o nachyleniu głównych połaci dachu do 45^0 lub dachy płaskie,

c) maksymalna intensywność zabudowy – 0,6,

d) minimalna intensywność zabudowy – 0,01,

e) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40% powierzchni działki budowlanej,

f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 40% powierzchni działki budowlanej,

g) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynku mieszkalnego – 25 m,

h) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych - 600 m^2 dla zabudowy wolnostojącej i 300 m^2 dla zabudowy bliźniaczej.

Rozdział 14.
Ustalenia szczegółowe dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej.

§ 24. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **od 1MNU do 12MNU,18MNU,od 32MNU do 35MNU, od 39MNU do 59MNU** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie wolnostojącej lub bliźniaczej i zabudowa usługowa z zakresu usług handlu detalicznego, działalności biurowej i administracyjnej, oświaty, nauki, edukacji, odnowy biologicznej i ochrony zdrowia, opieki społecznej, sportu i rekreacji, kultury, projektowania i pracy twórczej, gastronomii, turystyki (w tym zbiorowego zamieszkania) oraz usług rzemieślniczych;

2) warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

   a) dopuszczenie realizacji zabudowy usługowej w połączeniu z zabudową mieszkaniową na jednej działce budowlanej lub na oddzielnych działkach budowlanych wyodrębnionych na te cele,

   b) dopuszczenie realizacji budynków gospodarczych i garaży;

3) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

   a) maksymalna wysokość zabudowy – 12 m, z wyjątkiem budynków gospodarczych i garaży, dla których obowiązuje maksymalna wysokość zabudowy – 5 m,

   b) forma dachów: spadziste o nachyleniu głównych połaci dachu do 45^0 lub dachy płaskie,

   c) maksymalna intensywność zabudowy – 1,0,

   d) minimalna intensywność zabudowy – 0,01,

   e) maksymalna powierzchnia zabudowy – 50% powierzchni działki budowlanej,

   f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 30% powierzchni działki budowlanej,

   g) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynku mieszkalnego i usługowego – 30 m,

   h) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych - 600 m^2 dla zabudowy wolnostojącej i 300 m^2 dla zabudowy bliźniaczej.

§ 25. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **od 13MNU do 17MNU, od 19MNU do 31MNU**, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie wolnostojącej lub bliźniaczej i zabudowa usługowa z zakresu usług handlu detalicznego, działalności biurowej i administracyjnej, oświaty, nauki, edukacji, odnowy biologicznej i ochrony zdrowia, opieki społecznej, sportu i rekreacji, kultury, projektowania i pracy twórczej, gastronomii, turystyki (w tym zbiorowego zamieszkania) oraz usług rzemieślniczych;

2) warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

   a) dopuszczenie realizacji zabudowy usługowej w połączeniu z zabudową mieszkaniową na jednej działce budowlanej lub na oddzielnych działkach budowlanych wyodrębnionych na te cele,

   b) dopuszczenie realizacji budynków gospodarczych i garaży,

   c) w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią:

      - zakaz realizacji nowej zabudowy mieszkalnej oraz budynków gospodarczych i garaży,

      - dopuszczenie realizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz zieleni urządzonej i miejsc do parkowania;

3) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

   a) maksymalna wysokość zabudowy – 12 m, z wyjątkiem budynków gospodarczych i garaży, dla których obowiązuje maksymalna wysokość zabudowy – 5 m,

   b) forma dachów: spadziste o nachyleniu głównych połaci dachu do 45^0 lub dachy płaskie,

   c) maksymalna intensywność zabudowy – 1,2,

d) minimalna intensywność zabudowy – 0,01,

e) maksymalna powierzchnia zabudowy – 60% powierzchni działki budowlanej,

f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 20% powierzchni działki budowlanej,

g) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynku:

- mieszkalnego – 30 m,

- usługowego – 40 m,

h) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych - 450 m^2 dla zabudowy wolnostojącej i 300 m^2 dla zabudowy bliźniaczej.

§ 26. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **od36MNU do 38MNU**, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie wolnostojącej, bliźniaczej lub szeregowej i zabudowa usługowa z zakresu usług handlu detalicznego, działalności biurowej i administracyjnej, oświaty, nauki, edukacji, odnowy biologicznej i ochrony zdrowia, opieki społecznej, sportu i rekreacji, kultury, projektowania i pracy twórczej, gastronomii, turystyki (w tym zbiorowego zamieszkania) oraz usług rzemieślniczych;

2) warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

a) dopuszczenie realizacji zabudowy usługowej w połączeniu z zabudową mieszkaniową na jednej działce budowlanej lub na oddzielnych działkach budowlanych wyodrębnionych na te cele,

b) dopuszczenie realizacji budynków gospodarczych i garaży;

3) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

a) maksymalna wysokość zabudowy – 12 m, z wyjątkiem budynków gospodarczych i garaży, dla których obowiązuje maksymalna wysokość zabudowy – 5 m,

b) forma dachów: spadziste o nachyleniu głównych połaci dachu do 45^0 lub dachy płaskie,

c) maksymalna intensywność zabudowy – 1,2,

d) minimalna intensywność zabudowy – 0,01,

e) maksymalna powierzchnia zabudowy – 60% powierzchni działki budowlanej,

f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 20% powierzchni działki budowlanej,

g) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynku:

- mieszkalnego – 30 m,

- usługowego – 50 m,

h) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych - 500 m^2 dla zabudowy wolnostojące, 300 m^2 dla zabudowy bliźniaczej, 250 m^2 dla zabudowy szeregowej.

Rozdział 15.
Ustalenia szczegółowe dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

§ 27. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **od 1MW do 3MW**, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;

2) przeznaczenie uzupełniające: lokale usługowe z zakresu usług handlu detalicznego, działalności biurowej i administracyjnej, oświaty, nauki, edukacji, odnowy biologicznej i ochrony zdrowia, opieki społecznej, sportu i rekreacji, kultury, projektowania i pracy twórczej, gastronomii, turystyki (w tym zbiorowego zamieszkania) oraz usług rzemieślniczych;

3) warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

a) dopuszczenie realizacji budynków gospodarczych i garaży,

b) dopuszczenie realizacji garaży i parkingów podziemnych oraz na terenie 3MW garaży nadziemnych wielopoziomowych,

c) dopuszczenie lokalizacji lokali usługowych jedynie w parterach w budynków mieszkalnych,

d) w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią:

- zakaz realizacji nowej zabudowy mieszkalnej oraz budynków gospodarczych i garaży,

- dopuszczenie realizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz zieleni urządzonej i miejsc do parkowania;

4) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

a) maksymalna wysokość zabudowy – 18 m, z wyjątkiem budynków gospodarczych i garaży, dla których obowiązuje maksymalna wysokość zabudowy – 5 m,

b) forma dachów: spadziste o nachyleniu głównych połaci dachu do 30^0 lub dachy płaskie, z dopuszczeniem realizacji na terenie 3MW dachów spadzistych o nachyleniu głównych połaci dachu do 45^0,

c) maksymalna intensywność zabudowy – 2,5,

d) minimalna intensywność zabudowy – 0,01,

e) maksymalna powierzchnia zabudowy – 50% powierzchni działki budowlanej,

f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 30% powierzchni działki budowlanej,

g) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynku mieszkalnego – 50 m,

h) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych - 800 m^2.

§ 28. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **od 4MW do 8MW**, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;

2) przeznaczenie uzupełniające: lokale usługowe z zakresu usług handlu detalicznego, działalności biurowej i administracyjnej, oświaty, nauki, edukacji, odnowy biologicznej i ochrony zdrowia, opieki społecznej, sportu i rekreacji, kultury, projektowania i pracy twórczej, gastronomii, turystyki (w tym zbiorowego zamieszkania) oraz usług rzemieślniczych;

3) warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

a) dopuszczenie realizacji budynków gospodarczych i garaży,

b) dopuszczenie realizacji garaży i parkingów podziemnych,

c) dopuszczenie lokalizacji lokali usługowych jedynie w parterach w budynków mieszkalnych;

4) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

a) maksymalna wysokość zabudowy – 12 m, z wyjątkiem budynków gospodarczych i garaży, dla których obowiązuje maksymalna wysokość zabudowy – 5 m,

b) forma dachów: spadziste o nachyleniu głównych połaci dachu do 30^0 lub dachy płaskie,

c) maksymalna intensywność zabudowy – 1,8,

d) minimalna intensywność zabudowy – 0,01,

e) maksymalna powierzchnia zabudowy – 60% powierzchni działki budowlanej,

f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 30% powierzchni działki budowlanej,

g) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynku mieszkalnego – 40 m,

h) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych - 1500 m^2.

Rozdział 16.
Ustalenia szczegółowe dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zabudowy usługowej.

§ 29. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **od 1MWU do 10MWU**, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna i zabudowa usługowa z zakresu usług handlu detalicznego, działalności biurowej i administracyjnej, oświaty, nauki, edukacji, odnowy biologicznej

i ochrony zdrowia, opieki społecznej, sportu i rekreacji, kultury, projektowania i pracy twórczej, gastronomii, turystyki (w tym zbiorowego zamieszkania) oraz usług rzemieślniczych;

2) przeznaczenie uzupełniające: lokale usługowe z zakresu usług określonych w pkt. 1;

3) warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

a) dopuszczenie realizacji budynków gospodarczych i garaży,

b) dopuszczenie realizacji garaży i parkingów podziemnych,

c) dopuszczenie lokalizacji lokali usługowych jedynie w parterach w budynków mieszkalnych;

4) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

a) maksymalna wysokość zabudowy – 18 m, z wyjątkiem zabudowy usługowej, dla której obowiązuje maksymalna wysokość zabudowy 15 m oraz budynków gospodarczych i garaży, dla których obowiązuje maksymalna wysokość zabudowy – 5 m,

b) forma dachów: spadziste o nachyleniu głównych połaci dachu do 30^0 lub dachy płaskie,

c) maksymalna intensywność zabudowy – 3,0,

d) minimalna intensywność zabudowy – 0,01,

e) maksymalna powierzchnia zabudowy – 60% powierzchni działki budowlanej,

f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 20% powierzchni działki budowlanej,

g) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynku mieszkalnego i usługowego – 60 m,

h) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych - 800 m^2.

§ 30. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **od 11MWU do 20MWU**, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna i zabudowa usługowa z zakresu usług handlu detalicznego, działalności biurowej i administracyjnej, oświaty, nauki, edukacji, odnowy biologicznej i ochrony zdrowia, opieki społecznej, sportu i rekreacji, kultury, projektowania i pracy twórczej, gastronomii, turystyki (w tym zbiorowego zamieszkania) oraz usług rzemieślniczych;

2) przeznaczenie uzupełniające: lokale usługowe z zakresu usług określonych w pkt. 1;

3) warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

a) dopuszczenie realizacji budynków gospodarczych i garaży, pod warunkiem lokalizowania ich na zapleczu zabudowy realizowanej zgodnie z przeznaczeniem podstawowym,

b) dopuszczenie realizacji garaży i parkingów podziemnych,

c) dopuszczenie lokalizacji lokali usługowych w budynkach mieszkalnych jedynie w ich parterach,

d) dopuszczenie lokalizacji lokali mieszkalnych w budynkach usługowych jedynie w ich najwyższej kondygnacji,

e) w przypadku realizacji lokali usługowych w budynkach położonych w pierzejach historycznych ulic wejścia do nich należy realizować od strony dróg publicznych,

f) w przypadku realizacji nowej zabudowy lub wymiany istniejącej obowiązuje nakaz lokalizacji budynków na działkach budowlanych w sposób umożliwiający uzyskanie zwartych pierzei zabudowy w ciągach dróg publicznych;

4) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

a) maksymalna wysokość zabudowy – 16 m, z wyjątkiem budynków gospodarczych i garaży, dla których obowiązuje maksymalna wysokość zabudowy – 5 m,

b) forma dachów: spadziste o nachyleniu głównych połaci dachu do 30^0 lub dachy płaskie,

c) maksymalna intensywność zabudowy – 3,0,

d) minimalna intensywność zabudowy – 0,01,

e) maksymalna powierzchnia zabudowy – 70% powierzchni działki budowlanej,

f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 15% powierzchni działki budowlanej,

g) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynku mieszkalnego i usługowego – 30 m,

h) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych - 500 m^2.

§ 31. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **21MWU**, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna i zabudowa usługowa z zakresu usług handlu detalicznego, działalności biurowej i administracyjnej, oświaty, nauki, edukacji, odnowy biologicznej i ochrony zdrowia, opieki społecznej, sportu i rekreacji, kultury, projektowania i pracy twórczej, gastronomii, turystyki (w tym zbiorowego zamieszkania) oraz usług rzemieślniczych;

2) przeznaczenie uzupełniające: lokale usługowe z zakresu usług określonych w pkt. 1;

3) warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

a) dopuszczenie realizacji budynków gospodarczych i garaży,

b) dopuszczenie realizacji garaży i parkingów podziemnych,

c) dopuszczenie lokalizacji lokali usługowych jedynie w parterach w budynków mieszkalnych;

4) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

a) maksymalna wysokość zabudowy – 21 m, z wyjątkiem zabudowy usługowej, dla której obowiązuje maksymalna wysokość zabudowy 15 m oraz budynków gospodarczych i garaży, dla których obowiązuje maksymalna wysokość zabudowy – 5 m,

b) forma dachów: spadziste o nachyleniu głównych połaci dachu do 30^0 lub dachy płaskie,

c) maksymalna intensywność zabudowy – 3,5,

d) minimalna intensywność zabudowy – 0,01,

e) maksymalna powierzchnia zabudowy – 60% powierzchni działki budowlanej,

f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 30% powierzchni działki budowlanej,

g) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynku mieszkalnego i usługowego – 60 m,

h) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych - 800 m^2.

§ 32. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **22MWU**, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna i zabudowa usługowa z zakresu usług handlu detalicznego, działalności biurowej i administracyjnej, oświaty, nauki, edukacji, odnowy biologicznej i ochrony zdrowia, opieki społecznej, sportu i rekreacji, kultury, projektowania i pracy twórczej, gastronomii, turystyki (w tym zbiorowego zamieszkania) oraz usług rzemieślniczych;

2) przeznaczenie uzupełniające: lokale usługowe z zakresu usług określonych w pkt. 1;

3) warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

a) dopuszczenie realizacji budynków gospodarczych i garaży,

b) dopuszczenie realizacji garaży i parkingów podziemnych,

c) dopuszczenie lokalizacji lokali usługowych jedynie w parterach w budynków mieszkalnych;

4) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

a) maksymalna wysokość zabudowy – 12 m, z wyjątkiem budynków gospodarczych i garaży, dla których obowiązuje maksymalna wysokość zabudowy – 5 m,

b) forma dachów: spadziste o nachyleniu głównych połaci dachu do 30^0 lub dachy płaskie,

c) maksymalna intensywność zabudowy – 1,8,

d) minimalna intensywność zabudowy – 0,01,

e) maksymalna powierzchnia zabudowy – 60% powierzchni działki budowlanej,

f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 30% powierzchni działki budowlanej,

g) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynku mieszkalnego i usługowego – 50 m,

h) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych - 1500 m^2.

Rozdział 17.
Ustalenia szczegółowe dla terenów zabudowy usługowej i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

§ 33. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **od 1UMN do 5UMN**, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa z zakresu usług handlu detalicznego, działalności biurowej i administracyjnej, oświaty, nauki, edukacji, odnowy biologicznej i ochrony zdrowia, opieki społecznej, sportu i rekreacji, kultury, projektowania i pracy twórczej, gastronomii, turystyki (w tym zbiorowego zamieszkania), usług rzemieślniczych oraz zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie wolnostojącej, bliźniaczej, szeregowej, kwartałowej i pierzejowej;

2) warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

a) dopuszczenie realizacji zabudowy usługowej w połączeniu z zabudową mieszkaniową na jednej działce budowlanej lub na oddzielnych działkach budowlanych wyodrębnionych na te cele,

b) dopuszczenie lokalizacji lokali usługowych w budynkach mieszkalnych jedynie w ich parterach,

c) dopuszczenie lokalizacji lokali mieszkalnych w budynkach usługowych jedynie w ich najwyższej kondygnacji,

d) w przypadku realizacji lokali usługowych w budynkach położonych w pierzejach historycznych ulic wejścia do nich należy realizować od strony dróg publicznych,

e) w przypadku realizacji nowej zabudowy lub wymiany istniejącej obowiązuje nakaz lokalizacji budynków na działkach budowlanych w sposób umożliwiający uzyskanie zwartych pierzei zabudowy w ciągach dróg publicznych,

f) dopuszczenie realizacji budynków gospodarczych i garaży, pod warunkiem lokalizowania ich na zapleczu zabudowy realizowanej zgodnie z przeznaczeniem podstawowym,

g) w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią:

- zakaz realizacji nowej zabudowy mieszkalnej oraz budynków gospodarczych i garaży,

- dopuszczenie realizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz zieleni urządzonej i miejsc do parkowania;

3) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

a) maksymalna wysokość zabudowy – 16 m, z wyjątkiem garaży i budynków gospodarczych, dla których obowiązuje maksymalna wysokość zabudowy – 5 m,

b) forma dachów: spadziste o nachyleniu głównych połaci dachu do 45^0,

c) maksymalna intensywność zabudowy – 3,0,

d) minimalna intensywność zabudowy – 0,01,

e) maksymalna powierzchnia zabudowy – 80% powierzchni działki budowlanej,

f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 10% powierzchni działki budowlanej,

g) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynku usługowego i mieszkalnego - 30 m,

h) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 300 m^2.

Rozdział 18.
Ustalenia szczegółowe dla terenów obiektów produkcyjnych oraz zabudowy usługowej.

§ 34. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **od 1PU do 5PU**, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: obiekty produkcyjne i zabudowa usługowa;

2) warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

a) dopuszczenie realizacji składów i magazynów,

b) dopuszczenie realizacji centrów wystawienniczo – logistycznych, wystawienniczo – handlowo – konferencyjnych, usługowo - handlowych i centrów konferencyjno – hotelowych,

c) dopuszczenie koncentracji usług handlowych w formie targowisk,

d) dopuszczenie realizacji budynków gospodarczych i garaży;

3) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

a) maksymalna wysokość zabudowy – 40 m, z wyjątkiem garaży i budynków gospodarczych, dla których obowiązuje maksymalna wysokość zabudowy – 8 m oraz terenów 4PU i 7PU, dla których obowiązuje maksymalna wysokość zabudowy 45 m,

b) forma dachów: spadziste o nachyleniu głównych połaci dachu do 30^0 lub dachy płaskie,

c) maksymalna intensywność zabudowy – 5,0,

d) minimalna intensywność zabudowy – 0,01,

e) maksymalna powierzchnia zabudowy – 80% powierzchni działki budowlanej,

f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 10% powierzchni działki budowlanej,

g) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynku usługowego - 300 m,

h) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 2000 m^2.

§ 35. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **od 6PU do 8PU**, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: obiekty produkcyjne i zabudowa usługowa;

2) warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

a) dopuszczenie realizacji składów i magazynów,

b) dopuszczenie realizacji centrów wystawienniczo – logistycznych, wystawienniczo – handlowo – konferencyjnych, usługowo - handlowych i centrów konferencyjno – hotelowych,

c) dopuszczenie koncentracji usług handlowych w formie targowisk,

d) dopuszczenie realizacji budynków gospodarczych i garaży;

3) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

a) maksymalna wysokość zabudowy – 18 m, z wyjątkiem garaży i budynków gospodarczych, dla których obowiązuje maksymalna wysokość zabudowy – 8 m,

b) forma dachów: spadziste o nachyleniu głównych połaci dachu do 30^0 lub dachy płaskie,

c) maksymalna intensywność zabudowy – 3,0,

d) minimalna intensywność zabudowy – 0,01,

e) maksymalna powierzchnia zabudowy – 80% powierzchni działki budowlanej,

f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 10% powierzchni działki budowlanej,

g) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynku usługowego - 150 m,

h) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 2000 m^2.

Rozdział 19.
Ustalenia szczegółowe dla terenów zabudowy usługowej.

§ 36. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1U, 23U, 24U, 26U, 29U**, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa, w tym z zakresu usług rzemieślniczych i obsługi motoryzacji (w tym stacje paliw i warsztaty naprawcze);

2) warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: dopuszczenie realizacji budynków gospodarczych i garaży;

3) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

a) maksymalna wysokość zabudowy – 12 m, z wyjątkiem garaży i budynków gospodarczych, dla których obowiązuje maksymalna wysokość zabudowy – 8 m,

b) forma dachów: spadziste o nachyleniu głównych połaci dachu do 30^0 lub dachy płaskie,

c) maksymalna intensywność zabudowy – 2,0,

d) minimalna intensywność zabudowy – 0,01,

e) maksymalna powierzchnia zabudowy – 70% powierzchni działki budowlanej,

f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 10% powierzchni działki budowlanej,

g) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynku usługowego - 60 m,

h) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 800 m^2.

§ 37. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **2U, 10U, 12U, 21U**, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa z zakresu handlu detalicznego i hurtowego;

2) przeznaczenie uzupełniające: zabudowa usługowa oraz lokale usługowe realizowane w budynkach związanych z przeczeniem podstawowym, z zakresu działalności biurowej i administracyjnej, gastronomii oraz usług rzemieślniczych;

3) warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: zakaz realizacji budynków gospodarczych i garaży;

4) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

a) maksymalna wysokość zabudowy – 16 m,

b) forma dachów: spadziste o nachyleniu głównych połaci dachu do 30^0 lub dachy płaskie,

c) maksymalna intensywność zabudowy – 2,5,

d) minimalna intensywność zabudowy – 0,01,

e) maksymalna powierzchnia zabudowy – 70% powierzchni działki budowlanej,

f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 10% powierzchni działki budowlanej,

g) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynku usługowego - 100 m,

h) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 2000 m^2.

§ 38. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **3U, 27U**, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa z usług kultu religijnego;

2) przeznaczenie uzupełniające: zabudowa usługowa oraz lokale usługowe realizowane w budynkach związanych z przeczeniem podstawowym, z zakresu usług związanych z pracą duszpasterską, w tym obiektów zamieszkania zbiorowego i indywidualnego;

3) warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: dopuszczenie realizacji budynków gospodarczych i garaży;

4) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

a) maksymalna wysokość zabudowy – 16 m, z wyjątkiem garaży i budynków gospodarczych, dla których obowiązuje maksymalna wysokość zabudowy – 5 m oraz kościoła, dla którego obowiązuje maksymalna wysokość zabudowy – 25 m,

b) forma dachów: spadziste o nachyleniu głównych połaci dachu do 30^0 lub dachy płaskie,

c) maksymalna intensywność zabudowy – 1,5,

d) minimalna intensywność zabudowy – 0,01,

e) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40% powierzchni działki budowlanej,

f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 30% powierzchni działki budowlanej,

g) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynku usługowego - 60 m,

h) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 1500 m^2.

§ 39. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **od 4U do 9U, 13U, 14U, od 17U do 19U**, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa z zakresu usług nauki i oświaty;

2) przeznaczenie uzupełniające: zabudowa usługowa oraz lokale usługowe realizowane w budynkach związanych z przeczeniem podstawowym, z zakresu usług sportu i rekreacji oraz kultury i zamieszkania zbiorowego, w tym internaty i bursy;

3) warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: dopuszczenie realizacji budynków gospodarczych i garaży;

4) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

a) maksymalna wysokość zabudowy – 16 m, z wyjątkiem garaży i budynków gospodarczych, dla których obowiązuje maksymalna wysokość zabudowy – 8 m,

b) forma dachów: spadziste o nachyleniu głównych połaci dachu do 30^0 lub dachy płaskie,

c) maksymalna intensywność zabudowy – 1,5,

d) minimalna intensywność zabudowy – 0,01,

e) maksymalna powierzchnia zabudowy – 50% powierzchni działki budowlanej,

f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 30% powierzchni działki budowlanej,

g) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynku usługowego - 60 m,

h) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 1000 m^2.

§ 40. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **11U**, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa z zakresu usług handlu detalicznego, działalności biurowej i administracyjnej, oświaty, nauki, edukacji, odnowy biologicznej i ochrony zdrowia, opieki społecznej, sportu i rekreacji, kultury, projektowania i pracy twórczej, gastronomii, turystyki (w tym zbiorowego zamieszkania) oraz usług rzemieślniczych;

2) przeznaczenie uzupełniające: lokale mieszkalne wbudowane w budynki usługowe przeznaczone na cele własne prowadzącego działalność gospodarczą;

3) warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: zakaz realizacji budynków gospodarczych i garaży;

4) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

a) maksymalna wysokość zabudowy – 16 m,

b) forma dachów: spadziste o nachyleniu głównych połaci dachu do 30^0 lub dachy płaskie,

c) maksymalna intensywność zabudowy – 2,0,

d) minimalna intensywność zabudowy – 0,01,

e) maksymalna powierzchnia zabudowy – 60% powierzchni działki budowlanej,

f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 20% powierzchni działki budowlanej,

g) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynku usługowego - 40 m,

h) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 1500 m^2.

§ 41. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **15U, 16U, 20U**, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa z zakresu administracji publicznej i bezpieczeństwa publicznego oraz oświaty i nauki;

2) przeznaczenie uzupełniające: zabudowa usługowa oraz lokale usługowe realizowane w budynkach związanych z przeczeniem podstawowym, z zakresu usług handlu detalicznego, działalności biurowej i administracyjnej oraz kultury;

3) warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: dopuszczenie realizacji budynków gospodarczych i garaży;

4) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

a) maksymalna wysokość zabudowy – 16 m, z wyjątkiem garaży i budynków gospodarczych, dla których obowiązuje maksymalna wysokość zabudowy – 8 m,

b) forma dachów: spadziste o nachyleniu głównych połaci dachu do 30^0 lub dachy płaskie,

c) maksymalna intensywność zabudowy – 2,0,

d) minimalna intensywność zabudowy – 0,01,

e) maksymalna powierzchnia zabudowy – 60% powierzchni działki budowlanej,

f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 20% powierzchni działki budowlanej,

g) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynku usługowego - 60 m,

h) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 1000 m^2.

§ 42. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **22U**, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa z zakresu usług handlu detalicznego, działalności biurowej i administracyjnej, oświaty, nauki, edukacji, odnowy biologicznej i ochrony zdrowia, opieki społecznej, sportu i rekreacji, kultury, projektowania i pracy twórczej, gastronomii, turystyki (w tym zbiorowego zamieszkania) oraz usług rzemieślniczych;

2) przeznaczenie uzupełniające: lokale mieszkalne wbudowane w budynki usługowe przeznaczone na cele własne prowadzącego działalność gospodarczą;

3) warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: dopuszczenie realizacji budynków gospodarczych i garaży;

4) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

a) maksymalna wysokość zabudowy – 12 m, z wyjątkiem garaży i budynków gospodarczych, dla których obowiązuje maksymalna wysokość zabudowy – 8 m,

b) forma dachów: spadziste o nachyleniu głównych połaci dachu do 30^0 lub dachy płaskie,

c) maksymalna intensywność zabudowy – 1,2,

d) minimalna intensywność zabudowy – 0,01,

e) maksymalna powierzchnia zabudowy – 60% powierzchni działki budowlanej,

f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 20% powierzchni działki budowlanej,

g) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynku usługowego - 50 m,

h) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 500 m^2.

§ 43. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **25U**, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa z zakresu usług ochrony zdrowia i opieki społecznej;

2) przeznaczenie uzupełniające: zabudowa usługowa oraz lokale usługowe realizowane w budynkach związanych z przeczeniem podstawowym, z zakresu usług handlu detalicznego, gastronomii, działalności biurowo - administracyjnej;

3) warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: dopuszczenie realizacji budynków gospodarczych i garaży;

4) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

a) maksymalna wysokość zabudowy – 16 m, z wyjątkiem garaży i budynków gospodarczych, dla których obowiązuje maksymalna wysokość zabudowy – 8 m,

b) forma dachów: spadziste o nachyleniu głównych połaci dachu do 30^0 lub dachy płaskie,

c) maksymalna intensywność zabudowy – 2,0,

d) minimalna intensywność zabudowy – 0,01,

e) maksymalna powierzchnia zabudowy – 60% powierzchni działki budowlanej,

f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 20% powierzchni działki budowlanej,

g) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynku usługowego - 100 m,

h) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 1500 m^2.

§ 44. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **28U**, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa, z zakresu usług sportu i rekreacji oraz kultury;

2) przeznaczenie uzupełniające: zabudowa usługowa oraz lokale usługowe realizowane w budynkach związanych z przeczeniem podstawowym, z zakresu usług handlu detalicznego, nauki, edukacji, odnowy biologicznej, gastronomii, turystyki (w tym zbiorowego zamieszkania);

3) warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: dopuszczenie realizacji budynków gospodarczych i garaży;

4) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

a) maksymalna wysokość zabudowy – 12 m, z wyjątkiem garaży i budynków gospodarczych, dla których obowiązuje maksymalna wysokość zabudowy – 8 m,

b) forma dachów: spadziste o nachyleniu głównych połaci dachu do 30^0 lub dachy płaskie,

c) maksymalna intensywność zabudowy – 1,2,

d) minimalna intensywność zabudowy – 0,01,

e) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40% powierzchni działki budowlanej,

f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 40% powierzchni działki budowlanej,

g) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynku usługowego - 100 m,

h) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 1500 m^2.

Rozdział 20.
Ustalenia szczegółowe dla terenów urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 45. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1C**, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: infrastruktura elektroenergetyczna – ciepłownia;

2) warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

a) dopuszczenie realizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej innych niż określone w pkt. 1, pod warunkiem, że nie będą one kolidować z przeznaczeniem podstawowym terenu,

b) dopuszczenie realizacji obiektów i urządzeń niezbędnych do funkcjonowania terenów, w tym budynków administracyjno – socjalnych, warsztatów i budynków technicznych,

c) dopuszczenie realizacji budynków gospodarczych i garaży;

3) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

a) maksymalna wysokość zabudowy – 12 m, za wyjątkiem urządzeń i obiektów związanych z procesami technologicznymi infrastruktury ciepłowniczej, dla których obowiązuje maksymalna wysokość 25 m,

b) maksymalna intensywność zabudowy – 2,4,

c) minimalna intensywność zabudowy – 0,01,

d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 80% powierzchni działki budowlanej,

e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 5% powierzchni działki budowlanej,

f) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 2000 m^2.

§ 46. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **od 1W do 3W**, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: infrastruktura wodociągowa – ujęcia wody, stacja uzdatniania wody;

2) warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

a) dopuszczenie realizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej innych niż określone w pkt. 1, pod warunkiem, że nie będą one kolidować z przeznaczeniem podstawowym terenu,

b) na terenie 1W dopuszczenie realizacji obiektów i urządzeń niezbędnych do funkcjonowania terenów, w tym budynków administracyjno – socjalnych, warsztatów i budynków technicznych,

c) na terenie 1W dopuszczenie realizacji budynków gospodarczych i garaży;

3) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

a) maksymalna wysokość zabudowy – 12 m, za wyjątkiem urządzeń i obiektów związanych z procesami technologicznymi infrastruktury wodociągowej, dla których obowiązuje maksymalna wysokość 25 m,

b) maksymalna intensywność zabudowy – 2,4,

c) minimalna intensywność zabudowy – 0,01,

d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 80% powierzchni działki budowlanej,

e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 10% powierzchni działki budowlanej,

f) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 2000 m^2.

Rozdział 21.
Ustalenia szczegółowe dla terenów parkingów.

§ 47. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KS** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: parkingi;

2) warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

a) dopuszczenie realizacji parkingów wielopoziomowych,

b) dopuszczenie realizacji budynków administracyjno – socjalnych związanych z funkcjonowaniem terenu,

c) dopuszczenie realizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej nie związanych z funkcjonowaniem parkingów, pod warunkiem, że nie będą one kolidować z przeznaczeniem podstawowym terenu,

3) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

a) maksymalna wysokość zabudowy – 16 m,

b) maksymalna intensywność zabudowy – 3,0,

c) minimalna intensywność zabudowy – 0,01,

d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 90% powierzchni działki budowlanej,

e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 5% powierzchni działki budowlanej,

f) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 1500 m^2.

§ 48. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **od 2KS do 4KS**, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: parkingi;

2) warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

a) na terenach 3KS i 4KS dopuszczenie realizacji garaży,

b) na terenie 2KS dopuszczenie realizacji budynków administracyjno – socjalnych związanych z funkcjonowaniem terenu,

c) dopuszczenie realizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej nie związanych z funkcjonowaniem parkingów, pod warunkiem, że nie będą one kolidować z przeznaczeniem podstawowym terenu;

3) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

a) maksymalna wysokość zabudowy – 5 m,

b) maksymalna intensywność zabudowy: 1,0,

c) minimalna intensywność zabudowy – 0,01,

d) maksymalna powierzchnia zabudowy: ¾ na terenie 2KS – 10% powierzchni działki budowlanej, ¾ na terenach 3KS, 4KS – 60% powierzchni działki budowlanej,

e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 20% powierzchni działki budowlanej,

f) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 800 m^2.

Rozdział 22.
Ustalenia szczegółowe dla terenów cmentarzy.

§ 49. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1ZC**, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: cmentarz;

2) warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

a) dopuszczenie realizacji obiektów i urządzeń niezbędnych ze względów funkcjonalnych, w tym kaplic cmentarnych, domów pogrzebowych, budynków administracji cmentarza, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej związanych z obsługą cmentarza,

b) zakaz realizacji budynków gospodarczych i garaży;

3) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

a) maksymalna wysokość zabudowy – 12 m,

b) maksymalna intensywność zabudowy: 0,2,

c) minimalna intensywność zabudowy – 0,01,

d) maksymalna powierzchnia zabudowy- 10% powierzchni działki budowlanej,

e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 20% powierzchni działki budowlanej.

Rozdział 23.
Ustalenia szczegółowe dla terenów zieleni urządzonej.

§ 50. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **od 1ZP do 13ZP**, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: zieleń urządzona, w formie założeń parkowych i skwerów;

2) warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

a) na terenach od 1ZP do 10ZP dopuszczenie realizacji zabudowy usługowej z zakresu usług gastronomii, sportu i rekreacji, oświaty i nauki oraz kultury, realizowanej łącznie z zespołami zieleni urządzonej oraz obiekty i urządzenia rekreacyjno – sportowe oraz parkingi w zieleni,

b) na terenach 9ZP i 10ZP realizacja zabudowy i urządzeń określonych w lit. a dopuszczona wyłącznie pod warunkiem uwzględnienia obowiązujących przepisów odrębnych dla obiektów wpisanych do rejestru zabytków, o których mowa w § 8 ust. 3,

c) dopuszczenie realizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej nie związanych z funkcjonowaniem zieleni urządzonej, pod warunkiem, że nie będą one kolidować z przeznaczeniem podstawowym terenu,

d) zakaz realizacji budynków gospodarczych i garaży;

3) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

a) maksymalna wysokość zabudowy – 12 m,

b) maksymalna intensywność zabudowy: 0,2,

c) minimalna intensywność zabudowy – 0,01,

d) maksymalna powierzchnia zabudowy- 10% powierzchni działki budowlanej,

e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 70% powierzchni działki budowlanej,

f) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 2000 m^2.

Rozdział 24.
Ustalenia szczegółowe dla terenów wód powierzchniowych i rowów melioracyjnych.

§ 51. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **od 1WS do 3WS**, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – wody powierzchniowe;

2) warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: dopuszczenie realizacji urządzeń infrastruktury technicznej związanej z gospodarką wodną, ochroną przeciwpowodziową, odprowadzeniem wód deszczowych i roztopowych, retencją wody oraz funkcjonowaniem zbiorczego systemu kanalizacji gminnej, pod warunkiem zachowania zgodności z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi z zakresu Prawa Wodnego.

§ 52. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1WR, 2WR**, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – rowy melioracyjne;

2) warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: dopuszczenie realizacji urządzeń infrastruktury technicznej związanej z gospodarką wodną, ochroną przeciwpowodziową, odprowadzeniem wód deszczowych i roztopowych, retencją wody oraz funkcjonowaniem zbiorczego systemu kanalizacji gminnej, pod warunkiem zachowania zgodności z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi z zakresu Prawa Wodnego.

Rozdział 25.
Ustalenia szczegółowe dla terenów zieleni nieurządzonej.

§ 53. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1ZN**, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – zieleń nieurządzona o funkcjach ekologicznych;

2) warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: dopuszczenie realizacji urządzeń infrastruktury technicznej związanej z gospodarką wodną, ochroną przeciwpowodziową, odprowadzeniem wód deszczowych i roztopowych, retencją wody oraz funkcjonowaniem zbiorczego systemu kanalizacji gminnej, pod warunkiem zachowania zgodności z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi z zakresu Prawa Wodnego oraz ochrony gruntów rolnych i leśnych.

Rozdział 26.
Ustalenia szczegółowe dla terenów komunikacji.

§ 54. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDS, 2KDS**, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – drogi publiczne klasy ekspresowej;

2) warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

   a) dopuszczenie realizacji urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej związanych z funkcjonowaniem dróg,

   b) realizacja urządzeń infrastruktury technicznej niezwiązanych z funkcjonowaniem dróg wyłącznie w przypadku konieczności powiązania zbiorczych systemów infrastruktury technicznej i pod warunkiem uwzględnienia obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych,

   c) szerokość dróg w liniach rozgraniczających:

      - 1KDS - nieregularna 19 - 136 m, zgodnie z rysunkiem planu, przy czym na odcinkach planem wskazano jedynie część pasa drogowego,

      - 2KDS - nieregularna 5 - 19 m, zgodnie z rysunkiem planu, przy czym planem wskazano jedynie część pasa drogowego.

§ 55. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **od 1KDGP do 2KDGP**, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – drogi publiczne klasy głównej ruchu przyśpieszonego;

2) warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

   a) dopuszczenie realizacji urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej związanych z funkcjonowaniem dróg,

   b) realizacja urządzeń infrastruktury technicznej niezwiązanych z funkcjonowaniem dróg wyłącznie w przypadku konieczności powiązania zbiorczych systemów infrastruktury technicznej i pod warunkiem uwzględnienia obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych,

c) szerokość dróg w liniach rozgraniczających:

- 1KDGP - nieregularna 10 – 30 m, zgodnie z rysunkiem planu, przy czym na odcinku planem wskazano jedynie część pasa drogowego,

- 2KDGP - 8 m, zgodnie z rysunkiem planu, przy czym planem wskazano jedynie część pasa drogowego.

§ 56. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **od 1KDG do 6KDG**, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – drogi publiczne klasy głównej;

2) warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

a) dopuszczenie realizacji urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej, w tym niezwiązanych z funkcjonowaniem dróg, pod warunkiem uwzględnienia obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych,

b) szerokość dróg w liniach rozgraniczających:

- 1KDG - nieregularna 15 – 78 m, zgodnie z rysunkiem planu, przy czym na odcinkach planem wskazano jedynie część pasa drogowego,

- 2KDG – 25 m,

- 3KDG - nieregularna 17 – 24 m, zgodnie z rysunkiem planu,

- 4KDG – 25 m,

- 5KDG - nieregularna 25 - 33 m, zgodnie z rysunkiem planu,

- 6KDG - 6 m, zgodnie z rysunkiem planu, przy czym planem wskazano jedynie część pasa drogowego.

§ 57. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **od 1KDZ do 8KDZ**, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – drogi publiczne klasy zbiorczej;

2) warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

a) dopuszczenie realizacji urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej, w tym niezwiązanych z funkcjonowaniem dróg, pod warunkiem uwzględnienia obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych,

b) szerokość dróg w liniach rozgraniczających:

- 1KDZ - nieregularna 12 – 15 m, zgodnie z rysunkiem planu,

- 2KDZ – 20 m,

- 3KDZ - nieregularna 18 - 27 m, zgodnie z rysunkiem planu,

- 4KDZ - nieregularna 16,5 - 18 m, zgodnie z rysunkiem planu,

- 5KDZ - nieregularna 10 – 29 m, zgodnie z rysunkiem planu, przy czym na odcinkach planem wskazano jedynie część pasa drogowego,

- 6KDZ - nieregularna 44 – 78 m, zgodnie z rysunkiem planu,

- 7KDZ - nieregularna 15 - 17 m, zgodnie z rysunkiem planu,

- 8KDZ - nieregularna 13 - 31 m, zgodnie z rysunkiem planu, przy czym na odcinku planem wskazano jedynie część pasa drogowego.

§ 58. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **od 1KDL do 19KDL**, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – drogi publiczne klasy lokalnej;

2) warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

a) dopuszczenie realizacji urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej, w tym niezwiązanych z funkcjonowaniem dróg, pod warunkiem uwzględnienia obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych,

b) szerokość dróg w liniach rozgraniczających:

- 1KDL – 20 m,
- 2KDL – nieregularna 14 - 35 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- 3KDL – 12 m,
- 4KDL - nieregularna 17 - 26 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- 5KDL - nieregularna 13 – 20,5 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- 6KDL - nieregularna 10 – 14 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- 7KDL - nieregularna 12 - 20 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- 8KDL - nieregularna 10,5 – 26 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- 9KDL - nieregularna 9,5 – 41 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- 10KDL - nieregularna 13 - 27 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- 11KDL – 12 m,
- 12KDL - nieregularna 24 - 30 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- 13KDL - nieregularna 12 - 27 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- 14KDL - nieregularna 10 - 13 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- 15KDL – 12 m,
- 16KDL – 12 m,
- 17KDL - nieregularna 14 - 29 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- 18KDL - nieregularna 15 - 17 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- 19KDL - nieregularna 15 - 26 m, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 59. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **od 1KDD do 56KDD**, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – drogi publiczne klasy dojazdowej;

2) warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

a) dopuszczenie realizacji urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej, w tym niezwiązanych z funkcjonowaniem dróg, pod warunkiem uwzględnienia obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych,

b) szerokość dróg w liniach rozgraniczających:

- 1KDD – 12 m,
- 2KDD – 10 m,
- 3KDD – 12 m,
- 4KDD – 10 m,
- 5KDD – 10 m,
- 6KDD - 10 m,
- 7KDD - 10 m,
- 8KDD - 10 m,
- 9KDD - 10 m,
- 10KDD - nieregularna 12 - 21 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- 11KDD – 12 m,
- 12KDD - 10 m,
- 13KDD - 12 m,
- 14KDD – 10 m,

- 15KDD – 10 m,
- 16KDD - 10 m,
- 17KDD - 12 m,
- 18KDD - nieregularna 8 - 18 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- 19KDD - nieregularna 10 - 20 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- 20KDD - 8 m,
- 21KDD - 13 m,
- 22KDD - nieregularna 12 - 25 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- 23KDD - nieregularna 8 - 15 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- 24KDD - 8 m,
- 25KDD - 8 m,
- 26KDD - 8 m,
- 27KDD - 8 m,
- 28KDD - 8 m,
- 29KDD - 12 m,
- 30KDD - nieregularna 8 - 15 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- 31KDD - 12 m,
- 32KDD - 12 m,
- 33KDD - 12 m,
- 34KDD - 10 m,
- 35KDD - 15 m,
- 36KDD - nieregularna 9 - 16 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- 37KDD - nieregularna 9 - 10 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- 38KDD - nieregularna 8,5 - 11 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- 39KDD - nieregularna 10 - 12 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- 40KDD - nieregularna 12 - 16 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- 41KDD - nieregularna 10 - 12 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- 42KDD - 10 m,
- 43KDD - nieregularna 10 - 17 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- 44KDD - 10 m,
- 45KDD - 10 m,
- 46KDD - 10 m,
- 47KDD - 10 m,
- 48KDD - nieregularna 7 - 13 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- 49KDD - 22 m,
- 50KDD - 10 m,
- 51KDD - nieregularna 7 - 8 m, zgodnie z rysunkiem planu, przy czym na odcinku planem wskazano jedynie część pasa drogowego,
- 52KDD - nieregularna 8 - 20 m, zgodnie z rysunkiem planu,

- 53KDD - nieregularna 10 - 14 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- 54KDD - nieregularna 8 - 10 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- 55KDD - 16 m,
- 56KDD - nieregularna 5 - 25 m, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 60. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **od 1KPJ do 26KPJ**, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – ogólnodostępne ciągi pieszo - jezdne;

2) warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

a) dopuszczenie realizacji urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej, w tym niezwiązanych z funkcjonowaniem ciągów, pod warunkiem uwzględnienia obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych,

b) szerokość ciągów w liniach rozgraniczających:

- 1KPJ – 8 m,
- 2KPJ – 6,5 m,
- 3KPJ – nieregularna 9 - 20 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- 4KPJ – nieregularna 7 - 21 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- 5KPJ – nieregularna 8 - 15 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- 6KPJ - 6 m,
- 7KPJ – 4,5 m,
- 8KPJ - 5 m,
- 9KPJ - nieregularna 7 - 22 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- 10KPJ – 8 m,
- 11KPJ – 7 m,
- 12KPJ - 7 m,
- 13KPJ - 7 m,
- 14KPJ – nieregularna 7 - 15 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- 15KPJ – 6 m,
- 16KPJ - nieregularna 6 - 8 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- 17KPJ - nieregularna 8 – 12,5 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- 18KPJ - 6 m,
- 19KPJ – 6 m,
- 20KPJ - nieregularna 6 - 10 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- 21KPJ - nieregularna 12 - 14 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- 22KPJ - nieregularna 4 - 5 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- 23KPJ - nieregularna 5 - 13 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- 24KPJ - nieregularna 6 - 11 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- 25KPJ – 6 m,
- 26KPJ – 6 m.

§ 61. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KPP**, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – ogólnodostępny ciąg pieszy;

2) warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

a) dopuszczenie realizacji urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej, w tym niezwiązanych z funkcjonowaniem ciągów, pod warunkiem uwzględnienia obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych,

b) szerokość ciągów w liniach rozgraniczających: 1KPP – nieregularna 8 - 9 m, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 62. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **od 1KDW do 12KDW**, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – drogi wewnętrzne;

2) warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

a) dopuszczenie realizacji urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej, w tym niezwiązanych z funkcjonowaniem dróg, pod warunkiem uwzględnienia obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych,

b) szerokość dróg w liniach rozgraniczających:

- 1KDW – 6 m,
- 2KDW – 8 m,
- 3KDW – nieregularna 8 – 12,5 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- 4KDW – nieregularna 8 – 14 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- 5KDW – nieregularna 8 – 12,5 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- 6KDW - 6 m,
- 7KDW – 8 m,
- 8KDW - nieregularna 8 - 16 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- 9KDW - nieregularna 9 - 14 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- 10KDW – 5 m,
- 11KDW – nieregularna 8 - 19 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- 12KDW – nieregularna 8 - 9 m, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 63. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KK**, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – teren komunikacji kolejowej;

2) warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

a) dopuszczenie realizacji urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej związanych z funkcjonowaniem terenu,

b) realizacja urządzeń infrastruktury technicznej niezwiązanych z funkcjonowaniem terenu wyłącznie w przypadku konieczności powiązania zbiorczych systemów infrastruktury technicznej i pod warunkiem uwzględnienia obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych.

Rozdział 27.
Stawki procentowe, na podstawie których ustala sie opłatę, o której mowa w art.36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

§ 64. Stawkę procentową, służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, ustala się w wysokości 15% dla wszystkich terenów objętych planem.

Rozdział 28.
Ustalenia końcowe

§ 65. W granicach planu tracą moc:

1) zmiana Miejscowego Zmiany planu Ogólnego Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Płońsk zatwierdzona Uchwałą Nr XXXVI/65/97 Rady Miejskiej w Płońsku z dnia 19 listopada 1997 r. (Dz. U. Woj. Ciechanowskiego z 1998 r. Nr 1 poz. 3),

2) zmiana m.p.z.p. rejonu Śródmieścia miasta Płońsk ul. ZWM, 1 Maja, 19 Stycznia, Broniewskiego, Wspólna zatwierdzona Uchwałą Nr XX/15/96 Rady Miejskiej w Płońsku z dnia 27 marca 1996 r. (Dz. U. Woj. Ciechanowskiego z 1996 r. Nr 19, poz. 61),

3) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów budownictwa mieszkaniowo – usługowego „Wiejska II" zatwierdzony Uchwałą Nr XXXVII/86/97 Rady Miejskiej w Płońsku z dnia 22 grudnia 1997 r. (Dz. U. Woj. Ciechanowskiego z 1998 r. Nr 8 poz. 32),

4) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów budownictwa mieszkaniowego przy ul. Wyszogrodzkiej i Kwiatowej zatwierdzony Uchwałą Nr X/57/99 Rady Miejskiej w Płońsku z dnia 26 maja 1999 r. (Dz. U. Woj. Mazowieckiego z 1999 r. Nr 103 poz. 2559),

5) zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu budownictwa mieszkaniowego „Wiejska w Płońsku" zatwierdzona Uchwałą Nr IX/45/2003 Rady Miejskiej w Płońsku z dnia 30 kwietnia 2003 r. (Dz. U. Woj. Mazowieckiego z 2003 r. Nr 261 poz. 6892),

6) zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Płońsk zatwierdzona Uchwałą Nr XV/65/2003 Rady Miejskiej w Płońsku z dnia 1 października 2003 r. (Dz. U. Woj. Mazowieckiego z 2003 r. Nr 277 poz. 7322),

7) zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Płońsk zatwierdzona Uchwałą Nr XXII/12/2004 Rady Miejskiej w Płońsku z dnia 25 lutego 2004 r. (Dz. U. Woj. Mazowieckiego z 2004 r. Nr 110 poz. 205),

8) zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w Płońsku przy ul. Przemysłowej zatwierdzona Uchwałą Nr LXIX/402/10 Rady Miejskiej w Płońsku z dnia 30 marca 2010 r. (Dz. U. Woj. Mazowieckiego z 2010 r. Nr 115 poz. 2386),

9) zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Płońsk dla terenów położonych przy ulicach 19 Stycznia, Mazowieckiej, Przemysłowej i Wyszogrodzkiej zatwierdzona Uchwałą Nr LXX/412/10 Rady Miejskiej w Płońsku z dnia 23 kwietnia 2010 r (Dz. U. Woj. Mazowieckiego z 20010r. Nr 154 poz. 3769),

10) zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Płońsk dla terenów położonych przy ulicach 19 Stycznia, Mazowieckiej, Przemysłowej i Wyszogrodzkiej zatwierdzona Uchwałą Nr LXXII/422/10 Rady Miejskiej w Płońsku z dnia 27 maja 2010 r. (Dz. U. Woj. Mazowieckiego z 2010 r. Nr 154 poz. 3770),

11) zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Płońsk w wybranych kwartałach miasta zatwierdzona Uchwałą Nr XVIII/115/2015 Rady Miejskiej w Płońsku z dnia 26 listopada 2015 r. (Dz. U. Woj. Mazowieckiego z 2015 r. poz. 11693),

12) zmiana m.p.z.p. miasta Płońsk, dla obszaru położonego pomiędzy ulicą Warszawską, Grunwaldzką, a drogą ekspresową S7 oraz obszaru położonego pomiędzy ulicą Wieczorków, a torami kolejowymi zatwierdzona Uchwałą Nr IV/19/2015 Rady Miejskiej w Płońsku z dnia 15 stycznia 2015 r. (Dz. U. Woj. Mazowieckiego z 2015 r. poz. 2477).

§ 66. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Płońsk.

§ 67. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

Przewodniczący Rady Miejskiej
w Płońsku

Henryk Zienkiewicz

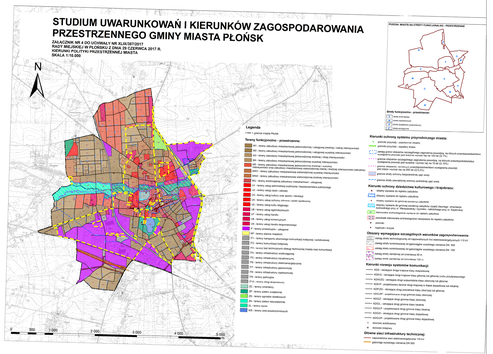
MIASTO PŁOŃSK

ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WYBRANYCH OBSZARÓW MIASTA PŁOŃSK, POŁOŻONYCH W STREFACH: PÓŁNOCNO-CENTRALNEJ, WSCHODNIEJ I PRZEMYSŁOWEJ

RYSUNEK PLANU
ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR LXXIV/548/2018
RADY MIEJSKIEJ W PŁOŃSKU Z DNIA 11 PAŹDZIERNIKA 2018 R.

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA PŁOŃSK

GRANICE PLANU


STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY MIASTA PŁOŃSK
ZMIANA NR 4 DO STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY MIASTA PŁOŃSK
UCHWAŁA NR LXIII/ 431/ 2017 RADY MIEJSKIEJ W PŁOŃSKU Z DNIA 29 CZERWCA 2017 R.
ZMIANA NR 3 DO STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA PŁOŃSK
UCHWAŁA NR XXXIII/ 292/ 2016 RADY MIEJSKIEJ W PŁOŃSKU Z DNIA 29 GRUDNIA 2016 R.
SKALA 1:10 000
N
Legenda:
granice miasta Płońsk
Tereny funkcjonalno - przestrzenne:
Strefy ochrony konserwatorskiej:
Obiekty i obszary podlegające ochronie, wyznaczone na podstawie przepisów odrębnych:
Obszary wymagające szczególnych warunków zagospodarowania terenów:
Obszary i obiekty predysponowane do realizacji celów publicznych:
Kierunki rozwoju systemów komunikacji:
Obszary zasobów surowców mineralnych:
Obszary i obiekty narażone na niebezpieczeństwo powodzi:
Obszary i obiekty narażone na niebezpieczeństwo osuwania się mas ziemnych:
Obszary i obiekty narażone na niebezpieczeństwo wystąpienia ruchów masowych:
Obszary i obiekty narażone na niebezpieczeństwo wystąpienia zjawisk sufozyjnych:
Obszary i obiekty narażone na niebezpieczeństwo wystąpienia zjawisk krasowych:
Obszary i obiekty narażone na niebezpieczeństwo wystąpienia zjawisk deflacyjnych:
Obszary i obiekty narażone na niebezpieczeństwo wystąpienia zjawisk erozyjnych:
Obszary i obiekty narażone na niebezpieczeństwo wystąpienia zjawisk abrazyjnych:
Obszary i obiekty narażone na niebezpieczeństwo wystąpienia zjawisk antropogenicznych:
Obszary i obiekty narażone na niebezpieczeństwo wystąpienia innych zjawisk

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr LXXIV/548/2018

Rady Miejskiej w Płońsku

z dnia 11 października 2018 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu.

§ 1.

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), Rada Miejska w Płońsku rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag wniesionych do projektu **zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wybranych obszarów miasta Płońsk, położonych w strefach: północno-centralnej, wschodniej i przemysłowej** w trakcie jej wyłożenia do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko:

Lp.	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 Burmistrza w sprawie rozpatrzenia uwag		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w sprawie rozpatrzenia uwag		Uzasadnienie
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.	11.
1.	17.08.18	Osoba fizyczna	Brak zgody na dopuszczenie realizacji na działkach objętych uwagą zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej (w tym ze względu na negatywne oddziaływanie na tereny sąsiednie).	610, 609/3	18MWU		X		X	Przedmiotowe działki znajdują się w obowiązującym studium w strefie funkcjonalno – przestrzennej MU – zabudowy śródmiejskiej mieszkaniowo – usługowej, w której dopuszczona jest do realizacji zarówno zabudowa jednorodzinna, wielorodzinna i usługowa. Wyznaczenie strefy w ten sposób wynika bezpośrednio z istniejącego zagospodarowania terenów w tej części

										miasta, które charakteryzuje się bezpośrednim sąsiedztwem wymienionych typów zabudowy, w ramach wydzielonych kwartałów urbanistycznych. Sytuacja taka dotyczy właśnie przedmiotowych działek. Już w stanie istniejącym obecnie graniczą ze sobą zabudowa usługowa, wielorodzinna i jednorodzinna. Wydzielenie zatem funkcji dla pojedynczych działek jest zgodne zarówno ze studium, jak i istniejącego stanu zagospodarowania działek. Dodatkowo plan stanowi zmianę planu obowiązującego, w którym na przedmiotowych działkach dopuszczona jest realizacja zabudowy wielorodzinnej. Zmiana przeznaczenia tych działek jest tym samym możliwa wyłącznie na wniosek lub w skutek złożonej uwagi właściciela przedmiotowych działek. Uwaga w tym zakresie

										nie wpłynęła. W projekcie planu wyklucza się realizację obiektów oddziałujących poza teren inwestycji ponad dopuszczone przepisami prawa normy obciążenia środowiska. Dodatkowo realizacja obiektów budowlanych na działce musi uwzględniać obowiązujące przepisy prawa budowlanego. Uwaga w zakresie negatywnego oddziaływania nie ma tym samym uzasadnienia. Oddziaływanie wizualne obiektów na sąsiadujących ze sobą działkach jest nieuniknione w obszarach śródmiejskich intensywnie zagospodarowanych.
2.	14.08.18	Osoba fizyczna	1. Brak objęcia granicami sporządzanego planu nieruchomości będących własnością osoby składającej uwagę, które zostały podzielone. 2. Brak w materiałach zamieszczonych na	24/15, 24/31	Działki położone poza granicami sporządzanego planu		**X**		**X**	Zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawy o samorządzie gminnym jedynym organem mogącym przystąpić do sporządzania planu miejscowego jest Rada

			stronie internetowej miasta załącznika graficznego do uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego 3. Udzielenie błędnej informacji w zakresie wykonania załącznika do uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu przez Starostę Płońskiego							Gminy. Rada Miejska w Płońsku skorzystała ze swoich ustawowych kompetencji i przystąpiła do sporządzania planu miejscowego w granicach określonych w uchwale o przystąpieniu do jego sporządzania. Granice te są tożsame z granicami planu wykładanego do publicznego wglądu. Uwaga zgłoszona w tym zakresie jest zatem bezpodstawna i nie dotyczy obszaru objętego granicami sporządzanego planu. Osoba składająca uwagę nie ma umocowania prawnego do określania granic sporządzanych w mięście planów miejscowych i wkracza w kompetencje Rady Miejskiej. Uchwała o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego znajduje się w obiegu prawnym i jest dostępna w BIP-ie Urzędu Miejskiego w Płońsku.

										W preambule projektu uchwały jest przytoczona. Nie ma tym samym uzasadnienia dodatkowego umieszczania jej w materiałach dotyczących wyłożonego planu. Osoby zainteresowane mogą zapoznać się z nią na BIP-ie Urzędu Miejskiego bądź w siedzibie tego Urzędu. Informacja podana w uwadze, że załącznik do Uchwały Rady Miejskiej przygotowywał Starosta Płoński są mylne. Składający uwagę prawdopodobnie uzyskał informację, że plan sporządza się na mapie zasadniczej pozyskanej z zasobu Starostwa Powiatowego w Płońsku.
3.	06.08.18	Osoba fizyczna	1. Brak zgody na realizację drogi projektowanej na działce objętej uwagą, ze względu na brak obsługi przez nią terenu MNU oraz powiązania z terenami położonymi	349	22KDD, 1ZP		**X**		**X**	1. Projektowana droga została wskazana w obowiązującym studium jako element systemu komunikacyjnego miasta niezbędny do zapewnienia dojazdu do nowych terenów inwestycyjnyc

			poza granicami planu 2. Zmniejszenie terenu zieleni urządzonej do granic obszarów szczególnego zagrożenia powodzią							h o funkcji zabudowy wielorodzinnej. Droga ta będzie kontynuowana na terenach sąsiadujących z planem w kolejnych planach miejscowych sporządzanych w mieście. Brak jej połączenia z terenem 18MNU wynika z funkcji jaką ma pełnić, tj. służyć ma bezpośredniej obsłudze terenów zabudowy wielorodzinnej bez konieczności dojazdu pomiędzy działkami zagospodarowanymi zabudową mieszkaniową jednorodzinną przylegającą do ul. Szkolnej. Realizacja obsługi terenów w ten sposób skutkowałaby uciążliwościami dla mieszkańców tych terenów oraz trudnościami komunikacyjnymi w rozprowadzeniu ruch u na ul. Szkolnej. Działki przylegające o funkcji mieszkaniowo – usługowej przylegające do ul. Szkolnej

										mają bezpośredni dojazd z tej ulicy i nie wymagają dodatkowych powiązań komunikacyjnych. 2. Zasięg terenów przewidzianych na cele zieleni urządzonej nie wynika bezpośrednio z granic obszarów szczególnego zagrożenia powodzią. Zasięg tych terenów podlegał delimitacji przestrzennej w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Płońska. Plan miejscowy w tym zakresie jest zgodny ze studium. Zmiana granic terenów zieleni urządzonej naruszałaby studium i stanowiłaby tym samym istotne naruszenie przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

4.	06.08.18	Osoba fizyczna	Zmiana przebiegu drogi projektowanej na działce objętej uwagą – przełożenie drogi poza granice działki, na nieruchomość sąsiednią.	352, 359/28, 359/16	22KDD, 1ZP		X		X	Projektowana droga została wskazana w obowiązującym studium jako element systemu komunikacyjnego miasta niezbędny do zapewnienia dojazdu do nowych terenów inwestycyjnych o funkcji zabudowy wielorodzinnej. Droga ta będzie kontynuowana na terenach sąsiadujących z planem w kolejnych planach miejscowych sporządzanych w mieście. Przełożenie jej poza granice terenów przeznaczonych na cele zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, bez sąsiedztwa z tymi terenami, spowodowałoby utracenie celu w jakim została zaprojektowana - bezpośredniej obsłudze terenów zabudowy wielorodzinnej bez konieczności pojazdu pomiędzy działkami zagospodarowanymi zabudową mieszkaniową jednorodzinną przylegającą do ul.

										Szkolnej. Zmiana przebiegu drogi powodowałaby w sposób nieuzasadniony przestrzennie rozbicie zwartego układu zieleni urządzonej o charakterze spójnego założenia parkowego i ogólnodostępnym charakterze związanym z funkcją krajobrazową rzeki Płonki.
5.	06.08.18	Osoba fizyczna	Zmiana przebiegu drogi projektowanej na działce objętej uwagą – przełożenie drogi poza granice działki, na nieruchomość sąsiednią.	359/4, 359/5, 359/16	22KDD, 1ZP		**X**		**X**	Projektowana droga została wskazana w obowiązującym studium jako element systemu komunikacyjnego miasta niezbędny do zapewnienia dojazdu do nowych terenów inwestycyjnych o funkcji zabudowy wielorodzinnej. Droga ta będzie kontynuowana na terenach sąsiadujących z planem w kolejnych planach miejscowych sporządzanych w mieście. Przełożenie jej poza granice terenów przeznaczonych na cele zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, bez sąsiedztwa

										z tymi terenami, spowodowałoby utracenie celu w jakim została zaprojektowana - bezpośredniej obsłudze terenów zabudowy wielorodzinnej bez konieczności dojazdu pomiędzy działkami zagospodarowanymi zabudową mieszkaniową jednorodzinną przylegającą do ul. Szkolnej. Zmiana przebiegu drogi powodowałaby w sposób nieuzasadniony przestrzennie rozbicie zwartego układu zieleni urządzonej o charakterze spójnego założenia parkowego i ogólnodostępnym charakterze związanym z funkcją krajobrazową rzeki Płonki.
6.	17.08.18	Osoba fizyczna	Dopuszczenie realizacji na działce działalności usługowej (w parterze budynku mieszkalnego)	2521/1	9MN		**X**		**X**	Możliwość przeznaczenia części budynku mieszkalnego jednorodzinnego na działalność usługową jest regulowana przepisami ustawy prawo budowlane i nie stanowi przedmiotu planu.

										Wskazanie w planie dopuszczenia lub wykluczenia tych działań ingerowałoby w przepisy wyższego rzędu w stosunku do planu miejscowego. Natomiast dopuszczenie realizacji odrębnych budynków usługowych byłoby niezgodne z obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Płońska. Działka położona w strefie funkcjonalno – przestrzennej M3 zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej średniej i niskiej intensywności, w której nie dopuszcza się realizacji zabudowy usługowej w odrębnych budynkach. Niezgodność ze studium w tym zakresie stanowiłaby naruszenie przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

7.	17.08.18	Osoba fizyczna	Brak zgody na dopuszczenie realizacji na działkach objętych uwagą zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej (w tym ze względu na negatywne oddziaływanie na tereny sąsiednie).	610, 609/3	18MWU		X		X	Przedmiotowe działki znajdują się w obowiązującym studium w strefie funkcjonalno – przestrzennej MU – zabudowy śródmiejskiej mieszkaniowo – usługowej, w której dopuszczona jest do realizacji zarówno zabudowa jednorodzinna, wielorodzinna i usługowa. Wyznaczenie strefy w ten sposób wynika bezpośrednio z istniejącego zagospodarowania terenów w tej części miasta, które charakteryzują się bezpośrednim sąsiedztwem wymienionych typów zabudowy, w ramach wydzielonych kwartałów urbanistycznych. Sytuacja taka dotyczy właśnie przedmiotowych działek. Już w stanie istniejącym obecnie graniczą ze sobą zabudowa usługowa, wielorodzinna i jednorodzinna. Wydzielenie zatem funkcji dla pojedynczych działek jest zgodne zarówno ze studium, jak

										i istniejącego stanu zagospodarowania działek. Dodatkowo plan stanowi zmianę planu obowiązującego, w którym na przedmiotowych działkach dopuszczona jest realizacja zabudowy wielorodzinnej. Zmiana przeznaczenia tych działek jest tym samym możliwa wyłącznie na wniosek lub w skutek złożonej uwagi właściciela przedmiotowych działek. Uwaga w tym zakresie nie wpłynęła. W projekcie planu wyklucza się realizację obiektów oddziałujących poza teren inwestycji ponad dopuszczone przepisami prawa normy obciążenia środowiska. Dodatkowo realizacja obiektów budowlanych na działce musi uwzględniać obowiązujące przepisy prawa budowlanego. Uwaga w zakresie negatywnego oddziaływania nie ma tym samym uzasadnienia. Oddziaływanie wizualne

										obiektów na sąsiadujących ze sobą działkach jest nieuniknione w obszarach śródmiejskich intensywnie zagospodarowanych.
8.	16.08.18	Osoba fizyczna	Przeznaczenie działek na cele zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej	74/3, 74/4, 73/6, 74/5, 74/6	1U		**X**		**X**	Zmiana niezgodna z obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Płońska. Działka położona w zasięgu strefy funkcjonalno – przestrzennej U8 terenów usług komercyjnych, w której nie dopuszcza się realizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Uwzględnienie uwagi powodowałoby istotne naruszenie przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
9.	16.08.18	Zielone Mazowsze	Wprowadzenie działek objętych granicami obszarów przestrzeni publicznych	-	Obszar planu		**X**		**X**	Powierzchnia działek ewidencyjnych nie jest przedmiotem planu i znajduje się poza kompetencjami Gminy.

										Ewidencję gruntów prowadzi Starosta Płoński.
10.	16.08.18	Zielone Mazowsze	Wprowadzenie zróżnicowanych zasad zagospodarowania terenów zieleni urządzonej wskazanych w projekcie planu, w tym szczególnie w zakresie nakazu ujednolicenia ich kompozycji w zakresie obszarów przestrzeni publicznych	-	Obszar planu		**X**		**X**	Podstawowym sposobem zagospodarowania wskazanych w projekcie planu terenów zieleni urządzonej jest kompozycja przestrzenna zespołów zieleni urządzonej oraz obiektów z nimi związanych (np. obiekty małej architektury). W tym zakresie projekt planu wyczerpuje zakres planu miejscowego wymagany w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Formy zieleni, gatunki zieleni stosowanej oraz miejsca lokalizacji obiektów towarzyszących zieleni urządzonej będą wybierane w trakcie wykonania projektu zagospodarowania tych terenów. Wprowadzenie ustaleń w tym zakresie do projektu planu nie jest możliwe na tym etapie

										projektowania. Plan wskazuje, zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodaro waniu przestrzennym, przeznaczenie terenów i zasady ich zagospodarowa nia. Szczegółowe zagospodarowa nia wybranych działek nie są przedmiotem planu, chociażby na skalę w ‘jakiej się go sporządza. Wprowadzenie nakazu ujednolicenia formy urządzania terenów zieleni urządzonej ma na celu (wyłącznie) wprowadzenie zasad umożliwiający ch stworzenie spójnego wizerunku miasta, w tym zakresie stosowanych obiektów małej architektury, wystroju ciągów pieszych czy stosowanych gatunków zieleni miejskiej.
11.	14.08.18	Osoba fizyczna, Zielone Mazowsze	Wprowadzenie zróżnicowanych zasad zagospodarowania terenów zieleni urządzonej wskazanych	-	Obszar planu		**X**		**X**	Podstawowym sposobem zagospodarowania wskazanych w projekcie planu terenów zieleni urządzonej jest kompozycja

			w projekcie planu, w tym szczególnie w zakresie nakazu ujednolicenia ich kompozycji w zakresie obszarów przestrzeni publicznych							przestrzenna zespołów zieleni urządzonej oraz obiektów z nimi związanych (np. obiekty małej architektury). W tym zakresie projekt planu wyczerpuje zakres planu miejscowego wymagany w ustawie o planowaniu i zagospodaro waniu przestrzennym. Formy zieleni, gatunki zieleni stosowanej oraz miejsca lokalizacji obiektów towarzyszącyc h zieleni urządzonej będą wybierane w trakcie wykonania projektu zagospodarowa nia tych terenów. Wprowadzenie ustaleń w tym zakresie do projektu planu nie jest możliwe na tym etapie projektowania. Plan wskazuje, zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodaro waniu przestrzennym, przeznaczenie terenów i zasady ich zagospodarowa nia. Szczegółowe planu zagospodarowa

										nia wybranych działek nie są przedmiotem planu, chociażby na skalę w ‘jakiej się go sporządza. Wprowadzenie nakazu ujednolicenia formy urządzania terenów zieleni urządzonej ma na celu (wyłącznie) wprowadzenie zasad umożliwiający ch stworzenie spójnego wizerunku miasta, w tym zakresie stosowanych obiektów małej architektury, wystroju ciągów pieszych czy stosowanych gatunków zieleni miejskiej.
12.	16.08.18	Osoba fizyczna	Wprowadzenie do uchwały dodatkowych ustaleń określających zakaz stosowania jaskrawych kolorów dla słupów i wygrodzeń	-	Obszar planu		**X**		**X**	Zgodnie z ustaleniami planu obiekty słupowe mogą być realizowane jedynie w ramach rozwoju systemu infrastruktury technicznej. Wprowadzanie obostrzeń w tym zakresie nie ma uzasadnienia. Obiekty takie nie są realizowane w kolorach intensywnie jaskrawych. W projekcie planie nie wprowadza

										się ustaleń w zakresie ogrodzeń, co jest spowodowane zmianami jakie zostały wprowadzone do ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w ustawie o rewitalizacji. Zgodnie z tymi zmianami zasady realizacji ogrodzeń i reklam są regulowane odrębnymi uchwałami Rady Gminy.
13.	16.08.18	Osoba fizyczna	Wprowadzenie zakazu podziału działek stanowiących obszary przestrzeni publicznych, w szczególności terenów zieleni urządzonej	-	Obszar planu		**X**		**X**	Podział nieruchomości dokonywany jest na podstawie przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami, a nie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Dyspozycja do ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym obejmuje jedynie możliwość wskazania minimalnej powierzchni działki budowlanej. Tym samym podział działki lub jego zakaz jest oceniany na podstawie ustawy o gospodarce nieruchomościami,

										z uwzględnieniem parametru działki budowlanej wskazanym w planie miejscowym. Wprowadzenie zakazu podziału nieruchomości stanowiłoby wkroczenie kompetencyjne Rady Gminy w przepisy prawa znajdujące się wyżej w hierarchii systemu prawnego, co stanowiłoby znaczące naruszenie przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz obowiązującej techniki prawodawczej.
14.	16.08.18	Osoba fizyczna	1. brak ustaleń w zakresie selektywnej zbiórki odpadów 2. brak szczegółowych wytycznych w zakresie zasad ochrony środowiska i krajobrazu 3. brak tematyki stosunków gruntowo - wodnych, związanych ze środowiskiem naturalnym	-	Obszar planu		**X**		**X**	1. realizacja systemu usuwania i unieszkodliwiania odpadów jest realizowana w całości poprzez przepisy ustawy o gospodarce odpadami i odpowiednie uchwały Rady Gminy w tej sprawie. Ustalenia planu w zakresie wnoszonym w uwadze, stanowiłyby ingerencję jego ustaleń w akty prawa

			człowieka 4. brak szczegółowej kwalifikacji terenów w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku							wyższego rzędu. W projekcie planu wskazuje się odniesienie dla systemu usuwania odpadów do odpowiednich przepisów prawa. 2, 3 – uwaga niezrozumiała, w projekcie planu wprowadzono ustalenia objęte uwagą w zakresie zgodnym z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Szczegółowa ochrona środowiska, przyrody i stosunków wodnych odbywa się na podstawie przepisów ustawy o ochronie przyrody, środowiska i prawa wodnego. Wprowadzanie ustaleń regulowanych tymi przepisami powodowałoby naruszenie techniki prawodawczej poprzez ingerencję organu nieuprawnionego w przepisy aktów prawa wyższego rzędu 4. przyjęcie w ustaleniach planu kwalifikacji terenów

										w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku byłoby niezgodne ze zmienionymi przepisami. Zgodnie ze zmianami wprowadzonymi do ustawy - prawo ochrony środowiska, poprzez tzw. ustawę antysmogową, zróżnicowane dopuszczalne poziomy hałasu określa się dla terenów faktycznie zagospodarowanych. Tym samym wprowadzenie w ustaleniach planu kwalifikacji terenów wyznaczonych w planie do poszczególnych rodzajów terenów z dopuszczonymi poziomami hałasu wybiega poza regulację ustawową
15.	16.08.18	Osoba fizyczna	Usunięcie z ustaleń planu zapisów określających powierzchnię działki i front działki na terenach ZP	-	Obszar planu		**X**		**X**	Parametry wnoszone w uwadze są ustaleniem obligatoryjnym dla planu miejscowego, wynikającymi z ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dotyczącymi zasad scalania i podziału nieruchomości. Nie ustalenie ich w projekcie

										stanowiłoby istotne naruszenie przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym
16.	16.08.18	Osoba fizyczna	Usunięcie z ustaleń planu dopuszczenia realizacji miejsc parkingowych na terenach ZP	-	Obszar planu		X		X	Przyjęcie wnoszonej w uwadze zmiany mogłoby skutkować brakiem obsługi parkingowej terenów rekreacyjnych. Realizacja tych miejsc lub nie w zależności od zapotrzebowania pozostanie w kompetencji Gminy, ze względu na publiczny charakter terenów zieleni urządzonej.
17.	16.08.18	Osoba fizyczna	Usunięcie z ustaleń wszelkich zasad określających warunki zagospodarowania terenów zieleni urządzonej	-	Obszar planu		X		X	Wprowadzenie zmian wskazywanych w uwadze prowadziłoby do braku regulacji określających warunki i zasady zagospodarowania terenów zieleni urządzonej, w tym braku wskaźników i parametrów urbanistycznych. Prowadziłoby to do istotnego naruszenia przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu

										przestrzennym.
18.	16.08.18	Osoba fizyczna	Wprowadzenie błędu dydaktycznego do treści ogłoszenia o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu poprzez wprowadzenie silnej presji psychologicznej w zakresie podanie nieruchomości, której dotyczy uwaga	-	Obszar planu		**X**		**X**	Uwaga nie dotyczy bezpośrednio ustaleń projektu planu wykładanego do publicznego wglądu. Wskazanie w treści ogłoszenia o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu planu podania nieruchomości, której dotyczy uwaga ma na celu wyłącznie możliwość identyfikacji nieruchomości bądź części obszaru planu, którego ta uwaga dotyczy.
19.	16.08.18	Mondelez Polska Production Sp. z o.o. Fabryka Ciastek w Płońsku	Dopuszczenie zmniejszenia liczby miejsc do parkowania ze względu na pracę obiektu produkcyjnego w systemie zmianowym	-	Obszar planu		**X**		**X**	Bilans miejsc do parkowania, zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, określa się w stosunku do ilości mieszkań lub ilości zatrudnionych albo powierzchni obiektów usługowych i produkcyjnych. Wprowadzenie odstępstw w tym zakresie stanowiłoby istotne naruszenie przepisów ustawy o planowaniu

										i zagospodarowaniu przestrzennym. Bilans miejsc parkingowych szacuje inwestor, w tym w zakresie ilości miejsc przeznaczonych dla pracowników przebywających w zakładzie pracy.
20.	01.08.18	Osoba fizyczna	1. dopuszczenie realizacji budynków gospodarczych i garaży o maksymalnej wysokości 10 m (uwaga dot. terenu 3MW i 18MWU) 2. dopuszczenie stosowania dachów płaskich oraz dachów o nachyleniu połaci dachowych do 45^0 (z ustalonego w projekcie planu spadku dachów na 30^o) - (uwaga dot. terenu 3MW) 3. dopuszczenie realizacji wielopoziomowych parkingów i garaży podziemnych i nadziemnych (uwaga dot. terenu 3MW) 4. dopuszczenie realizacji	353, 359/15	3MW, 18MNU, 1ZP	**X pkt. 2, 3**	**X pkt. 1, 4**	**X pkt. 2, 3**	**X pkt. 1, 4**	1. dopuszczenie realizacji garaży i budynków gospodarczych ma na celu zaspokojenie potrzeb mieszkańców nieruchomości w zakresie indywidualnych potrzeb gospodarczych i parkingowych dla samochodów osobowych. Dopuszczenie realizacji obiektów o wysokości 10 m jest nieuzasadnione i może prowadzić do istotnych naruszeń ładu przestrzennego. 2. zmiana dopuszczonych spadków dachów może wzbogacać formy architektoniczne realizowane w osiedlu zabudowy mieszkaniowej, poprzez poprawę warunków

			garaży i budynków gospodarczych (uwaga dot. terenu 1ZP)							zagospodarowania działek budowlanych. 3. Zmiany wnoszone w uwadze są już uwzględnione w zakresie garaży podziemnych. Dopuszczenie garaży wielopoziomowych nadziemnych ma uzasadnienie w przyjętym przeznaczeniu terenu. 4. Dopuszczenie realizacji garaży i budynków gospodarczych w ramach zespołów zieleni parkowo – krajobrazowej stanowi konfliktową formę zagospodarowania w stosunku do przyjętego przeznaczenia terenów, co jest niezgodne również w tym zakresie, z obowiązującym Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Płońsk.

Przewodniczący Rady Miejskiej
w Płońsku

Henryk Zienkiewicz

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr LXXIV/548/2018

Rady Miejskiej w Płońsku

z dnia 11 października 2018 r.

Rozstrzygnięcie 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.

§ 1. Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945), Rada Miejska w Płońsku postanawia, co następuje:

1) na obszarze objętym **zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wybranych obszarów miasta Płońsk, położonych w strefach: północno-centralnej, wschodniej i przemysłowej**, przewiduje się następujące inwestycje z zakresu komunikacji i infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy:

   a) budowę i przebudowę dróg oznaczonych symbolami KDG, KDZ, KDL, KDD,

   b) budowę i przebudowę ciągów pieszo – jezdnych i pieszych oznaczonych symbolami KPJ, KPP,

   c) budowę i przebudowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej wodno – kanalizacyjnej na terenach oznaczonych symbolami KDG, KDZ, KDL, KDD, KPJ, KPP i ZP oraz U w zakresie inwestycji stanowiących cel publiczny;

2) nie określa się harmonogramu realizacji wymienionych inwestycji;

3) inwestycje o których mowa w pkt. 1 będą finansowane z budżetu Miasta Płońska, a także ze środków zewnętrznych, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi.

Przewodniczący Rady Miejskiej
w Płońsku

Henryk Zienkiewicz

Uzasadnienie do uchwały Nr LXXIV/548/2018

Rady Miejskiej w Płońsku

z dnia 11 października 2018 roku

I. **Informacja o obszarze zmiany planu.**

1. **Podstawa prawna.**

Plan sporządza się na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2018 r. poz. 994, ze zmianami) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945). Do opracowania zmiany planu przystąpiono w związku z Nr LVI/446/2017 Rady Miejskiej w Płońsku z dnia 26 października 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wybranych obszarów miasta Płońsk, położonych w strefach: północno-centralnej, wschodniej i przemysłowej.

2. **Położenie obszaru objętego granicami zmiany planu.**

Granicami planu objęto część miasta Płońsk o powierzchni ok. 413,5 ha.

3. **Cel sporządzenie zmiany planu.**

Prowadzona procedura planistyczna jest wykonywana w związku z Uchwałą Nr LVI/446/2017 Rady Miejskiej w Płońsku z dnia 26 października 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wybranych obszarów miasta Płońsk, położonych w strefach: północno-centralnej, wschodniej i przemysłowej. W cytowanej Uchwale wskazano granice obszarów podlegających procedurze planistycznej. Wszystkie obszary objęte opracowywanym planem są objęte granicami obowiązujących planów miejscowych. Prowadzona procedura jest tym samym zmianą planów obowiązujących. Podstawową przesłanką do sporządzenia planu jest konieczność uwzględnienia nowych zasad zagospodarowania wybranych terenów, ze szczególnych uwzględnieniem zwiększenia dopuszczonej intensywności zabudowy oraz wprowadzenie jednolitych standardów zagospodarowania terenów według wyznaczonych w planie funkcji terenów. Dotyczy to zarówno dopuszczonego w nich przeznaczenia terenów, jak również wskaźników i parametrów urbanistycznych. Zamierzenia inwestycyjne zgłaszane w formie wniosków wskazują na konieczność korekty ustaleń tych planów. Szczególnie dotyczy to ustalenia nowych zasad zagospodarowania terenów mieszkaniowych, mieszkaniowo – usługowych oraz terenów związanych z działalnością gospodarczą w tym produkcją, usługami, usługami sportu i rekreacji i obiektami handlowymi. Korekta wskaźników i parametrów urbanistycznych dotyczy przede wszystkim terenów przeznaczonych w planach obowiązujących na cele budowlane. Zmiana funkcji terenów otwartych na tereny inwestycyjne ogranicza się jedynie do niewielkich powierzchni położonych w granicznych częściach opracowania. Zmiana ustaleń planów obowiązujących jest bezpośrednim skutkiem uchwalenia w 2017 r. nowego studium, w którym wskazano wytyczne planów miejscowych. Wskaźniki i parametry urbanistyczne tam użyte umożliwiają ponowne określenie zasad zagospodarowania terenów, które były ograniczane poprzednim studium. W dokumencie tym przyjęte wskaźniki i parametry urbanistyczne nieuwzględniany istniejącego stanu zagospodarowania terenów, co w zasadzie całkowicie blokowało realizację nowych inwestycji budowlanych. W zmianie planu nie dokonuje się znaczących funkcji terenów, w stosunku do stanu istniejącego oraz ustaleń planów dotychczas obowiązujących. Zmiany te mają charakter punktowy, a warunkiem ich wykonania jest zachowanie zgodności z obowiązującym studium.

4. **Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego obowiązujące w obszarze zmiany planu.**

Na obszarze zmiany planu obowiązują:

· zmiana Miejscowego Zmiany planu Ogólnego Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Płońsk zatwierdzona Uchwałą Nr XXXVI/65/97 Rady Miejskiej w Płońsku z dnia 19 listopada 1997 r. (Dz. U. Woj. Ciechanowskiego z 1998 r. Nr 1 poz. 3),

· zmiana m.p.z.p. rejonu Śródmieścia miasta Płońsk ul. ZWM, 1 Maja, 19 Stycznia, Broniewskiego, Wspólna zatwierdzona Uchwałą Nr XX/15/96 z dnia 27 marca 1996 r. (Dz. U. Woj. Ciechanowskiego z 1996 r. Nr 19, poz. 61),

· miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów budownictwa mieszkaniowo – usługowego „Wiejska II" zatwierdzony Uchwałą Nr XXXVII/86/97 z dnia 22 grudnia 1997 r. (Dz. U. Woj. Ciechanowskiego z 1998 r. Nr 8 poz. 32),

· miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów budownictwa mieszkaniowego przy ul. Wyszogrodzkiej i Kwiatowej zatwierdzony Uchwałą Nr X/57/99 z dnia 26 maja 1999 r. (Dz. U. Woj. Mazowieckiego z 1999 r. Nr 103 poz. 2559),

· zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu budownictwa mieszkaniowego „Wiejska w Płońsku" zatwierdzona Uchwałą Nr IX/45/2003 z dnia 30 kwietnia 2003 r. (Dz. U. Woj. Mazowieckiego z 2003 r. Nr 261 poz. 6892),

· zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Płońsk zatwierdzona Uchwałą Nr XV/65/2003 z dnia 1 października 2003 r. (Dz. U. Woj. Mazowieckiego z 2003 r. Nr 277 poz. 7322),

· zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Płońsk zatwierdzona Uchwałą Nr XXII/12/2004 z dnia 25 lutego 2004 r. (Dz. U. Woj. Mazowieckiego z 2004 r. Nr 110 poz. 205),

· zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w Płońsku przy ul. Przemysłowej zatwierdzona Uchwałą Nr LXIX/402/10 z dnia 30 marca 2010 r. (Dz. U. Woj. Mazowieckiego z 2010 r. Nr 115 poz. 2386),

· zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Płońsk dla terenów położonych przy ulicach 19 Stycznia, Mazowieckiej, Przemysłowej i Wyszogrodzkiej zatwierdzona Uchwałą Nr LXX/412/10 z dnia 23 kwietnia 2010 r (Dz. U. Woj. Mazowieckiego z 20010r. Nr 154 poz. 3769),

· zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Płońsk dla terenów położonych przy ulicach 19 Stycznia, Mazowieckiej, Przemysłowej i Wyszogrodzkiej zatwierdzona Uchwałą Nr LXXII/422/10 z dnia 27 maja 2010 r. (Dz. U. Woj. Mazowieckiego z 2010 r. Nr 154 poz. 3770),

· zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Płońsk w wybranych kwartałach miasta zatwierdzona Uchwałą Nr XVIII/115/2015 z dnia 26 listopada 2015 r.. (Dz. U. Woj. Mazowieckiego z 2015 r. poz. 11693),

· zmiana m.p.z.p. miasta Płońsk, dla obszaru położonego pomiędzy ulicą Warszawską, Grunwaldzką, a drogą ekspresową S7 oraz obszaru położonego pomiędzy ulicą Wieczorków, a torami kolejowymi zatwierdzona Uchwałą Nr IV/19/2015 Rady Miejskiej w Płońsku z dnia 15 stycznia 2015 r. (Dz. U. Woj. Mazowieckiego z 2015 r. poz. 2477).

5. **Istniejące użytkowanie i zagospodarowanie terenów.**

Płońsk to miasto o silnie zróżnicowanej strukturze przestrzennej. Granice opracowania obejmują ok. 40% powierzchni całego miasta. Powoduje to, że również on wykazuje silne zróżnicowanie zagospodarowania terenów. Położenie obszaru w strukturze miasta warunkuje, że obejmuje on wszystkie dzielnice miasta o wyróżniających sposobach zagospodarowania terenów.

W centralnej części opracowania zachowały się zachowały się elementy przedlokacyjnego układu przestrzennego. Elementy te to Grodzisko (z XI w.), usytuowane we wschodniej części miasta (poza granicami opracowania oraz związana z nim strukturalna owalnica z wpisaną w ten układ późniejszą, lokacyjną siatką ulic. Owalnica, będąca w swej genezie przedlokacyjnym pasem targowym, stanowi klasyczny przykład wyglądu wczesnośredniowiecznego ośrodka wymiany handlowej. Wrzeciono owalnicy wytyczają obecnie ulice: Płocka, Zduńska i 19 Stycznia. Podstawowa zabudowa historyczna miasta została ukształtowana na przełomie XIX i XX wieku. Reprezentuje ona typowy małomiasteczkowy charakter, w którym wyraźnie widać jednolitość gabarytów, fasad i pokryć dachowych poszczególnych budynków zlokalizowanych w układzie urbanistycznym. Na szczególną uwagę w zespole zasługują zespoły szpitala oraz kościoła i klasztoru Karmelitów.

Atrybuty historyczne miasta ograniczają się do terenów zlokalizowanych w jego ścisłym centrum. Stan przestrzeni historycznej nie jest najlepszy i wymaga poprawy, zarówno w zakresie stanu technicznego obiektów historycznych (w tym ich wystroju przestrzennego), jak i wyposażenia przestrzeni publicznych. Poprawa wizerunku przestrzennego tego rejonu miasta jest niezbędna pomimo działań podejmowanych przez miasto w ostatnich latach. Współczesny wizerunek miasta był kształtowany przede wszystkim przez uwarunkowania związane z jego położeniem na zbiegu dróg krajowych stanowiących ważne połączenia komunikacyjne w tym rejonie Polski. Lokalizacja miasta w zasięgu węzła tranzytowego sprzyjała zarówno rozwojowi obszarów mieszkaniowych jak i związanych z funkcjami produkcyjno – usługowymi. Dzielnice przemysłowe miasta

rozwinęły się w ciągach dróg krajowych oraz w sąsiedztwie linii kolejowej. W pierwszej fazie rozwoju tych dzielnic podstawowym profilem działalności była przede działalność związana z przetwarzaniem i przechowywaniem artykułów spożywczych. Obecnie działalność ta jest bardziej zróżnicowana, zarówno w zakresie działalności przemysłowej jak i usługowej. W obrębie usług bardzo duży udział ma obecnie handel. Stan zagospodarowania dzielnic przemysłowych jest zróżnicowany. Obiekty zlokalizowane tu charakteryzują się różnorodnością form architektonicznych jak i stanem technicznym obiektów oraz stanem zagospodarowania działek budowlanych.

Dzielnice mieszkaniowe rozwijały się początkowo w ciągach głównych ulic miejskich, tj. Grunwaldzkiej, Płockiej, Pułtuskiej, Targowej, Sienkiewicza, Młodzieżowej, Szkolnej, Popiełuszki, Wyszogrodzkiej i Warszawskiej. W wyniku intensywnego rozwoju tego obszaru powstał zespół urbanistyczny stanowiący śródmieście dzisiejszego miasta. Funkcje zlokalizowanej tu zabudowy są zróżnicowane, nawet w kontekście jednego kwartału. Często graniczą ze sobą działki o funkcjach jednorodzinnych, wielorodzinnych i usługowych. Stan zagospodarowania części śródmiejskiej miasta nie jest jednak zły. Ogólny wizerunek przestrzenny jest dobry. Pewien dysonans wprowadza jedynie różnorodność form architektonicznych istniejącej zabudowy i występujące nielicznie obiekty w złym stanie technicznym. Różnorodność form architektonicznych zabudowy w strefie śródmiejskiej spowodowana jest przede wszystkim szybkim tempem rozwoju tej części miasta, co jest charakterystyczne dla większości średnich miast w Polsce. W strefie śródmiejskiej znajdują się również zwarte osiedla zabudowy wielorodzinnej, tzw. blokowiskowej (rejon ulic Sienkiewicza, Grunwaldzka, Jaworskiego, Kopernika, Młodzieżowa). Walory przestrzenne obiektów tu zlokalizowanych są stosunkowo niskie. Stan zagospodarowania terenu tych osiedli jest natomiast dobry. Przestrzenie pomiędzy poszczególnymi blokami zagospodarowane są w znacznej części zielenią urządzoną.

Nowe osiedla mieszkaniowe rozwijają się w kierunku północnym i zachodnim (osiedla Wiejska – Graniczna oraz ciąg ulicy Płockiej). Dominującą formą zagospodarowania jest tu zabudowa jednorodzinna o wysokim standardzie architektoniczno – przestrzennym. Mniejszą powierzchnię zajmują osiedla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej zorganizowanej. Wizerunek tej części miasta jest charakterystyczny dla obszarów podmiejskich rozwijających się. Zabudowa mieszkaniowa o wysokim standardzie położona jest w mozaice z terenami jeszcze niezagospodarowanymi. Charakterystyczny jest również niewystarczający stan wyposażenia wydzielonych dróg obsługujących kwartały zabudowy.

Na szczególną uwagę w obszarze miasta zasługują, o czym już wspomniano, zespoły zabudowy zabytkowej zlokalizowane w obszarze Starego Miasta oraz układ urbanistyczny Starego Miasta. Duże znaczenie dla wizerunku miasta ma również ciąg ulicy 1 Maja na odcinku od ulicy Płockiej do ulicy Towarowej w rejonie stacji kolejowej. Ulica ta ma charakter alei z zachowanym drzewostanem i przebiega przez główne obszary rekreacyjne w mieście związane ze akwenem Rutki i ogródkiem jordanowskim. Poprawienie stanu zagospodarowania tych dwóch obszarów rekreacyjnych pozwoliłoby na wytworzenie atrakcyjnego zespołu przestrzennego łączącego obszar Starego Miasta ze stacją kolejową.. Wreszcie istotną rolę w krajobrazie miasta pełnią również zespoły zieleni urządzonej i półurządzonej zlokalizowane w obrębie doliny rzeki Płonki (w tym park Wolności). Obszary te przecinają centrum miasta, tworząc otwarcia krajobrazowe na dolinę rzeki. Bardzo atrakcyjne jest bezpośrednie sąsiedztwo tych terenów z zespołem sportowo – rekreacyjnym oraz centrum kultury zlokalizowanych w ciągu ulicy Kopernika. W celu umożliwienia odpowiedniej ekspozycji przestrzennej rozległych obszarów parkowych konieczne jest uzupełnienie zespołów zieleni urządzonej.

6. **Realizacja polityki przestrzennej miasta określonej w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania miasta Płońsk**.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Płońsk zostało przyjęte Uchwałą Nr XLIX/387/2017 Rady Miejskiej w Płońsku z dnia 29 czerwca 2017 r. Zgodnie z delimitacją przestrzenno – funkcjonalną studium, obszar planu znalazł się w następujących terenach funkcjonalno – rozwojowych:

M1 - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej średniej i niskiej intensywności.

Podstawowy kierunek przeznaczenia terenów:

· zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie bliźniaczej lub wolnostojącej oraz zabudowa usługowa i usługi wbudowane, z zakresu usług handlu detalicznego, działalności biurowej i administracyjnej, oświaty, nauki, edukacji, odnowy biologicznej i ochrony zdrowia, opieki społecznej, sportu i rekreacji, kultury, projektowania i pracy twórczej, gastronomii, turystyki (w tym zbiorowego zamieszkania) oraz usług rzemieślniczych,

Wykluczony kierunek przeznaczenia terenu:

· usługi z zakresu handlu hurtowego, obsługi motoryzacji (w tym warsztaty naprawcze, stacje paliw), logistyki i magazynowania towarów, składowania odpadów (w tym złomu) i materiałów sypkich oraz obiekty produkcyjne,

Uszczegółowione zasady zagospodarowania terenów:

· lokalizację usług dopuszcza się w połączeniu z zabudową mieszkaniową na jednej działce lub na wyodrębnionych działkach na te cele,

· w nowych terenach inwestycyjnych należy wyznaczyć układ dróg publicznych i wewnętrznych obsługujących poszczególne kwartały wydzielanych działek budowlanych,

· w miarę wystąpienia potrzeb dopuszczalne jest wyodrębnienie w terenach obszarów koncentracji usług podstawowych i ogólno bytowych.

Wskaźniki oraz parametry zabudowy i zagospodarowania terenów	Wartość wskaźnika
maksymalna powierzchnia zabudowy	50% działki budowlanej
maksymalna intensywność zabudowy	1,0
minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	30% działki budowlanej
maksymalna wysokość zabudowy	12 m
minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki (w tym działki budowlanej z podziału nieruchomości)	600 m^2 dla zabudowy wolnostojącej i 300 m^2 dla zabudowy bliźniaczej

M2 - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej wysokiej intensywności.

Podstawowy kierunek przeznaczenia terenów:

· zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie szeregowej, bliźniaczej lub wolnostojącej oraz zabudowa usługowa i usługi wbudowane, z zakresu usług handlu detalicznego, działalności biurowej i administracyjnej, oświaty, nauki, edukacji, odnowy biologicznej i ochrony zdrowia, opieki społecznej, sportu i rekreacji, kultury, projektowania i pracy twórczej, gastronomii, turystyki (w tym zbiorowego zamieszkania) oraz usług rzemieślniczych,

Dopuszczalny kierunek przeznaczenia terenu:

· na działce nr ewid. dopuszczalne jest zachowanie funkcji ogrodów działkowych. W przypadku zachowania funkcji należy stosować parametry urbanistyczne jak dla terenów ZD - tereny ogrodów działkowych.

Wykluczony kierunek przeznaczenia terenu:

· usługi z zakresu handlu hurtowego, obsługi motoryzacji (w tym warsztaty naprawcze, stacje paliw), logistyki i magazynowania towarów, składowania odpadów (w tym złomu) i materiałów sypkich oraz obiekty produkcyjne,

Uszczegółowione zasady zagospodarowania terenów:

· lokalizację usług dopuszcza się w połączeniu z zabudową mieszkaniową na jednej działce lub na wyodrębnionych działkach na te cele,

· w nowych terenach inwestycyjnych należy wyznaczyć układ dróg publicznych i wewnętrznych obsługujących poszczególne kwartały wydzielanych działek budowlanych,

· wytyczenie terenów pod lokalizację zabudowy szeregowej wymaga określenia zasad umożliwiających spójny charakter zagospodarowania kwartałów tej formy zabudowy skutkujących lokalizacją zwartych ciągów zabudowy w formie szeregowej, z prawidłowym układem komunikacyjnym umożliwiającym obsługę poszczególnych segmentów w zabudowie szeregowej.

Wskaźniki oraz parametry zabudowy i zagospodarowania terenów	Wartość wskaźnika
maksymalna powierzchnia zabudowy	60% działki budowlanej
maksymalna intensywność zabudowy	1,2
minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	20% działki budowlanej
maksymalna wysokość zabudowy	12 m
minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki (w	500 m^2 dla zabudowy wolnostojącej, 300 m^2 dla

tym działki budowlanej z podziału nieruchomości)	zabudowy bliźniaczej i 250 m^2 dla zabudowy szeregowej

M3 - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej średniej i niskiej intensywności

Podstawowy kierunek przeznaczenia terenów:

· zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie bliźniaczej lub wolnostojącej,

Dopuszczalny kierunek przeznaczenia terenu:

· usługi wbudowane w budynki mieszkalne z zakresu usług handlu detalicznego, działalności biurowej i administracyjnej, oświaty, nauki, edukacji, odnowy biologicznej i ochrony zdrowia, opieki społecznej, sportu i rekreacji, kultury, projektowania i pracy twórczej, gastronomii, turystyki (w tym zbiorowego zamieszkania) oraz usług rzemieślniczych,

Wykluczony kierunek przeznaczenia terenu:

· wolnostojące obiekty usługowe, wydzielanie terenów pod funkcje usługowe i produkcyjne,

Uszczegółowione zasady zagospodarowania terenów:

· w nowych terenach inwestycyjnych należy wyznaczyć układ dróg publicznych i wewnętrznych obsługujących poszczególne kwartały wydzielanych działek budowlanych.

Wskaźniki oraz parametry zabudowy i zagospodarowania terenów	Wartość wskaźnika
maksymalna powierzchnia zabudowy	40% działki budowlanej
maksymalna intensywność zabudowy	0,8
minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	40% działki budowlanej
maksymalna wysokość zabudowy	10 m
minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki (w tym działki budowlanej z podziału nieruchomości)	600 m^2 dla zabudowy wolnostojącej i 300 m^2 dla zabudowy bliźniaczej

M4 - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wysokiej intensywności.

Podstawowy kierunek przeznaczenia terenów:

· zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie szeregowej,

Dopuszczalny kierunek przeznaczenia terenu:

· usługi wbudowane w budynki mieszkalne z zakresu usług handlu detalicznego, działalności biurowej i administracyjnej, oświaty, nauki, edukacji, odnowy biologicznej i ochrony zdrowia, opieki społecznej, sportu i rekreacji, kultury, projektowania i pracy twórczej, gastronomii, turystyki (w tym zbiorowego zamieszkania) oraz usług rzemieślniczych,

Wykluczony kierunek przeznaczenia terenu:

· wolnostojące obiekty usługowe, wydzielanie terenów pod funkcje usługowe i produkcyjne,

Uszczegółowione zasady zagospodarowania terenów:

· w nowych terenach inwestycyjnych należy wyznaczyć układ dróg publicznych i wewnętrznych obsługujących poszczególne kwartały wydzielanych działek budowlanych.

Wskaźniki oraz parametry zabudowy i zagospodarowania terenów	Wartość wskaźnika
maksymalna powierzchnia zabudowy	60% działki budowlanej
maksymalna intensywność zabudowy	1,2
minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	20% działki budowlanej
maksymalna wysokość zabudowy	12 m
minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki (w tym działki budowlanej z podziału nieruchomości)	250 m^2

MW1 - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wysokiej intensywności

Podstawowy kierunek przeznaczenia terenów:

· zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,

Dopuszczalny kierunek przeznaczenia terenu:

· usługi z zakresu usług handlu detalicznego, działalności biurowej i administracyjnej, oświaty, nauki, edukacji, odnowy biologicznej i ochrony zdrowia, opieki społecznej, sportu i rekreacji, kultury, projektowania i pracy twórczej, gastronomii, turystyki (w tym zbiorowego zamieszkania) oraz usług rzemieślniczych, w formie lokali usługowych wbudowanych w budynki mieszkaniowe lub samodzielnych budynków usługowych,

garaże podziemne,

Wykluczony kierunek przeznaczenia terenu:

· usługi z zakresu handlu hurtowego, obsługi motoryzacji (w tym warsztaty naprawcze, stacje paliw), logistyki i magazynowania towarów, składowania odpadów (w tym złomu) i materiałów sypkich oraz obiekty produkcyjne,

Uszczegółowione zasady zagospodarowania terenów:

· w zasięgu granic obszarów szczególnego zagrożenia powodzią obowiązuje zakaz realizacji nowej zabudowy,

· w nowych terenach inwestycyjnych należy wyznaczyć układ dróg publicznych i wewnętrznych obsługujących poszczególne kwartały wydzielanych działek budowlanych,

· realizację zabudowy na nowych terenach inwestycyjnych należy realizować w formie zorganizowanych osiedli mieszkaniowych,

· lokalizację lokali usługowych w budynkach mieszkalnych dopuszcza się jedynie w parterach, z wykluczeniem wejść do lokali usługowych z klatek schodowych,

· dopuszcza się koncentrację zabudowy usługowej w lokalne centra usług podstawowych i ogólno bytowych,

· w osiedlach starszej zabudowy wielorodzinnej konieczność przeprowadzenia działań w celu poprawy estetyki i standardu technicznego budynków (kolorystyka, detal itp.), z dopuszczeniem rekompozycji i przebudowy bryły istniejących budynków wielorodzinnych.

Wskaźniki oraz parametry zabudowy i zagospodarowania terenów	Wartość wskaźnika
maksymalna powierzchnia zabudowy	60% działki budowlanej
maksymalna intensywność zabudowy	3,5
minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	20% działki budowlanej
maksymalna wysokość zabudowy	25 m dla terenów związanych z zabudową wielorodzinną i 15 m dla terenów związanych z zabudową usługową
minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki (w tym działki budowlanej z podziału nieruchomości)	800 m^2

MW2 - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej średniej intensywności

Podstawowy kierunek przeznaczenia terenów:

· zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,

Dopuszczalny kierunek przeznaczenia terenu:

· usługi z zakresu usług handlu detalicznego, działalności biurowej i administracyjnej, oświaty, nauki, edukacji, odnowy biologicznej i ochrony zdrowia, opieki społecznej, sportu i rekreacji, kultury, projektowania i pracy twórczej, gastronomii, turystyki (w tym zbiorowego zamieszkania) oraz usług rzemieślniczych, w formie lokali usługowych wbudowanych w budynki mieszkaniowe lub samodzielnych budynków usługowych,

· w rejonie Poświętnego dopuszczenie zachowania istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem jej przebudowy oraz przeznaczenia na te cele działek z nią sąsiadujących. Delimitację przestrzenną terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zasadność wyodrębniania jej w zasięgu terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej należy wykonać w trakcie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego,

· garaże podziemne,

Wykluczony kierunek przeznaczenia terenu:

· usługi z zakresu handlu hurtowego, obsługi motoryzacji (w tym warsztaty naprawcze, stacje paliw), logistyki i magazynowania towarów, składowania odpadów (w tym złomu) i materiałów sypkich oraz obiekty produkcyjne,

Uszczegółowione zasady zagospodarowania terenów:

· w nowych terenach inwestycyjnych należy wyznaczyć układ dróg publicznych i wewnętrznych obsługujących poszczególne kwartały wydzielanych działek budowlanych,

· realizację zabudowy na nowych terenach inwestycyjnych należy realizować w formie zorganizowanych osiedli mieszkaniowych,

· lokalizację lokali usługowych w budynkach mieszkalnych dopuszcza się jedynie w parterach, z wykluczeniem wejść do lokali usługowych z klatek schodowych,

· dopuszcza się koncentrację zabudowy usługowej w lokalne centra usług podstawowych i ogólno bytowych.

Wskaźniki oraz parametry zabudowy i zagospodarowania terenów	Wartość wskaźnika
maksymalna powierzchnia zabudowy	60% działki budowlanej
maksymalna intensywność zabudowy	1,8
minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	30% działki budowlanej
maksymalna wysokość zabudowy	12 m
minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki (w tym działki budowlanej z podziału nieruchomości)	1500 m2

MU - tereny śródmiejskiej zabudowy mieszkaniowo – usługowej

Podstawowy kierunek przeznaczenia terenów:

· zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie wolnostojącej, bliźniaczej, szeregowej oraz kwartałowej i pierzejowej, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, w tym w formie zabudowy kwartałowej i pierzejowej oraz zabudowa usługowa i usługi wbudowane z zakresu usług handlu detalicznego, działalności biurowej i administracyjnej, oświaty, nauki, edukacji, odnowy biologicznej i ochrony zdrowia, opieki społecznej, sportu i rekreacji, kultury, projektowania i pracy twórczej, gastronomii, turystyki (w tym zbiorowego zamieszkania) oraz usług rzemieślniczych,

Dopuszczalny kierunek przeznaczenia terenu:

· garaże podziemne,

Wykluczony kierunek przeznaczenia terenu:

· usługi z zakresu handlu hurtowego, obsługi motoryzacji (w tym warsztaty naprawcze, stacje paliw), logistyki i magazynowania towarów, składowania odpadów (w tym złomu) i materiałów sypkich oraz obiekty produkcyjne,

Uszczegółowione zasady zagospodarowania terenów:

· dopuszcza się zmianę funkcji budynków mieszkalnych na cele usługowe,

· lokalizację usług dopuszcza się w połączeniu z zabudową mieszkaniową na jednej działce lub na wyodrębnionych działkach na te cele,

· lokalizację lokali usługowych w budynkach mieszkaniowych dopuszcza się jedynie w parterach zabudowy mieszkaniowej,

· w przypadku realizacji lokali usługowych w budynkach położonych w pierzejach historycznych ulic wejścia do nich należy realizować od strony dróg publicznych,

· w przypadku realizacji nowej zabudowy lub wymiany istniejącej ustala się nakaz lokalizacji budynków na działkach budowlanych w sposób umożliwiający uzyskanie zwartych pierzei zabudowy w ciągach dróg publicznych,

· w nowych terenach inwestycyjnych należy wyznaczyć układ dróg publicznych i wewnętrznych obsługujących poszczególne kwartały wydzielanych działek budowlanych,

· należy poprawić stan wyposażenia istniejących ulic publicznych (ze szczególnym uwzględnieniem dla wszystkich terenów spójnej formy nawierzchni, małej architektury, elementów oświetlenia i elementów zieleni urządzonej,

· należy uporządkować wnętrza istniejącej zabudowy kwartałowej, ze szczególnym uwzględnieniem likwidacji obiektów gospodarczych i garaży dysharmonizujących przestrzeń oraz zwiększenia powierzchni zieleni urządzonej.

Wskaźniki oraz parametry zabudowy i zagospodarowania terenów	Wartość wskaźnika
maksymalna powierzchnia zabudowy	95% działki budowlanej
maksymalna intensywność zabudowy	3,0
minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	5% działki budowlanej
maksymalna wysokość zabudowy	16 m
minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki (w tym działki budowlanej z podziału nieruchomości)	300 m^2

U1 - tereny usług administracji publicznej i bezpieczeństwa publicznego

Podstawowy kierunek przeznaczenia terenów:

· zabudowa usługowa z zakresu administracji publicznej, w tym urzędy gmin, obiekty porządku i bezpieczeństwa publicznego, obiekty penitencjarne, w sytuacjach uzasadnionych potrzebami miasta również zabudowa usługowa z zakresu ochrony zdrowia i opieki społecznej, oświaty i nauki oraz kultury,

Dopuszczalny kierunek przeznaczenia terenu:

· usług z zakresu usług handlu detalicznego, działalności biurowej i administracyjnej, oświaty, nauki, edukacji, odnowy biologicznej i ochrony zdrowia, opieki społecznej, sportu i rekreacji, kultury, projektowania i pracy twórczej, gastronomii, turystyki (w tym zbiorowego zamieszkania) oraz usług rzemieślniczych, w formie lokali usługowych wbudowanych w budynki podstawowego kierunku przeznaczenia terenów,

Wskaźniki oraz parametry zabudowy i zagospodarowania terenów	Wartość wskaźnika
maksymalna powierzchnia zabudowy	60% działki budowlanej
maksymalna intensywność zabudowy	2,0
minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	20% działki budowlanej
maksymalna wysokość zabudowy	16 m
minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki (w tym działki budowlanej z podziału nieruchomości)	1000 m^2

U2 - tereny usług nauki i oświaty

Podstawowy kierunek przeznaczenia terenów:

· zabudowa usługowa z usług oświaty i nauki,

Dopuszczalny kierunek przeznaczenia terenu:

· usług z zakresu sportu i rekreacji oraz kultury, w formie lokali usługowych wbudowanych w budynki podstawowego kierunku przeznaczenia terenów lub formie samodzielnych budynków usługowych,

· budynki zamieszkania zbiorowego, w tym internaty i bursy,

Wskaźniki oraz parametry zabudowy i zagospodarowania terenów	Wartość wskaźnika
maksymalna powierzchnia zabudowy	50% działki budowlanej
maksymalna intensywność zabudowy	1,5
minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	30% działki budowlanej

maksymalna wysokość zabudowy	16 m
minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki (w tym działki budowlanej z podziału nieruchomości)	1000 m^2

U3 - tereny usług kultury oraz sportu i rekreacji

Podstawowy kierunek przeznaczenia terenów:

· zabudowa usługowa z zakresu sportu i rekreacji oraz kultury,

Dopuszczalny kierunek przeznaczenia terenu:

· usług z zakresu usług handlu detalicznego, nauki, edukacji, odnowy biologicznej, gastronomii, turystyki (w tym zbiorowego zamieszkania), wbudowanych w budynki podstawowego kierunku przeznaczenia terenów lub formie samodzielnych budynków usługowych,

Wskaźniki oraz parametry zabudowy i zagospodarowania terenów	Wartość wskaźnika
maksymalna powierzchnia zabudowy	40% działki budowlanej
maksymalna intensywność zabudowy	1,2
minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	40% działki budowlanej
maksymalna wysokość zabudowy	12 m
minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki (w tym działki budowlanej z podziału nieruchomości)	1500 m^2

U4 - tereny usług ochrony zdrowia i opieki społecznej

Podstawowy kierunek przeznaczenia terenów:

zabudowa usługowa z zakresu usług ochrony zdrowia i opieki społecznej,

Dopuszczalny kierunek przeznaczenia terenu:

usług z zakresu usług handlu detalicznego, gastronomii, działalności biurowo - administracyjnej, wbudowanych w budynki podstawowego kierunku przeznaczenia terenów lub formie samodzielnych budynków usługowych,

Wskaźniki oraz parametry zabudowy i zagospodarowania terenów	Wartość wskaźnika
maksymalna powierzchnia zabudowy	60% działki budowlanej
maksymalna intensywność zabudowy	2,0
minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	20% działki budowlanej
maksymalna wysokość zabudowy	16 m
minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki (w tym działki budowlanej z podziału nieruchomości)	1500 m^2

U5 - tereny usług kultu religijnego

Podstawowy kierunek przeznaczenia terenów:

· zabudowa usługowa z zakresu usług kultu religijnego,

Dopuszczalny kierunek przeznaczenia terenu:

· usług z zakresu związanych z pracą duszpasterską, w tym obiektów zamieszkania zbiorowego i indywidualnego, wbudowanych w budynki podstawowego kierunku przeznaczenia terenów lub formie samodzielnych budynków usługowych,

Wskaźniki oraz parametry zabudowy i zagospodarowania terenów	Wartość wskaźnika
maksymalna powierzchnia zabudowy	40% działki budowlanej
maksymalna intensywność zabudowy	1,5
minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	30% działki budowlanej
maksymalna wysokość zabudowy	16 m, z dopuszczeniem realizacji kościołów w formie

	dominant przestrzennych o maksymalnej wysokości 25 m,
minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki (w tym działki budowlanej z podziału nieruchomości)	1500 m^2

U6 - tereny usług ogólno bytowych

Podstawowy kierunek przeznaczenia terenów:

· zabudowa usług ogólno bytowych z zakresu usług handlu detalicznego, działalności biurowej i administracyjnej, oświaty, nauki, edukacji, odnowy biologicznej i ochrony zdrowia, opieki społecznej, sportu i rekreacji, kultury, projektowania i pracy twórczej, gastronomii, turystyki (w tym zbiorowego zamieszkania) oraz usług rzemieślniczych,

Dopuszczalny kierunek przeznaczenia terenu:

lokale mieszkalne wbudowane w budynki usługowe przeznaczone na cele własne prowadzącego działalność gospodarczą,

· garaże podziemne i wielopoziomowe,

Wykluczony kierunek przeznaczenia terenu:

· usługi z zakresu handlu hurtowego, obsługi motoryzacji (w tym warsztaty naprawcze, stacje paliw), logistyki i magazynowania towarów, składowania odpadów (w tym złomu) i materiałów sypkich oraz obiekty produkcyjne,

Uszczegółowione zasady zagospodarowania terenów:

· w nowych terenach inwestycyjnych należy wyznaczyć układ dróg publicznych i wewnętrznych obsługujących poszczególne kwartały wydzielanych działek budowlanych.

Wskaźniki oraz parametry zabudowy i zagospodarowania terenów	Wartość wskaźnika
maksymalna powierzchnia zabudowy	60% działki budowlanej
maksymalna intensywność zabudowy	2,0
minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	20% działki budowlanej
maksymalna wysokość zabudowy	16 m
minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki (w tym działki budowlanej z podziału nieruchomości)	1500 m^2

U7 - tereny usług handlu

Podstawowy kierunek przeznaczenia terenów:

· zabudowa usług handlu detalicznego i hurtowego,

Dopuszczalny kierunek przeznaczenia terenu:

· usługi z zakresu usług działalności biurowej i administracyjnej, projektowania i pracy twórczej, gastronomii, turystyki (w tym zbiorowego zamieszkania) oraz usług rzemieślniczych i obsługi motoryzacji (w tym stacji paliw),

· we wskazanych na załącznikach graficznych do studium miejscach dopuszczenie realizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2,

· garaże podziemne i wielopoziomowe,

Wykluczony kierunek przeznaczenia terenu:

· usługi z zakresu logistyki i magazynowania towarów, składowania odpadów (w tym złomu) i materiałów sypkich oraz obiekty produkcyjne,

Uszczegółowione zasady zagospodarowania terenów:

· w nowych terenach inwestycyjnych należy wyznaczyć układ dróg publicznych i wewnętrznych obsługujących poszczególne kwartały wydzielanych działek budowlanych.

Wskaźniki oraz parametry zabudowy i zagospodarowania terenów	Wartość wskaźnika

maksymalna powierzchnia zabudowy	70% działki budowlanej
maksymalna intensywność zabudowy	2,5
minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	10% działki budowlanej
maksymalna wysokość zabudowy	16 m
minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki (w tym działki budowlanej z podziału nieruchomości)	2000 m^2

U8 - tereny usług

Podstawowy kierunek przeznaczenia terenów:

zabudowa usługowa o dowolnym profilu, w tym z zakresu, usług rzemieślniczych i obsługi motoryzacji, w tym stacje paliw i warsztaty naprawcze,

Dopuszczalny kierunek przeznaczenia terenu:

lokale mieszkalne lokalizowane w budynkach usługowych oraz zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, przeznaczone w na cele własne prowadzącego działalność usługową,

obiekty produkcyjne o maksymalnej powierzchni do 500 m^2 powierzchni użytkowej,

Wykluczony kierunek przeznaczenia terenu:

usługi z zakresu magazynowania i składowania odpadów (w tym złomu) i materiałów sypkich,

Uszczegółowione zasady zagospodarowania terenów:

w nowych terenach inwestycyjnych należy wyznaczyć układ dróg publicznych i wewnętrznych obsługujących poszczególne kwartały wydzielanych działek budowlanych.

Wskaźniki oraz parametry zabudowy i zagospodarowania terenów	Wartość wskaźnika
maksymalna powierzchnia zabudowy	70% działki budowlanej
maksymalna intensywność zabudowy	2,0
minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	10% działki budowlanej
maksymalna wysokość zabudowy	12 m
minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki (w tym działki budowlanej z podziału nieruchomości)	800 m^2

P - tereny produkcyjno – usługowe

Podstawowy kierunek przeznaczenia terenów:

· obiekty produkcyjne, w tym zorganizowane w formę parków przemysłowo - technologicznych i zabudowa usługowa, w tym stacji paliw, rozlewni gazu płynnego, warsztaty samochodowe, myjnie samochodowe, bazy transportowe oraz składy i magazyny,

Dopuszczalny kierunek przeznaczenia terenu:

· lokale mieszkalne lokalizowane w budynkach usługowych oraz zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, przeznaczone w na cele własne prowadzącego działalność usługową, w wybranych kwartałach wskazanych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego,

· dopuszczenie realizacji centrów wystawienniczo – logistycznych, wystawienniczo – handlowo – konferencyjnych, usługowo - handlowych i centrów konferencyjno – hotelowych,

· dopuszczenie koncentracji usług handlowych w formie targowisk, w wybranych kwartałach wskazanych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego,

· garaże wielopoziomowe i podziemne,

Uszczegółowione zasady zagospodarowania terenów:

· w zasięgu granic obszarów szczególnego zagrożenia powodzią obowiązuje zakaz realizacji nowej zabudowy

· w nowych terenach inwestycyjnych należy wyznaczyć układ dróg publicznych i wewnętrznych obsługujących poszczególne kwartały wydzielanych działek budowlanych.

Wskaźniki oraz parametry zabudowy i zagospodarowania terenów	Wartość wskaźnika
maksymalna powierzchnia zabudowy	80% działki budowlanej
maksymalna intensywność zabudowy	5,0
minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	10% działki budowlanej
maksymalna wysokość zabudowy	40 m (z możliwością zwiększenia maksymalnej wysokości zabudowy o 5 m, w przypadkach uzasadnionych procesami technologicznymi), za wyjątkiem: budynków mieszkaniowych dla których obowiązuje maksymalna wysokość do 12 m,
minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki (w tym działki budowlanej z podziału nieruchomości)	2000 m^2

IT2 - tereny komunikacji kolejowej

Podstawowy kierunek przeznaczenia terenów:

· tereny kolejowe wraz z niezbędną do funkcjonowania infrastrukturą techniczną,

Uszczegółowione zasady zagospodarowania terenów:

· należy podjąć działania umożliwiające poprawę stanu technicznego infrastruktury kolejowej.

Wskaźniki oraz parametry zabudowy i zagospodarowania terenów	**Wartość wskaźnika**
maksymalna powierzchnia zabudowy	**80% działki budowlanej**
maksymalna intensywność zabudowy	**3,0**
minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	**5% działki budowlanej**
maksymalna wysokość zabudowy	**16 m**
minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki (w tym działki budowlanej z podziału nieruchomości)	**2000 m^2**

IT4 - tereny infrastruktury wodociągowej

Podstawowy kierunek przeznaczenia terenów:

· infrastruktura wodociągowa – ujęcia wody, stacje uzdatniania wody,

Dopuszczalny kierunek przeznaczenia terenu:

· obiekty i urządzenia niezbędne do funkcjonowania terenów, w tym budynki administracyjno – socjalne, warsztaty i budynki techniczne.

Wskaźniki oraz parametry zabudowy i zagospodarowania terenów	Wartość wskaźnika
maksymalna powierzchnia zabudowy	80% działki budowlanej
maksymalna intensywność zabudowy	2,4
minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	5% działki budowlanej
maksymalna wysokość zabudowy	12 m

IT8 - tereny infrastruktury ciepłowniczej,

Podstawowy kierunek przeznaczenia terenów:

· infrastruktura ciepłownicza – ciepłownia miejska,

Dopuszczalny kierunek przeznaczenia terenu:

· obiekty i urządzenia niezbędne do funkcjonowania terenów, w tym budynki administracyjno – socjalne, warsztaty i budynki techniczne.

Wskaźniki oraz parametry zabudowy i zagospodarowania terenów	Wartość wskaźnika
maksymalna powierzchnia zabudowy	**80% działki budowlanej**
maksymalna intensywność zabudowy	**2,4**
minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	**5% działki budowlanej**
maksymalna wysokość zabudowy	**12 m, za wyjątkiem obiektów infrastruktury ciepłowniczej dla których wysokość należy dostosować do potrzeb technologicznych**

IT9 - tereny parkingów

Podstawowy kierunek przeznaczenia terenów:

· parkingi,

Dopuszczalny kierunek przeznaczenia terenu:

· zespoły garaży, parkingi wielopoziomowe.

Uszczegółowione zasady zagospodarowania terenów:

· obowiązuje nakaz zapewnienia spójnej formy architektonicznej poszczególnych garaży i zespołów garaży dla poszczególnych terenów,

Wskaźniki oraz parametry zabudowy i zagospodarowania terenów	Wartość wskaźnika
maksymalna powierzchnia zabudowy	90% działki budowlanej
maksymalna intensywność zabudowy	3,0
minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	5% działki budowlanej
maksymalna wysokość zabudowy	5 m dla garaży w zespołach, 16 dla garaży wielopoziomowych

IT10 - tereny drogi ekspresowej

Podstawowy kierunek przeznaczenia terenów:

· droga ekspresowa,

Dopuszczalny kierunek przeznaczenia terenu:

· urządzenia niezbędne do funkcjonowania terenów.

ZC - tereny cmentarzy

Podstawowy kierunek przeznaczenia terenów:

cmentarze,

Dopuszczalny kierunek przeznaczenia terenu:

obiekty i urządzenia niezbędne ze względów funkcjonalnych (w szczególności: kaplica cmentarna, grobowce, pomniki, dom pogrzebowy, budynki administracji cmentarza), urządzenia budowlane i infrastruktury technicznej oraz ochrony środowiska dla potrzeb cmentarza lub potrzeb lokalnych, parking, zieleń urządzona, obiekty małej architektury.

Wskaźniki oraz parametry zabudowy i zagospodarowania terenów	Wartość wskaźnika
maksymalna powierzchnia zabudowy	10% działki budowlanej
maksymalna intensywność zabudowy	0,2
minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	20% działki budowlanej
maksymalna wysokość zabudowy	12 m

ZP - tereny zieleni urządzonej

Podstawowy kierunek przeznaczenia terenów:

zieleń urządzona w formie założeń parkowych,

Dopuszczalny kierunek przeznaczenia terenu:

zabudowa usługowa z zakresu usług gastronomii, sportu i rekreacji, oświaty i nauki oraz kultury, realizowana łącznie z zespołami zieleni urządzonej, obiekty i urządzenia rekreacyjno - sportowe, parkingi w zieleni, realizowana poza granicami obszarów szczególnego zagrożenia powodzią

tymczasowe obiekty związane z obsługą imprez okolicznościowych i sezonowych, na okres 90 dni, realizowana poza granicami obszarów szczególnego zagrożenia powodzią,

Wskaźniki oraz parametry zabudowy i zagospodarowania terenów	Wartość wskaźnika
maksymalna powierzchnia zabudowy	10% działki budowlanej
maksymalna intensywność zabudowy	0,2
minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej terenach lokalizowanej zabudowy usługowej	70% działki budowlanej
maksymalna wysokość zabudowy	12 m
minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki (w tym działki budowlanej z podziału nieruchomości) na terenach z dopuszczoną funkcją usługową	2000 m^2

ZN - tereny zieleni nieurządzonej

Podstawowy kierunek przeznaczenia terenów:

· zieleń nieurządzona pełniąca funkcje ekologiczne

Dopuszczalny kierunek przeznaczenia terenu:

· urządzenia związane z ochrona przeciwpowodziową i kanalizacyjną

Uszczegółowione zasady zagospodarowania terenów:

· obowiązuje zakaz realizacji zabudowy.

WS - tereny wód powierzchniowych

Podstawowy kierunek przeznaczenia terenów:

· wody powierzchniowe – rzeki Płonka i Żurawianka, akwen Rutki,

Dopuszczalny kierunek przeznaczenia terenu:

· urządzenia związane z ochrona przeciwpowodziową.

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

1. **Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe (art. 1 ust. 2 pkt. 1 i 2).**

Wymagania te w projekcie zmiany planu zostały zrealizowane m.i.n. poprzez wyznaczenie nieprzekraczalnych linii zabudowy od strony dróg publicznych znajdujących się w granicach zmiany planu oraz przylegających do nich. Wyznaczenie linii zabudowy ma umożliwić wykształcenie układu urbanistycznego przyszłej zabudowy. W celu zapewnienia wysokich walorów architektoniczno – przestrzennych lokalizowanej zabudowy oraz sposobu zagospodarowania działek budowlanych w projekcie zmiany planu określono również wskaźniki i parametry urbanistyczne dotyczące formy, wysokości i gabarytu lokalizowanej granicach projektu zmiany planu zabudowy.

2. **Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych (art. 1 ust. 2pkt. 3).**

Obszar objęty granicami opracowania znajduje się poza granicami obszarów podlegających ochronie prawnej. W obszarze zmiany planu nie występują również gleby wymagające uzyskania na podstawie Ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2017 r. poz. 1161) zgody na zmianę przeznaczenia na cele nieleśne i nierolnicze.

Obiektami podlegającymi ochronie w obszarze planu są pomniki przyrody:

· jesion wyniosły/wiąz, grupa drzew 14 sztuk, zlokalizowana na działce nr ewid. 197/63, teren parku podworskiego, część południowa za zabudowaniami mieszkalnymi i gospodarczymi;

· lipa drobnolistna, grupa 4 drzew, zlokalizowana na działce nr. ewid. 197/63, teren parku, część północna, w sąsiedztwie budynków gospodarczych;

· lipa drobnolistna, grupa drzew, 120 sztuk /aleja /65 sztuk odcinek zachodni, 64 sztuki-odcinek wschodni, położonych na działce, zlokalizowana na działce nr. ewid. 197/47, teren parku, część południowa, aleje wyznaczają granicę parku od strony wschodniej i zachodniej

Ochronie podlegają również Główny Zbiornik Wód Podziemnych GZWP Nr 2151 "Subniecka Warszawska – część centralna", którego granice oznaczono na rysunku planu oraz Główny Zbiornik Wód Podziemnych GZWP Nr 215 "Subniecka Warszawska ", obejmujący granicami całe miasto Płońsk.

Dla **pomników przyrody** obowiązują przepisy odrębne dotyczące ich czynnej ochrony oraz zakazy właściwe dla tych obiektów lub ich części.

Dla **Głównych Zbiorników Wód Podziemnych** ustalono:

· zakaz gromadzenia i składowania wszelkich odpadów nie związanych ze zwykłym użytkowaniem nieruchomości oraz magazynowania substancji mogących zanieczyścić wody podziemne bez zastosowania odpowiednich zabezpieczeń;

· w odprowadzeniu wód opadowych i roztopowych z terenów, określonych w pkt. 1 i przekraczających dopuszczalne wartości wskaźników zanieczyszczeń, określone w przepisach odrębnych, należy stosować technologie umożliwiające podczyszczenie tych wód do odpowiednich norm określonych w przepisach odrębnych, przed odprowadzeniem ich do odbiorników;

· nakaz utwardzenia i uszczelnienia terenów związanych z magazynowaniem substancji ropopochodnych i innych szkodliwych dla środowiska wodnego.

Zasady ogólne określone dla całego obszaru planu obejmują:

· nakaz ogrzewania budynków ze źródeł energii cieplnej wykorzystujących paliwa dopuszczone do stosowania w obowiązujących przepisach odrębnych,

· nakaz stosowania, w ogrzewaniu budynków oraz w prowadzonej działalności gospodarczej, urządzeń, rozwiązań technicznych i technologii zapewniających zachowanie dopuszczalnych przepisami odrębnymi poziomów emisji zanieczyszczeń do atmosfery;

· obowiązującą zasadę, że uciążliwość oddziaływania przedsięwzięć lokalizowanych w terenach nie może powodować obciążenia środowiska powyżej dopuszczalnych norm, poza granicami terenu realizacji inwestycji, do której inwestor posiada tytuł prawny;

· zakaz lokalizowania zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, o których mowa w przepisach odrębnych;

· kwalifikacja terenów w zakresie przestrzegania dopuszczalnych poziomów hałasu –zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony środowiska.

3. **Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej (art. 1 ust. 2 pkt. 4):**

Obszary i obiekty podlegające ochronie to:

Granice obszarów wpisanych do rejestru zabytków województwa mazowieckiego:

· układ urbanistyczny miasta wraz z zabudową i wylotami ulic, pod Nr 62-A z dnia 12 października 1956 r. oraz z dnia 12 października 1965 r. - układ urbanistyczny miasta Płońska wraz ze znajdującą się na tym terenie zabudową i wylotami ulic;

· zespół podworski: dwór (obecnie biura), park płn., płd.i 2 aleje, ul. Sienkiewicza (Poświętne) – nr rejestru A – 212 z dnia 30 sierpnia 1980 r.

Obiekty wpisane do rejestru zabytków województwa mazowieckiego:

· dwór (obecnie biura) w zespole podworskim (Poświętne) - nr rejestru A – 212 z dnia 30 sierpnia 1980 r.;

· kaplica cmentarna, grobowa Grobickich z 1896 r., cmentarz parafialny - nr rejestru A-1312 z dnia 16 października 2015 r.

Obszar wpisany do gminnej ewidencji zabytków:

· cmentarz parafialny rzymsko – katolicki z 1779 r.

Obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków:

· dom z końca XIX w, położony przy ulicy Ogrodowej 14;

· dom z początku XX w, położony przy ulicy Ogrodowej 14A;

· dom z 4 ćw. XIX w, położony przy ulicy Płockiej 58;

· dom z początku XX w, położony przy ulicy Płockiej 64;

· dom z 1 ćw. XX w, położony przy ulicy Płockiej 68;

· dom z ok. 1925 r., położony przy ulicy Wolności 21;

· oficyna z końca XIX w, położona przy ulicy Sienkiewicza 11 (zespół podworski Poświętne);

· budynek gospodarczy z końca XIX w, położony przy ulicy Sienkiewicza 11 (zespół podworski Poświętne);

· budynek główny szpitala z ok. 1930 r., położony przy ulicy Sienkiewicza 9 (zespół szpitala),

· pawilon położniczy z ok. 1930 r., położony przy ulicy Sienkiewicza 9 (zespół szpitala),

· dom lekarzy (obecnie dyrekcja szpitala) z ok. 1930 r., położony przy ulicy Sienkiewicza 9 (zespół szpitala),

· kaplica przedpogrzebowa (obecnie prosektorium) z ok. 1930 r., położona przy ulicy Sienkiewicza 9 (zespół szpitala),

· dom dozorcy (obecnie budynek pomocniczy) z ok. 1930 r., położony przy ulicy Sienkiewicza 9 (zespół szpitala);

· dom z początku XX w, położony przy ulicy Grunwaldzkiej 47.

Zabytki archeologiczne (stanowiska archeologiczne: A3 – cmentarzysko wczesnośredniowieczne, A4 – osada wielokulturowa i A5 – osada wielokulturowa) w formie strefy ochrony konserwatorskiej zabytku archeologicznego.

W obszarze opracowania ochroną powinno objąć się również krzyże, kapliczki i pomniki.

Zgodnie z ustaleniami planu wszelkie działania inwestycyjne w obrębie **obszarów oraz na obiektach wpisanych do rejestru zabytków** wymagają postępowania zgodnego z obowiązującymi przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszarów i obiektów objętych ochroną konserwatorską, w tym w zakresie nadzoru archeologicznego.

Dla **cmentarza wpisanego do gminnej ewidencji zabytków**, zgodnie z planem należy, uwzględnić:

· ochronę (zachowanie) istniejących obiektów architektury nagrobnej oraz ujawnionych reliktów tej architektury, w tym nagrobków, rzeźb, lapidariów, grobowców, krzyży i innych symboli kultu religijnego oraz zieleni stanowiącej element urządzenia cmentarzy;

· ochronę (zachowanie) historycznego rozplanowania założenia urbanistycznego cmentarza;

· prowadzenie prac inwestycyjnych w obrębie cmentarza z zachowaniem zgodności z obowiązującymi przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami

Dla **obiektów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków**, zgodnie z planem, obowiązuje:

· dopuszczenie remontu lub rozbudowy obiektów zabytkowych, pod warunkiem zachowania zasady polegającej na przywróceniu oraz utrzymaniu historycznej formy, gabarytu lub detalu zidentyfikowanego w obiektach;

· nakaz ochrony, zachowania i utrzymania w dobrym stanie technicznym obiektów zabytkowych, w tym w zakresie gabarytu, dekoracji elewacji (elewacje w cegle, gzymsy, opaski okienne i drzwiowe, portale, pilastry, podokienniki, nadokienniki oraz inne elementy, np. ornamenty roślinne, wszelkiego rodzaju symbole, sceny oraz oryginalnej stolarki okiennej i zewnętrznej drzwiowej, dekoracyjnych elementów ślusarsko – kowalskich oraz ozdobnych cementów ceramicznych i kamiennych);

· nakaz jednolitego malowania elewacji budynków zabytkowych na całej płaszczyźnie w tym samym kolorze, monochromatycznie, z uwzględnieniem zasady ciemniejszego tła i jaśniejszych elementów dekoracyjnych;

· nakaz restauracji i przebudowy obiektów o wartościach zabytkowych z dostosowaniem obecnej lub projektowanej funkcji do wartości historycznej obiektów;

· nakaz dostosowana nowej zabudowy do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie rozplanowania, skali i bryły oraz użytych materiałów wykończeniowych przy założeniu harmonijnego współistnienia elementów kompozycji historycznej i współczesnej oraz nawiązywać formami do lokalnej tradycji architektonicznej;

· prowadzenie prac budowlanych na budynkach z zachowaniem zgodności z obowiązującymi przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

Dla strefy **ochrony zabytków archeologicznych**, zgodnie z planem, wszelkie działania inwestycyjne, w tym roboty ziemne oraz zmiana charakteru dotychczasowej działalności, które mogą doprowadzić do przekształcenia lub zniszczenia zabytku archeologicznego wymagają postępowania zgodnego z obowiązującymi przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków.

Dla **krzyży, kapliczek i pomników**, zgodnie z planem, obowiązuje zakaz lokalizacji wszelkich budowli i urządzeń niezwiązanych z obiektami w promieniu 2 m od nich, za wyjątkiem przebudowy lub modernizacji pasów drogowych i infrastruktury podziemnej..

4. **Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych (art. 1 ust. 2 pkt. 5).**

W granicach planu główne zagrożenia dla życia ludzi spowodowane są urządzeniami infrastruktury technicznej przebiegającymi przez jego obszar. Dotyczy to przede wszystkim stref technologicznych od linii elektroenergetycznych 110 kV, których szerokość wynosi 40 m od osi linii w obie strony. Dla stref tych obowiązują ustalania projektu planu odwołują się do przestrzegania ograniczeń w zabudowie i w zagospodarowaniu terenu oraz w użytkowaniu obiektów, wynikających z przepisów odrębnych obowiązujących w strefach i pasach technologicznych wyznaczonych w projekcie planu dla tych urządzeń, w tym zakaz lokalizowania w ich zasięgu obiektów przeznaczonych na pobyt ludzi.

Istotnym ograniczeniem inwestycyjnym na obszarze opracowania są strefy odległości cmentarza od obiektów budowlanych (50 i 150 m). Zgodnie z przepisami obowiązującymi dla tych stref w projekcie planu ustalono, że:

dla strefy 50 m obowiązuje:

· 50 m odległości cmentarza od zabudowy mieszkalnej i obiektów związanych z produkcją artykułów żywności, żywieniem zbiorowym i przechowywaniem artykułów żywności, pod warunkiem uzbrojenia terenów w sieć wodociągową i koniecznością podłączenia do tej sieci wszystkich budynków korzystających z wody

· 50 m odległości cmentarza od ujęć wody (w tym studni, źródeł i strumieni) służących do czerpania wody do pica i potrzeb gospodarczych,

dla strefy 50 m obowiązuje:

· dopuszczenie zmniejszenia 150 m odległości cmentarza od zabudowy mieszkalnej i obiektów związanych z produkcją artykułów żywności, żywieniem zbiorowym i przechowywaniem artykułów żywności do 50 m, pod warunkiem uzbrojenia terenów w sieć wodociągową i koniecznością podłączenia do tej sieci wszystkich budynków korzystających z wody

· 150 m odległości cmentarza od ujęć wody (w tym studni, źródeł i strumieni) służących do czerpania wody do pica i potrzeb gospodarczych.

Pozytywnym uwarunkowaniem dla życia i zdrowia mieszkańców na obszarze opracowania jest brak zagrożenia wystąpienia zjawiska osuwania się mas ziemnych.

W planie wskazuje się natomiast:

· granice obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat (Q 10%),

· granice obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat (Q 1%).

Dla obszarów tych obowiązuje nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu terenów obowiązujących rygorów określonych w obowiązujących w tym zakresie przepisach odrębnych, z uwzględnieniem innych ustaleń planu. W planie wskazano również granice obszarów zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat (Q 0,2%).

Potrzeby osób niepełnosprawnych w projekcie planu realizowane są poprzez ustalenie konieczności uwzględnienia w bilansie miejsc do parkowania, stanowisk postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w liczbie nie mniejszej niż określają to przepisy odrębne, tj. przepisy Ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2017 r. poz. 2222). Inne udogodnienia dla osób niepełnosprawnych będą realizowane na etapie wykonania docelowego zagospodarowania terenów, w tym inwestycji związanych z realizacją zabudowy i zagospodarowania działek budowlanych, na podstawie obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych.

5. **Walory ekonomiczne przestrzeni (art. 1 ust. 2 pkt. 6)**

Wymagania te w projekcie zmiany planu realizowane są poprzez wprowadzenie w obszarze zmiany planu przeznaczenia związane z intensywną zabudową mieszkaniową oraz komercyjną funkcją usługowo - produkcyjną. Zmiany w zagospodarowaniu terenów wprowadzone w projekcie zmiany planu w stosunku do obowiązującego zmiany planu uzasadniają ustalenie stawek procentowych służących naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem zmiany planu, w wysokości 15%. Zmiana zasad zagospodarowania terenów w obszarze zmiany planu oraz intensyfikacja parametrów i wskaźników urbanistycznych wpłynie na zwiększenie atrakcyjności inwestycyjnej terenów w obszarze zmiany planu. Realizacja nowej zabudowy na podstawie ustaleń projektu zmiany planu pozwoli również na podniesienie standardu architektoniczno – przestrzennego i jakości zabudowy w rejonie miasta, który jest szczególnie eksponowany ze względu na położenie w ścisłym centrum miasta. Ożywienie procesów urbanizacyjnych w obszarze zmiany planu spowoduje także ożywienie gospodarcze rejonów przylegających do centrum miasta oraz wzrost liczby mieszkańców miasta. Ożywienie to będzie skutkowało wzrostem podatków wpływających do budżetu miasta. Wzrost środków budżetowych spowodowanych rozwojem zagospodarowania w obszarze zmiany planu umożliwi zabezpieczenie środków na realizację inwestycji celu publicznego, nie tylko w jego granicach, ale również w innych dzielnicach miasta.

6. **Prawo własności (art. 1 ust. 2 pkt. 7).**

Obszary objęte granicami zmiany planu w przeważającej części stanowią własność osób prywatnych. Grunty stanowiące własność miasta Płońsk oraz własność Skarbu Państwa stanowią działki będące drogami publicznymi oraz gruntów znajdujących się pod obiektami usług publicznych. Ogólna powierzchnia gruntów znajdujących się we władaniu miasta Płońsk i Skarbu Państwa nie przekracza 15% ogólnej powierzchni zmiany planu

Zmiany własnościowe możliwe do zaistnienia po wejściu w życie ustaleń zmiany planu dotyczą wydzielania nowych działek budowlanych. W celu zapewnienia racjonalnej gospodarki gruntami w obszarze zmiany planu w jego ustaleniach wskazano minimalne parametry wydzielanych działek.

W ustaleniach zmiany planu nie zakłada się poszerzania istniejących dróg miejskich, stąd modernizacja wydzielonego układu komunikacyjnego nie będzie powodować kosztów miasta związanych z wykupem gruntów przewidzianych na cele dróg publicznych.

7. **Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa (art. 1 ust. 2 pkt. 8)**

Wymagania te w projekcie zmiany planu zostały zrealizowane przede wszystkim poprzez ustalenie zasad realizacji nowej zabudowy i zagospodarowania terenów niezagrażających spełnieniu tych potrzeb, na podstawie obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych. W obszarze zmiany planu nie ma potrzeby, zgodnie ze złożonymi wnioskami instytucji, wyznaczania rezerw terenowych dla spełnienia tych wymagań. Nie ma uzasadnienia również wskazywania szczególnych ustaleń w tym zakresie.

8. **Potrzeby interesu publicznego (art. 1 ust. 2 pkt. 9).**

Potrzeby te na obszarze zmiany planu będą ograniczały się przede wszystkim do inwestycji związanych z infrastrukturą komunikacyjną i techniczną oraz terenów związanych z rozwojem usług o charakterze publicznym. Szczególnie istotne dla mieszkańców miasta będzie urządzenie terenów wskazanych w planie jako obszary przestrzeni publicznych. Obszary te zgodnie z ustaleniami zmiany planu maja charakter reprezentacyjny, podnoszący odbiór walorów przestrzennych miasta.

9. **Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych(art. 1 ust. 2 pkt. 10 i 13).**

Potrzeby w tym zakresie w projekcie planu realizowane są poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacyjnej umożliwiających uzbrojenie obszaru planu w niezbędne sieci i urządzenia. Rozwój infrastruktury technicznej opiera się w ustaleniach planu na zbiorczych systemach wodno – kanalizacyjnych, gazowych i elektroenergetycznych. Technologie przejściowe z zakresu systemu wodno – kanalizacyjnego, obejmują szczelne zbiorniki na nieczystości, które mogą funkcjonować jedynie do czasu wykonania sieci zbiorczej. Indywidualne rozwiązania w zakresie infrastruktury technicznej w projekcie planu dotyczą jedynie dostawy ciepła. Brak gminnej sieci ciepłowniczej uniemożliwia oparcie dostawy ciepła na zorganizowanych systemów ciepłowniczych. Zasady systemu usuwania i unieszkodliwiania odpadów ograniczono do nakazu realizowania go na zasadach określonych w obowiązujących w tym zakresie przepisach prawa. Przyjęte rozwiązania z zakresu infrastruktury technicznej są zgodne z obowiązującymi przepisami prawa w zakresie ochrony środowiska i nie będą powodować zagrożeń wystąpienia zanieczyszczeń związanych z ich funkcjonowaniem. W projekcie planu dopuszczono również stosowanie drobnych technologii OZE w dostawie ciepła i energii.

Zaopatrzenie ludności w wodę w obszarze planu odbywać się będzie jak określono wcześniej poprzez dostawę wody z sieci gminnej zasilanej z ujęć wody położonych poza granicami planu. Jakość wody będzie zapewniona poprzez uwzględnienie obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych. Istniejące rezerwy wody w ujęciach gminnych, określone w odpowiednim pozwoleniu wodno – prawnym umożliwiają dostawę wody do obszaru planu.

Powiązanie układu komunikacyjnego obsługującego tereny położone w granicach zmiany planu z układem zewnętrznym odbywać się będzie poprzez istniejące drogi publiczne oznaczone w planie symbolem KDS, KDGP, KDG i KDZ. Drogi te pełnią funkcję ponadlokalnego układu komunikacyjnego. Drogi publiczne służące bezpośredniej obsłudze terenów budowlanych w granicach zmiany planu to drogi oznaczone symbolami KDL i KDD oraz ciągi KPJ, KPP i drogi wewnętrzne KDW. Ze względu na położenie obszaru zmiany planu w strefie śródmiejskiej miasta również wymienione powyżej drogi o znaczeniu ponadlokalnym będą wykorzystywane do bezpośrednich wjazdów na działki budowlane położone na ich przebiegu. Dojazd do wydzielanych działek nie sąsiadujących bezpośrednio z wyznaczonymi drogami publicznymi będzie realizowany poprzez dojazdy niewydzielone realizowane w przypadku zaistnienia takich potrzeb. Ustalenia niezbędne w tym zakresie zostały wprowadzone w jego treści. Miejsca włączenia tych dróg do dróg publicznych będą realizowane według potrzeb inwestorskich z uwzględnieniem obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych.

Analiza wniosków złożonych przez instytucje nie uzasadnia wyznaczania rezerw terenowych dla przebiegu sieci szerokopasmowych. W przypadku zaistnienia potrzeb w tym zakresie po wejściu w życie zmiany planu jego ustalenia umożliwiają realizację takich inwestycji.

10. **Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej oraz zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych (art. 1 ust. 2 pkt. 11 i 12).**

Burmistrz Miasta Płońska sporządzając projekt zmiany planu zrealizował w pełni procedurę określoną w art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w tym zakresie udziału społeczeństwa w pracach na projektem zmiany planu. Burmistrz umieścił na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Miejskim w Płońsku ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzania zmiany planu miejscowego, z terminem i miejscem składania wniosków do przedmiotowego zmiany planu. Ogłoszenie to zostało umieszczone również w wydaniu gazety lokalnej oraz BIPie Urzędu Miejskiego w Płońsku. Zawiadomienie o przystąpieniu do sporządzania zmiany planu miejscowego zostało również wysłane do odpowiednich instytucji posiadających uprawnienia do uzgadniania i opiniowania projektu zmiany planu miejscowego. W zawiadomieniu tym Burmistrz określił podstawę prawną sporządzanego zmiany planu oraz termin składania wniosków.

Wnioski zgłoszone we wskazanych terminach zostały uwzględnione w sporządzonym projekcie zmiany planu w zakresie możliwym do uwzględnienia ze względu na przepisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz przepisy innych aktów prawa. Po wykonaniu projektu zmiany planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko i finansową prognozą skutków uchwalenia zmiany planu Burmistrz wystąpił do odpowiednich instytucji o uzgodnienie i zaopiniowanie projektu zmiany planu miejscowego.

Po uzyskaniu pozytywnych uzgodnień oraz opinii Burmistrz wyłożył projekt planu do publicznego wglądu, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko. O wyłożeniu do publicznego wglądu powiadomił społeczeństwo w odpowiednim ogłoszeniu umieszczonym na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego, w prasie lokalnej oraz BIPie

Urzędu Miejskiego. W ogłoszeniu określił miejsce i termin wyłożenia, miejsce i termin dyskusji publicznej nad przyjętymi rozwiązaniami planistycznymi oraz miejsce i termin składania uwag do projektu planu.

Uwagi złożone w trakcie wyłożenia zostały rozstrzygnięte pozytywnie tylko w zakresie lokalnych zmian dotyczących zagospodarowania pojedynczych działek lub ich części oraz lokalnych rozwiązań komunikacyjnych. Zmiany wprowadzone do projektu planu w skutek rozstrzygnięcia uwag nie wpływały w żadnym zakresie na zmianę warunków zagospodarowania działek sąsiednich oraz sposobu ich obsługi komunikacyjnej co umożliwiło przekazanie projektu planu Radzie Miejskiej celem uchwalenia

Dokumentacja dotycząca zmiany planu miejscowego znajduje się w siedzibie Urzędu Miejskiego w Płońsku i może być udostępniona, z zachowaniem przepisów dotyczących udostępnienia informacji publicznych. Procedura planistyczna jest prowadzona tym samym w sposób jawny i przejrzysty, z uwzględnieniem przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

11. **Uwzględnienie interesu publicznego i prywatnego przy ustaleniach zmiany planu (art. 1 ust. 3).**

Ustalając przeznaczenie terenów oraz sposób ich zagospodarowania Burmistrz Miasta uwzględnił zarówno interes publiczny jak i interes prywatny. Przeprowadzone analizy funkcjonalno – przestrzenne dla obszaru zmiany planu wykazały jego predyspozycje do rozwoju funkcji związanych z zabudową mieszkaniową jednorodzinną, wielorodzinną i usługową, w tym handlu. Predyspozycje terenów do rozwoju funkcji inwestycyjnych wynikają zarówno ze stanu zagospodarowania terenów jak również ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego dla obszaru zmiany planu. Zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym plan miejscowy nie może naruszać ustaleń studium. Wybór funkcji tym samym został ukierunkowany ustaleniami studium. Przyjęte rozwiązania planistyczne uwzględniają zarówno interes publiczny miasta (rozwój terenów inwestycyjnych) oraz interes prywatny (realizacja zamierzeń inwestycyjnych).

12. **Dążenie do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego i maksymalne wykorzystanie transportu zbiorowego (art. 1 ust. 4 pkt. 1 i 2).**

Drogi oznaczone w planie symbolami KDS, KDGP, KDG i KDZ stanowią drogi o znaczeniu ponadlokalnym umożliwiającym powiązanie obszaru zmiany planu zarówno z układem ponadlokalnym jak i układem komunikacyjnym miasta. Zachowanie dla nich funkcji dróg układu podstawowego znacząco ułatwia dojazd do innych części miasta jak również poza jego granice administracyjne. Utrzymanie funkcji tych dróg minimalizuje tym samym transportochłonność układu przestrzennego wyznaczonego w granicach zmiany planu. Układ dróg dojazdowych i lokalnych umożliwia swobodny dojazd zarówno do poszczególnych zespołów urbanistycznych związanych z funkcjami inwestycyjnymi jak również umożliwia połączenie poszczególnych części miasta z ponadlokalnym układem komunikacyjnym.

13. **Zapewnienie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów (art. 1 ust. 4 pkt. 3).**

W projekcie zmiany planu wprowadzono ustalenia umożliwiające realizację ciągów komunikacji pieszej oraz realizację ścieżek rowerowych. Są one dopuszczone na całym obszarze zmiany planu. Działania miasta w zakresie ruchu pieszego i rowerowego będą ograniczać się do realizacji tych urządzeń w wyznaczonych w planie drogach publicznych i innych terenach ogólnodostępnych. W przypadku terenów inwestycyjnych będą to urządzenia wewnętrzne lub osiedlowe, realizowane przez inwestorów.

14. **Dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno – przestrzennej (art. 1 ust. 4 pkt. 4).**

Obszar zmiany planu stanowi część obszaru zurbanizowanego miasta związanego z jego bezpośrednim centrum. Realizacja inwestycji w jego granicach będzie jedynie uzupełnieniem układu przestrzennego śródmieścia miasta Płońska. Nie przewiduje się tym samym możliwości rozproszenia zwartych układów urbanistycznych w wyniku realizacji ustaleń zmiany planu.

15. **Zgodność projektu zmiany planu z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy (art. 15 ust. 2).**

Projekt zmiany planu jest zgodny z wykonaną w 2015 r. dla miasta Płońsk oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Płońsk i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Ocena aktualności została przyjęta przez Radę Miejską w Płońsku na podstawie Uchwały XXXVII/269/2016 z dnia 20 października 2016 r. w sprawie aktualności miejscowych planów zagospodarowani przestrzennego Miasta Płońsk oraz studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania

przestrzennego Miasta Płońsk. Analiza wykazała, że część planów miejscowych obowiązujących w mieście wymaga uaktualnienia. Sporządzenie projektu zmiany planu, który jest zmianą zmiany planu obowiązującego jest zgodne z wnioskami określonymi w analizy. Podstawą do zmiany planu wg analizy jest konieczność dostosowania ustaleń planów do zmienionych przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wniosków złożonych w sprawie przystąpienia do sporządzania planów miejscowych lub niejednoznaczności ustaleń tych planów. Wszystkie przesłanki określone w analizie są specyficzne dla obszaru sporządzanego zmiany planu, tym samym projekt zmiany planu jest zgodny z wynikami analizy.

16. **Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy (art. 15 ust. 3).**

Skutki finansowe uchwalenia zmiany planu dla budżetu miasta zostały wskazane w wykonanej finansowej prognozie skutków uchwalenia zmiany planu. Analiza prognozy wskazuje, że dochody miasta w wyniku rozwoju zagospodarowania w obszarze zmiany planu będą stosunkowo wysokie, szczególnie w zakresie poboru ustalonej stawki procentowej oraz podatków od gruntów i nieruchomości. Przyjęte zasady zagospodarowania tych terenów nie będą również obciążać szczególnie budżetu miasta. Bezpośrednie koszty miasta związane z realizacją ustaleń zmiany planu będą dotyczyć kosztów poniesionych na modernizację istniejących dróg miejskich. Ze względu na stan tych dróg koszty te mogą być wysokie. W sytuacjach zahamowania zainteresowania inwestycyjnego terenami budowlanymi wyznaczonym w planie oraz zmniejszeniem pobieranych podatków od nieruchomości i zabudowy mogą zbliżać się do wysokości zakładanych dochodów lub nawet przekraczać je.

III. **Procedura**

1. **Przeprowadzone elementy obowiązującej procedury planistycznej.**

a) zebrano wnioski po wystosowaniu ogłoszeń i zawiadomień,

b) wykonano projekt zmiany planu wraz prognozą oddziaływania na środowisko oraz prognozą finansową skutków uchwalenia zmiany planu,

c) projekt zmiany planu przekazano do uzgodnień i opiniowania,

d) po uzyskaniu niezbędnych uzgodnień i opinii plan projekt planu wyłożono do publicznego wglądu, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko,

e) w trakcie wyłożenia przeprowadzono dyskusję publiczną,

f) sposób rozstrzygnięcia uwag złożonych w trakcie wyłożenia nie powodował konieczności ponowienia procedury w tym zakresie, co umożliwiło przekazanie projektu planu Radzie Miejskiej w Płońsku, celem uchwalenia

2. **Podstawa uchwalenia**.

Plan miejscowy został uchwalony na podstawie Uchwały Nr LXXIV/548/2018 Rady Miejskiej w Płońsku z dnia 11 października 2018 r. Podstawą uchwalenia zmiany planu jest art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2018 r. poz. 994, ze zmianami) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945).

Przewodniczący Rady Miejskiej
w Płońsku

Henryk Zienkiewicz

Warszawa, 15 listopada 2018 r.

WOJEWODA MAZOWIECKI

WNP-I.4131.196.2018.JF

URZĄD MIEJSKI W PŁOŃSKU
Kancelaria Urzędu
19. 11. 2018
Laz ..... Zał .....
Podpis .....

Rada Miejska w Płońsku
ul. Płocka 39
09 – 100 Płońsk

Rozstrzygnięcie nadzorcze

Na podstawie art. 91 ust. 1 ustawy z 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2018 r. poz. 994, 1000, 1349 i 1432)

stwierdzam nieważność

uchwały Nr LXXIV/548/2018 Rady Miejskiej w Płońsku z 11 października 2018 r. *„w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wybranych obszarów miasta Płońsk, położonych w strefach: północno-centralnej, wschodniej i przemysłowej”*, w odniesieniu do terenów oznaczonych symbolami:

- 16MN i 3MW, w zakresie w jakim dopuszczają do realizacji nowej zabudowy w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią;
- 1ZP, 2ZP, 4ZP i 5ZP, w zakresie w jakim dopuszczają do budowy obiektów usługowych w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią.

Uzasadnienie

Na sesji w dniu 11 października 2018 r. Rada Miejska w Płońsku podjęła uchwałę Nr LXXIV/548/2018 *„w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wybranych obszarów miasta Płońsk, położonych w strefach: północno-centralnej, wschodniej i przemysłowej”*.

Uchwałę tę podjęto na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy o samorządzie gminnym oraz na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945), zwanej dalej *„ustawą o p.z.p.”*.

Stosownie do zapisów art. 14 ust. 8 ustawy o p.z.p., miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest aktem prawa miejscowego, uchwalanym zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy o p.z.p., przez organ stanowiący gminy, tj. radę gminy. Artykuł 94 Konstytucji RP stanowi, że organy samorządu terytorialnego oraz terenowe organy administracji rządowej, na podstawie i w granicach upoważnień ustawowych zawartych w ustawie, ustanawiają akty prawa miejscowego obowiązujące na obszarze działania tych organów, a zasady i tryb wydawania aktów prawa miejscowego określa ustawa. W przypadku aktów prawa miejscowego z zakresu planowania przestrzennego, tj. w odniesieniu do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, regulację zasad i trybu ich sporządzania, określa ustawa o p.z.p.

W myśl art. 3 ust. 1 ustawy o p.z.p., kształtowanie i prowadzenie polityki przestrzennej na terenie gminy, w tym uchwalanie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego należy do zadań własnych gminy. Biorąc pod uwagę powyższe oraz mając na uwadze dyspozycję art. 20 ust. 2 ustawy o p.z.p., kontrola organu nadzoru w tym przedmiocie nie dotyczy celowości czy słuszności dokonywanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego rozstrzygnięć, lecz ogranicza się jedynie do badania zgodności z prawem podejmowanych uchwał, a zwłaszcza przestrzegania zasad planowania przestrzennego oraz, określonej ustawą, procedury planistycznej.

Zgodnie z treścią art. 28 ust. 1 ustawy o p.z.p., podstawę do stwierdzenia nieważności uchwały rady gminy w całości lub w części stanowi istotne naruszenie zasad sporządzania planu miejscowego, istotne naruszenie trybu jego sporządzania, a także naruszenie właściwości organów w tym zakresie.

Zasady sporządzania aktu planistycznego dotyczą problematyki merytorycznej, która związana jest ze sporządzeniem aktu planistycznego, a więc jego zawartością (część tekstowa, graficzna). Zawartość aktu planistycznego określona została w art. 15 ustawy o p.z.p.

Z kolei tryb uchwalenia planu, określony w art. 17 ustawy o p.z.p., odnosi się do kolejno podejmowanych czynności planistycznych, określonych przepisami ustawy, gwarantujących możliwość udziału zainteresowanych podmiotów w procesie planowania (poprzez składanie wniosków i uwag) i pośrednio do kontroli legalności przyjmowanych rozwiązań w granicach uzyskiwanych opinii i uzgodnień.

Organ nadzoru zobowiązany jest do badania zgodności uchwały ze stanem prawnym obowiązującym w dacie podjęcia przez radę gminy uchwały i w przypadku stwierdzenia naruszenia prawa, do podjęcia interwencji, stosownej do posiadanych kompetencji w tym zakresie.

Dokonując oceny prawnej podjętej uchwały stwierdzono, iż zgodnie z:

- **§ 3 ust. 3 pkt 4** uchwały, w brzmieniu: *„3. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu: (...) 4) nieprzekraczalne linie zabudowy; (...)"*;
- **§ 4 pkt 12** uchwały, w brzmieniu: *„Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o: (...) 12) nieprzekraczalnych liniach zabudowy – należy przez to rozumieć linie wyznaczone na rysunku planu, określające dopuszczalne zbliżenie budynków oraz innych obiektów budowlanych do linii rozgraniczającej teren, z dopuszczeniem wysunięcia przed wyznaczoną linię elementów architektonicznego ukształtowania budynków: okapów, gzymsów, schodów, pochylni, ryzalitów wejściowych i wjazdowych, ganków, przedsionków, architektonicznych elementów akcentujących wejścia lub wjazdy: schodów, daszków, balkonów, wykuszy, tarasów, przy czym elementy te nie mogą pomniejszać tej odległości o więcej niż 2,0 metry; (...)"*
- **§ 6 ust. 1** i **2** uchwały, w brzmieniu: *„1. Ustala się, oznaczone na rysunku planu obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy dla nowych budynków oraz innych obiektów budowlanych realizowanych zgodnie z przeznaczeniem terenów. 2. Ustala się, że linie, o których mowa w ust. 1* ***nie dotyczą sieci infrastruktury technicznej i urządzeń z nimi związanych*** *oraz parkingów, miejsc do parkowania, dojść i dojazdów."*;
- **§ 11 ust. 3** i **4** uchwały, w brzmieniu: *„3. Wskazuje się, oznaczone na rysunku planu:*
  a) granice obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat (Q 1%),
  b) granice obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat (Q 10%).

  4. Dla obszarów określonych w ust. 3 obowiązuje nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu terenów obowiązujących rygorów określonych w obowiązujących w tym zakresie przepisach odrębnych, z uwzględnieniem innych ustaleń planu.";

- **§ 19 pkt 1** i **2** uchwały, w brzmieniu: *„Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **od 16MN do 20MN,** ustala się:*
  1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie wolnostojącej lub bliźniaczej;
  2) warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
  a) dopuszczenie realizacji budynków gospodarczych i garaży,
  b) w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią:
  *- **zakaz realizacji nowej zabudowy mieszkalnej oraz budynków gospodarczych i garaży**,*
  - dopuszczenie realizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz zieleni urządzonej i miejsc do parkowania; (...)”,

podczas, gdy zgodnie z rysunkiem planu miejscowego (arkusz nr 7) dla terenu oznaczonego symbolem **16MN** nieprzekraczalna linia zabudowy została wrysowana w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią.

Tym samym, przy podejmowaniu przedmiotowej uchwały, doszło do powstania zarówno ewidentnej sprzeczności pomiędzy zapisami części tekstowej a częścią graficzną, co stanowi o naruszeniu § 8 ust. 2 zd. 1 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1587), który stanowi, że *„Na projekcie rysunku planu miejscowego stosuje się nazewnictwo i oznaczenia umożliwiające jednoznaczne powiązanie projektu rysunku planu miejscowego z projektem tekstu planu miejscowego”*, jak również do wewnętrznej sprzeczności ustaleń tekstu planu.

Z dyspozycji art. 15 ust. 1 i art. 20 ust. 1 ustawy o p.z.p. wynika, iż plan miejscowy składa się zarówno z części tekstowej, jak i części graficznej. Powyższe wynika również z ustaleń § 2 pkt 4 i § 8 ust. 2 rozporządzenia w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Z art. 20 ust. 1 zd. 2 ustawy o p.z.p. wynika, że część tekstowa planu stanowi treść uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, część graficzna oraz wymagane rozstrzygnięcia stanowią jedynie załączniki do uchwały. Treść tych przepisów wyraźnie wskazuje, iż część graficzna planu powinna stanowić odzwierciedlenie zapisów części tekstowej i nie może być z nią sprzeczna. To część tekstowa planu zawiera normy prawne, rysunek planu obowiązuje więc tylko w takim zakresie, w jakim przewiduje to część tekstowa planu.

Powyższa kwestia znalazła swoje odzwierciedlenie w judykaturze w tym m.in. w:

- wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z 27 marca 2013 r., sygn. akt IV SA/Wa 2673/12, w którym Sąd stwierdził, iż *„(...) zgodnie z art. 15 ust. 1 i § 2 pkt 4 oraz art. 20 ust. 1 ustawy o p.z.p., projekt planu miejscowego zawiera część tekstową oraz graficzną i tak należy też rozumieć pojęcie "projekt planu miejscowego "; część tekstowa planu stanowi treść uchwały, część graficzna załącznik do uchwały. Nadto na projekcie rysunku planu miejscowego stosuje się nazewnictwo i oznaczenia umożliwiające jednoznaczne powiązanie projektu rysunku planu miejscowego z projektem tekstu planu miejscowego (§ 8 ust. 2 rozporządzenia). Z powołanych unormowań wynika, że część tekstowa planu winna znaleźć odzwierciedlenie w części graficznej. Zaś sprzeczność, brak korelacji, spójności rozważane są w kategoriach naruszenia zasad sporządzania planu miejscowego. (...)”*;
- wyroku Naczelnego Sądu Administracyjnego w Warszawie z 27 września 2013 r., sygn. akt II OSK 1377/13, w brzmieniu: *„W niniejszej sprawie zgodzić należy się z sądem I instancyjnym, iż zgodnie z art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003r Nr 80, poz. 717 ze zm.) **obydwie części planu (graficzna i tekstowa) winny być spójne,** co oznacza że pełny obraz rozwiązań planistycznych tj. przeznaczenie poszczególnych obszarów na terenie objętych planem daje dopiero łączne odczytanie obydwu części.”*;

- postanowieniu Naczelnego Sądu Administracyjnego w Warszawie z 18 marca 2011 r., sygn. akt II OZ 191/11, w brzmieniu: *„Sąd słusznie wskazał, że oczywistym jest, że stwierdzenie nieważności określonych uregulowań w części tekstowej planu oznacza utratę ważności odpowiadających im rozwiązań graficznych przyjętych na rysunku planu. Zgodnie bowiem z art. 20 ust. 1 zdanie drugie ustawy z dnia z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 ze zm.) część tekstowa planu stanowi treść uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, część graficzna oraz wymagane rozstrzygnięcia stanowią załączniki do uchwały. Przepis § 8 ust. 2 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1587) stanowi, iż na projekcie rysunku planu miejscowego stosuje się nazewnictwo i oznaczenia umożliwiające jednoznaczne powiązanie projektu rysunku planu miejscowego z projektem tekstu planu miejscowego. Do projektu rysunku planu miejscowego dołącza się objaśnienia wszystkich użytych oznaczeń. Treść tych przepisów wyraźnie wskazuje, iż część graficzna planu powinna stanowić odzwierciedlenie zapisów części tekstowej i nie może być z nią sprzeczna. To część tekstowa planu zawiera normy prawne, rysunek planu obowiązuje więc tylko w takim zakresie, w jakim przewiduje to część tekstowa planu."* (publ. LEX 1080455);
- wyroku Naczelnego Sądu Administracyjnego w Warszawie z 6 października 2011 r., sygn. akt II OSK 1458/11, w którym *„Sąd zwraca uwagę, że pod pojęciem "ustaleń planu" należy rozumieć jego merytoryczną treść mającą charakter normatywny, co oznacza, że ustalenia normatywne planu należy odkodowywać zarówno z jego części tekstowej, jak i graficznej."* (publ. LEX 1070339);
- wyroku Naczelnego Sądu Administracyjnego w Warszawie z 13 lutego 2007 r., sygn. akt II OSK 508/06, w którym Sąd stwierdził: *„Błędne jest stanowisko skarżącego, że część graficzna planu zagospodarowania przestrzennego może zawierać oznaczenia niemające odniesienia wprost do części tekstowej planu i że zgodnie z art. 8 ust. 1 pow. ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym ustalenia części graficznej miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego stanowią treść uchwały rady gminy składającą się na przepis gminny w postaci norm tekstowych. Część graficzna (rysunek planu) stanowi wprawdzie integralną część planu, pełni jednak rolę służebną i wyjaśniającą tekst i jest wiążąca pod warunkiem, że tekst planu odsyła do rysunku lub do niego nawiązuje. Sam rysunek (część graficzna) nie jest ani przepisem, ani normą prawną i obowiązuje tylko w łączności z częścią tekstową planu. Nie może więc zawierać oznaczeń, które nie znajdują oparcia w części tekstowej planu."*;
- wyroku Naczelnego Sądu Administracyjnego z 20 grudnia 2007 r. sygn. akt II OSK 1732/06, teza 2 *„Skoro, moc wiążąca rysunku planu wynika z zapisów części tekstowej, to tekst planu winien wskazywać na przeznaczenie określonego terenu pod ulice, a część graficzna odzwierciedlać konkretny zapis."* (publ. LEX nr 418919);
- wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Lublinie z 13 października 2009 r. sygn. akt II SA/Lu 393/09, w którym stwierdzono: *„W tym zakresie należy pamiętać, iż plan miejscowy składa się z części tekstowej, zawierającej ustalenia planowe oraz graficznej (rysunku planu). Rysunek planu jest zatem integralną częścią planu i ma tym samym moc wiążącą. Część graficzna planu jest "uszczegółowieniem" części tekstowej i ustalenia planu muszą być odczytywane łącznie - z uwzględnieniem zarówno części graficznej jak i tekstowej. Z tych względów nie może być rozbieżności pomiędzy częścią tekstową planu a rysunkiem planu. Cześć tekstowa planu nie może zatem zawierać ustaleń, które nie znajdują oparcia w części graficznej planu."*;
- wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Poznaniu z 16 maja 2015 r. sygn. akt IV SA/Po 256/13, w którym stwierdzono, że: *„W tym zakresie należy pamiętać, że plan*

miejscowy składa się z części tekstowej, zawierającej ustalenia planowe oraz graficznej (rysunku planu). Rysunek planu jest zatem integralną częścią planu i ma tym samym moc wiążącą. Część graficzna planu jest "uszczegółowieniem" części tekstowej i ustalenia planu muszą być odczytywane łącznie - z uwzględnieniem zarówno części graficznej jak i tekstowej. Z tych względów nie może być rozbieżności pomiędzy częścią tekstową planu a rysunkiem planu.";

- wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gdańsku z 17 czerwca 2015 r. sygn. akt II SA/Gd 318/14, w którym Sąd stwierdził, iż: *„Art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stanowi, że wójt, burmistrz albo prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego, zawierający część tekstową i graficzną, zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem. Następnie art. 20 ust. 1 tej ustawy wyjaśnia, że część tekstowa planu stanowi treść uchwały, a część graficzna stanowi załącznik do uchwały. Ponadto zgodnie z § 8 ust. 2 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. z 2003 r., nr 164, poz. 1587) na projekcie rysunku planu miejscowego stosuje się nazewnictwo i oznaczenia umożliwiające jednoznaczne powiązanie projektu planu miejscowego z projektem tekstu planu miejscowego. Do projektu rysunku planu miejscowego dołącza się objaśnienia wszystkich użytych oznaczeń. Z powołanych przepisów wynika, że plan miejscowy składa się z części tekstowej, zawierającej ustalenia planowe oraz z części graficznej (rysunku planu). Rysunek planu jest zaś integralną częścią planu i ma tym samym moc wiążącą. Część graficzna planu jest "uszczegółowieniem" części tekstowej i ustalenia planu muszą być odczytywane łącznie - z uwzględnieniem zarówno części graficznej jak i tekstowej. Z tych też względów nie może być rozbieżności pomiędzy częścią tekstową planu a rysunkiem planu (zob. wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Poznaniu z dnia 16 maja 2013 r., sygn. akt IV SA/Po 256/13). Skoro inaczej kształtuje się normatywność części tekstowej, a nieco inaczej - części graficznej rzeczonego planu, będącej jego integralnym elementem a także z uwagi na fakt, że część graficzna stanowi wyjaśnienie (uzupełnienie) części tekstowej, to powstałe w ten sposób nieścisłości mogą uniemożliwić zastosowanie planu w praktyce. Pamiętać bowiem trzeba, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest podstawowym narzędziem planistycznym, za pomocą którego w sposób wiążący ustala się przeznaczenie terenów, w tym dla inwestycji celu publicznego, oraz określa sposoby ich zagospodarowania i zabudowy (art. 14 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym). Plan miejscowy jest aktem prawa miejscowego (art. 14 ust. 8 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym), a jego ustalenia kształtują, wraz z innymi przepisami, sposób wykonywania prawa własności nieruchomości (art. 6 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym). Wiążą one zatem zarówno podmioty władzy, w tym organy administracji publicznej, jak i podmioty pozostające poza strukturą tej władzy, tj. jednostki i ich organizacje (zob. orzeczenie Sądu Najwyższego z dnia 22 lutego 2001 r., sygn. akt III RN 203/00, OSNP 2001, nr 20, poz. 606). Dlatego też ewidentna sprzeczność pomiędzy treścią uchwały a jej częścią graficzną narusza zasady sporządzenia planu miejscowego i w konsekwencji powoduje nieważność uchwały rady gminy w całości lub w części (zob. wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Poznaniu z dnia 5 listopada 2010 r., sygn. akt II SA/Po 486/10, https://orzecznia.nsa.gov.pl).".*

Ze stanowiska judykatury, w tym m.in. z przytoczonych orzeczeń wynika, że zarówno z przepisów ustawy o p.z.p., jak i poprzednio obowiązującej ustawy z 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1999 r. Nr 15, poz. 139 z późn. zm.), rysunek planu miejscowego obowiązywał tylko w takim zakresie, w jakim został on opisany w części tekstowej.

Stanowisko judykatury potwierdza również doktryna:

- Igor Zachariasz *Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Komentarz LEX,*

Warszawa 2013 LEX a Wolters Kluwer business, str. 153 teza 2. do art. 15: *„Projekt planu miejscowego zawiera część tekstową i graficzną. Zgodnie z poglądem reprezentowanym w orzecznictwie sądów administracyjnych, rysunek planu jako znak graficzny nie może wiązać bezpośrednio, nie spełnia bowiem wymogów normy prawnej związanych z jej klasyczną budową: hipoteza, dyspozycja, sankcja. Rysunek planu w procesie stosowania prawa może być uwzględniony tylko w takim zakresie, w jakim jest "opisany" w tekście planu, ściślej - w jakim tekst planu odsyła do ustaleń planu wyrażonych graficznie na rysunku.";*

- Zygmunt Niewiadomski *Planowanie i zagospodarowanie przestrzenne Komentarz,* Warszawa 2013, Wydawnictwo C.H. Beck, str. 157 teza 2. do art. 15 *„Projekt planu miejscowego a zatem przyszły plan miejscowy, musi zawierać część tekstową i graficzną. (...) Zgodnie z przepisami Proj.PlanZagR projektem planu miejscowego jest projekt tekstu planu miejscowego i projekt rysunku planu miejscowego. Tekst planu miejscowego stanowi treść uchwały rady gminy i jego redakcja przybiera postać przepisów prawnych. Rysunek planu jest załącznikiem graficznym do uchwały w sprawie planu miejscowego. Rysunek planu obowiązuje w takim zakresie, w jakim tekstu planu odsyła do ustaleń planu wyrażonych graficznie na rysunku.".*

Stanowisko doktryny i judykatury, jak również sam przepis art. 15 ust. 1, art. 20 ust. 1 ustawy o p.z.p., a także § 2 pkt 4 i § 8 ust. 2 rozporządzenia w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, nie pozostawia wątpliwości, iż ustalenia części graficznej wiążą w takim zakresie, w jakim są one opisane w części tekstowej.

Podsumowując, należy wyraźnie podkreślić, że ewidentna sprzeczność pomiędzy treścią uchwały, a jej częścią graficzną narusza w sposób istotny zasady sporządzenia planu miejscowego i w konsekwencji powoduje nieważność uchwały rady gminy w całości lub w części. W tym przypadku stwierdzono brak powiązania tekstu planu z rysunkiem, jak również wewnętrzną sprzeczność ustaleń planu.

Ponadto, dokonując analizy przedmiotowej uchwały stwierdzono również, że narusza ona ustalenia obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Płońsk przyjętego uchwałą Nr XLIX/387/2017 Rady Miejskiej w Płońsku z 11 października 2017 r., zwanego dalej *„Studium"*.

Wiążący charakter studium wynika z przepisu art. 9 ust. 4 ustawy o p.z.p., w brzmieniu: *„Ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych"*, ale również z przepisu art. 15 ust. 1 zd. 1 ustawy o p.z.p., w brzmieniu: *„Wójt, burmistrz albo prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego, zawierający część tekstową i graficzną, zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem, wraz z uzasadnieniem."* oraz art. 20 ust. 1 ustawy o p.z.p., w myśl którego plan miejscowy uchwala rada gminy po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium. Część tekstowa planu stanowi treść uchwały, część graficzna oraz wymagane rozstrzygnięcia stanowią załączniki do uchwały. Szczególny charakter studium i jego znaczenie w procesie planistycznym podkreśla ustawodawca w art. 27 ustawy o p.z.p. stanowiąc, iż zmiana studium lub planu miejscowego następuje w takim trybie, w jakim są one uchwalane. Jednocześnie, stosownie do art. 28 ust. 1 ustawy o p.z.p. istotne naruszenie zasad sporządzania studium lub planu miejscowego, istotne naruszenie trybu ich sporządzania, a także naruszenie właściwości organów w tym zakresie, powodują nieważność uchwały rady gminy w całości lub części. Skoro zarówno plan miejscowy, jak i studium składają się z części tekstowej i graficznej, a ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych, to w celu zbadania czy ustalenia planu miejscowego nie naruszają ustaleń studium konieczne jest nie tylko porównanie części graficznej (rysunku) planu i studium, ale również tekstu planu z tekstem studium. Zakres i sposób tego związania uzależniony jest od ustaleń zawartych w studium, od zakresu i szczegółowości ustaleń w części tekstowej, a także stopnia powiązania części tekstowej z częścią graficzną. Zawsze jednak – niezależnie

od zawartości części tekstowej i części graficznej studium – podstawę stwierdzenia, że plan miejscowy nie narusza ustaleń studium, w rozumieniu art. 20 ust. 1 ustawy o p.z.p., stanowią łącznie część tekstowa oraz część graficzna planu miejscowego i studium.

Istotnym wydaje się fakt, iż w studium nie tylko dokonuje się kwalifikacji poszczególnych obszarów gminy i ich przeznaczenia, ale również określa się m.in. minimalne i maksymalne parametry i wskaźniki urbanistyczne, co wynika wprost z § 6 pkt 2 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z 28 kwietnia 2004 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz. U. Nr 118, poz. 1233). Chociaż studium nie ma mocy aktu powszechnie obowiązującego, nie jest aktem prawa miejscowego, to jako akt planistyczny określa politykę przestrzenną gminy i bezwzględnie wiąże organy gminy przy sporządzeniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Przedstawione stanowisko potwierdza orzecznictwo Naczelnego Sądu Administracyjnego: *„Ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych, którego ustalenia muszą być zgodne z ustaleniami studium"* (wyrok NSA z 8 czerwca 2011 r., sygn. akt I OSK 481/11, LEX nr 862582).

Określone obszary gminy mogą być zatem przeznaczone w planie miejscowym pod zabudowę lub funkcję danego rodzaju, jeśli wcześniej w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, gmina wskaże te obszary, jako przewidziane pod taką zabudowę lub taką funkcję. Podobnie należy traktować ustalone w studium minimalne i maksymalne parametry i wskaźniki urbanistyczne. **Ustalenia planu miejscowego są konsekwencją zapisów studium**. W ramach uprawnień wynikających z władztwa planistycznego gmina może zmienić w planie miejscowym dotychczasowe przeznaczenie określonych obszarów gminy, ale tylko w granicach zakreślonych ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Ustalone w studium minimalne i maksymalne parametry i wskaźniki urbanistyczne, również wiążą organy gminy przy sporządzaniu planu miejscowego, zaś zmiana tych parametrów może zostać dokonana jedynie poprzez zmianę ustaleń studium.

W ocenie organu nadzoru, określenie innego przeznaczenia terenu, czy też ustalenie innych wskaźników zagospodarowania terenu lub parametrów kształtowania zabudowy (tzw. parametrów urbanistycznych) w planie miejscowym niż w studium, należy zakwalifikować, jako istotne naruszenie zasad sporządzenia planu miejscowego, co stanowi przesłankę do stwierdzenia jego nieważności w całości lub części (poglądy zbieżne ze stanowiskiem organu nadzoru podzielił, m.in. Naczelny Sąd Administracyjny w Warszawie w wyroku z 12 lutego 2013 r., sygn. akt II OSK 2460/12).

Analiza rysunku oraz tekstu Studium, określającego kierunki zagospodarowania przestrzennego, prowadzi do wniosku, iż wbrew opisanej powyżej zasadzie, w ramach terenów oznaczonych symbolami:

- 16MN (*vide* arkusz nr 7) i 3MW (*vide* arkusz nr 8), dopuszczono do realizacji nowej zabudowy w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią;
- 1ZP, 2ZP, 4ZP i 5ZP (*vide* arkusz nr 7 i 8), dopuszczono do budowy obiektów usługowych w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią,

wbrew ustaleniom Studium.

Zgodnie bowiem z ustaleniami Studium zawartymi w Dziele II. pn. *„Kierunki zagospodarowania przestrzennego miasta"*, Rozdziale 4. pn. *„Układ funkcjonalno-przestrzenny, ustalenia"*, w brzmieniu:

- *„(...) W granicach terenów przeznaczonych na cele inwestycyjne i położonych w zasięgu granic obszarów szczególnego zagrożenia powodzią dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy z prawem do działań remontowych i **wyklucza się możliwość realizacji nowej zabudowy**. (...)"*, str. 109 tekstu Studium;

- *„(...) **MW1 - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wysokiej intensywności***
  Podstawowy kierunek przeznaczenia terenów:
  - *zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,*

  Dopuszczalny kierunek przeznaczenia terenu:
  - *usługi z zakresu usług handlu detalicznego, działalności biurowej i administracyjnej, oświaty, nauki, edukacji, odnowy biologicznej i ochrony zdrowia, opieki społecznej, sportu i rekreacji, kultury, projektowania i pracy twórczej, gastronomii, turystyki (w tym zbiorowego zamieszkania) oraz usług rzemieślniczych, w formie lokali usługowych wbudowanych w budynki mieszkaniowe lub samodzielnych budynków usługowych,*
  - *garaże podziemne,*
  - *na działce nr ewid. dopuszczalne jest zachowanie funkcji ogrodów działkowych. W przypadku zachowania funkcji należy stosować parametry urbanistyczne jak dla terenów ZD – tereny ogrodów działkowych.*

  Wykluczony kierunek przeznaczenia terenu:
  - *usługi z zakresu handlu hurtowego, obsługi motoryzacji (w tym warsztaty naprawcze, stacje paliw), logistyki i magazynowania towarów, składowania odpadów (w tym złomu) i materiałów sypkich oraz obiekty produkcyjne,*

  Uszczegółowione zasady zagospodarowania terenów:
  - ***w zasięgu granic obszarów szczególnego zagrożenia powodzią obowiązuje zakaz realizacji nowej zabudowy,***
  - *w nowych terenach inwestycyjnych należy wyznaczyć układ dróg publicznych i wewnętrznych obsługujących poszczególne kwartały wydzielanych działek budowlanych,*
  - *realizację zabudowy na nowych terenach inwestycyjnych należy realizować w formie zorganizowanych osiedli mieszkaniowych,*
  - *lokalizację lokali usługowych w budynkach mieszkalnych dopuszcza się jedynie w parterach, z wykluczeniem wejść do lokali usługowych z klatek schodowych,*
  - *dopuszcza się koncentrację zabudowy usługowej w lokalne centra usług podstawowych i ogólno bytowych,*
  - *w osiedlach starszej zabudowy wielorodzinnej konieczność przeprowadzenia działań w celu poprawy estetyki i standardu technicznego budynków (kolorystyka, detal itp.), z dopuszczeniem rekompozycji i przebudowy bryły istniejących budynków wielorodzinnych. (...)”*, str. 118 – 119 tekstu Studium;
- *„(...) **ZP - tereny zieleni urządzonej***
  Podstawowy kierunek przeznaczenia terenów:
  - *zieleń urządzona w formie założeń parkowych,*

  Dopuszczalny kierunek przeznaczenia terenu:
  - *zabudowa usługowa z zakresu usług gastronomii, sportu i rekreacji, oświaty i nauki oraz kultury, realizowana łącznie z zespołami zieleni urządzonej, obiekty i urządzenia rekreacyjno - sportowe, parkingi w zieleni, **realizowana poza granicami obszarów szczególnego zagrożenia powodzią***
  - *tymczasowe obiekty związane z obsługą imprez okolicznościowych i sezonowych, na okres 90 dni, realizowana poza granicami obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, (...)”*, str. 154 – 155 tekstu Studium.

Należy zatem stwierdzić, iż mimo uzgodnienia przedmiotowego planu miejscowego z Wodami Polskimi, co nastąpiło w drodze decyzji z 17 lipca 2018 r., znak: WA.RPP.610.489.2.2018.AŻ, Rada Miejska w Płońsku nie posiadała podstaw prawnych do formułowania ustaleń dopuszczających do realizacji:

- nowej zabudowy, w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, w ramach terenów oznaczonych symbolami: 16MN i 3MW;
- obiektów usługowych, w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, w ramach terenów oznaczonych symbolami: 1ZP, 2ZP, 4ZP i 5ZP.

Jeżeli bowiem na etapie sporządzania planu stwierdzono faktyczną potrzebę dopuszczenia realizacji nowej zabudowy w zasięgu granic obszarów szczególnego zagrożenia powodzią w ramach ww. terenów, to mając na uwadze fakt, iż ustalenia planu miejscowego są konsekwencją zapisów studium, może się ona jedynie zmaterializować poprzez zmianę Studium w tym zakresie.

Biorąc pod uwagę powyższe należy stwierdzić, iż Rada Miejska w Płońsku naruszyła ustalenia Studium w odniesieniu do wskazanych powyżej *uszczegółowionych zasad zagospodarowania terenów*, w odniesieniu do terenów oznaczonych symbolami: **16MN, 3MW, 1ZP, 2ZP, 4ZP i 5ZP**, wbrew zakazom określonym w Studium.

Poglądy zbieżne ze stanowiskiem organu nadzoru, w zakresie zgodności planu miejscowego ze studium podzielono, m.in. w orzeczeniach Naczelnego Sądu Administracyjnego z:
- 26 maja 2015 r., w sprawie sygn. akt II OSK 1353/14;
- 23 czerwca 2014 r., w sprawie sygn. akt II OSK 3154/13;
- 12 czerwca 2014 r., w sprawie sygn. akt II OSK 66/13;
- 15 stycznia 2013 r., w sprawie sygn. akt II OSK 2236/12;
- 16 listopada 2010 r., w sprawie sygn. akt II OSK 1904/10.

W kontekście powyższych naruszeń organ nadzoru wskazuje, że zgodnie z wymogiem art. 28 ust. 1 ustawy o p.z.p., istotne naruszenie zasad sporządzania planu miejscowego, oraz istotne naruszenie trybu ich sporządzania, a także naruszenie właściwości organów w tym zakresie, powodują nieważność uchwały rady gminy w całości lub części. W przedmiotowej sprawie doszło do naruszenia, w sposób istotny, zasad sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, co oznacza konieczność stwierdzenia nieważności uchwały w części.

Istotność naruszenia zasad sporządzania planu miejscowego należy przy tym kwalifikować, jako bezwzględny wymóg spełnienia dyspozycji:
- art. 15 ust. 1 i art. 20 ust. 1 ustawy o p.z.p. oraz § 8 ust. 2 zd. 1 rozporządzenia w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w zakresie konieczności powiązania części tekstowej planu z jego częścią graficzną;
- art. 9 ust. 4, art. 15 ust. 1 i art. 20 ust. 1 ustawy o p.z.p., w zakresie nienaruszalności ustaleń studium.

Istotność powyższych naruszeń należy również kwalifikować przez pryzmat rozwiązań przestrzennych w nim przyjętych.

Organ nadzoru wskazuje, że naruszenia nieistotne to naruszenia drobne, mało znaczące, niedotyczące istoty zagadnienia. Za nieistotne naruszenie należy uznać takie, które jest mniej doniosłe w porównaniu z innymi przypadkami wadliwości, jak nieścisłość prawna czy też błąd, który nie ma wpływu na istotną treść aktu (wyrok WSA w Szczecinie z 13 kwietnia 2006 r., sygn. akt II SA/Sz 1174/05, LEX nr 296073). Ustalenia, o których mowa w niniejszym rozstrzygnięciu nadzorczym, mają istotny wpływ na przyjęte rozwiązania przestrzenne, które byłyby inne gdyby zastosowano obowiązujące przepisy, o których mowa w niniejszym rozstrzygnięciu nadzorczym.

W przedmiotowej sprawie, jako nieistotne naruszenie zasad sporządzania planu miejscowego, organ nadzoru uznał błędne wskazanie, iż przedmiotem uchwały jest zmiana planu miejscowego, podczas gdy zgodnie z treścią § 65 uchwały jest to nowy plan miejscowy obejmujący wybrane obszary miasta Płońsk, położone w strefach: północno – centralnej, wschodniej i przemysłowej.

Wziąwszy powyższe pod uwagę organ nadzoru stwierdza nieważność uchwały Nr LXXIV/548/2018 Rady Miejskiej w Płońsku z 11 października 2018 r. *„w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wybranych obszarów miasta Płońsk, położonych w strefach: północno-centralnej, wschodniej i przemysłowej”*, w zakresie ustaleń, o których mowa w *petitum* niniejszego rozstrzygnięcia nadzorczego, co na mocy art. 92 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym skutkuje wstrzymaniem jej wykonania, w tym zakresie, z dniem doręczenia rozstrzygnięcia.

Miastu, w świetle art. 98 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym, służy skarga do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie w terminie 30 dni od dnia doręczenia rozstrzygnięcia nadzorczego wnoszona za pośrednictwem organu, który skarżone orzeczenie wydał.

WOJEWODA MAZOWIECKI

Zdzisław Sipiera