Elektronicznie podpisany przez:
HENRYK ZIENKIEWICZ
dnia 24 października 2019 r.

UCHWAŁA NR XXI/148/2019
RADY MIEJSKIEJ W PŁOŃSKU

z dnia 24 października 2019 roku

w sprawie zmiany Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Płońsk, obszaru położonego przy ul. Warszawskiej po byłym dworcu PKS i obszaru położonego przy ul. Postępu Rolniczego

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym tj. (Dz. U. z 2019 r. poz. 506, z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945, z późn. zm.), w związku z Uchwałą Nr V/52/2018 Rady Miejskiej w Płońsku z dnia 20 grudnia 2018 r. w sprawie przystąpienia do zmiany Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Płońsk, obszaru położonego przy ul. Warszawskiej po byłym dworcu PKS i obszaru położonego przy ul. Postępu Rolniczego, 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. i zmienionego Uchwałą Nr XX/136/2019 Rady Miejskiej z dnia 24 października 2019 r. w sprawie zmiany Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Płońsk, uchwala się co następuje:

Rozdział 1.
Ustalenia ogólne

§ 1. Uchwala się zmianę Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Płońsk, obszaru położonego przy ul. Warszawskiej po byłym dworcu PKS i obszaru położonego przy ul. Postępu Rolniczego, zwaną dalej „planem”.

§ 2. Załącznikami do uchwały są:

1) załącznik nr 1 i nr 2 – rysunek planu wykonany na mapie zasadniczej w skali 1:1000;
2) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu;
3) załącznik nr 4 – 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 środowiska, przyrody i krajobrazu;
5) Rozdział 5 - Ustalenia w zakresie granic i sposobów zagospodarowania obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych;
6) Rozdział 6 - Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości;
7) Rozdział 7 - Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i systemu parkowania;
8) Rozdział 8 - Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej i gospodarowania odpadami;
9) Rozdział 9 - Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
10) Rozdział 10 - Ustalenia szczegółowe dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej;
11) Rozdział 11 - Ustalenia szczegółowe dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zabudowy usługowej;
12) Rozdział 12 - Ustalenia szczegółowe dla terenów obiektów produkcyjnych oraz zabudowy usługowej;

13) Rozdział 13 - Ustalenia szczegółowe dla terenów komunikacji;

14) Rozdział 14 - Stawki procentowe, na podstawie których ustala sie opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

15) Rozdział 15 - 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) nieprzekraczalne linie zabudowy;

4) symbole cyfrowe i literowe określające przeznaczenie terenów wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi.

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, ze względu na brak występowania ich w granicach planu;

2) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej i kształtowania krajobrazu, ze względu na brak występowania w obszarze planu obiektów podlegających ochronie w tym zakresie;

3) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, ze względu na brak wskazania w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Płońsk granic tych obszarów obejmujących granice planu;

4) 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 40% powierzchni obiektów realizowanych na działce budowlanej lub więcej niż 40% 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) 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;

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

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

Rozdział 2.
Przeznaczenie terenów w planie

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

1) MNU - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej;

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

3) PU – teren obiektów produkcyjnych i zabudowy usługowej;

4) KS - teren zabudowy komunikacji autobusowej;

5) KDD - tereny dróg publicznych klasy dojazdowej.

Rozdział 3.
Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 6. 1. Ustala się, oznaczone na rysunku planu 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 do parkowania, dojść pieszych i niezbędnych dojazdów do obiektów budowlanych, dróg rowerowych, 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.

Rozdział 4.
Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

§ 8. 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 5.
Ustalenia w zakresie granic i sposobów zagospodarowania obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych

§ 9. 1. Wskazuje się, że tereny oznaczone symbolami 1MWU, 1PU i 1KS, znajdują się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP Nr 2151 "Subniecka Warszawska – część centralna".

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

3. Dla obszarów, o których mowa w ust. 1 i ust. 2 obowiązuje nakaz uwzględnienia odpowiednich przepisów odrębnych odnoszących się do jakości wód podziemnych i zasad ich ochrony oraz innych ustaleń planu w zakresie odprowadzania wód deszczowych i opadowych.

Rozdział 6.
Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

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

1) 1MNU – 1000 m^2;

2) 1MWU, 1PU, 1KS – 800 m^2.

2. Ustala się minimalny front działki na terenach oznaczonych symbolami 1MNU, 1MWU, 1PU, 1KS – 16 m.

3. Ustala się, że kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien zawierać się w przedziale od 70° do 110°.

Rozdział 7.
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i systemu parkowania

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

1) obsługa komunikacyjna obszaru planu z dróg publicznych przylegających do granic planu, z uwzględnieniem ustaleń szczegółowych dla terenów;

2) 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;

3) 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 do parkowania na 1 mieszkanie,

- dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – 1 miejsce do parkowania na 1 mieszkanie,

- dla usług o powierzchni użytkowej powyżej 400 m^2 - 7 miejsc do parkowania na 1000 m2 powierzchni użytkowej, 1 miejsce do parkowania na 10 zatrudnionych, 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 400 m^2 powierzchni użytkowej,

- dla usług o powierzchni użytkowej poniżej 400 m^2 - 1 miejsce do parkowania na 100 m^2 na powierzchni użytkowej i nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na 1 lokal usługowy,

- obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, usług obsługi komunikacji, w tym stacji paliw - 10 miejsc do parkowania na 1000 m^2 powierzchni użytkowej i 3 miejsca do parkowania na 10 zatrudnionych.

Rozdział 8.
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej i gospodarowania odpadami

§ 12. 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) dopuszczenie budowy nowych urządzeń infrastruktury technicznej na całym obszarze planu, pod warunkiem, że nie koliduje to z innymi ustaleniami planu i przepisami odrębnymi obowiązującymi w tym zakresie;

3) 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;

4) 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 dojazdów niewyznaczonych, z powierzchni utwardzonych na terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, terenach usługowych, produkcyjnych i składowo – magazynowych 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, o ile stanowią o tym te przepisy,

   d) minimalna średnica nowobudowanych przewodów tłocznych - 63 mm,

   e) minimalna średnica nowobudowanych przewodów grawitacyjnych - 90 mm,

   f) minimalna średnica nowobudowanych przewodów deszczowych - 200 mm;

5) dla systemu elektroenergetycznego:

   a) zaopatrzenie obszaru planu w energię elektryczną poprzez budowę, rozbudowę i przebudowę istniejącej i projektowanej 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, na warunkach określonych w obowiązujących w tym zakresie przepisach odrębnych,

   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 realizacji mikroinstalacji wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii (OZE),o mocy nie przekraczającej 50 kW;

6) 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 oraz zachowania stref kontrolowanych,

c) minimalna średnica nowobudowanych sieci – 32 mm;

7) dla systemu ciepłowniczego zaopatrzenie w ciepło w oparciu o indywidualne źródła ciepła, w tym zbiorników na gaz i urządzeń określonych w pkt. 5 lit. d lub miejskiej sieci ciepłowniczej po jej rozbudowie;

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

Rozdział 9.
Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 13. Zakazuje się lokalizacji obiektów tymczasowych, nie związanych z realizacją inwestycji docelowych.

Rozdział 10.
Ustalenia szczegółowe dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej

§ 14. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1MNU** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie wolnostojącej i zabudowa usługowa z zakresu usług handlu detalicznego, oświaty, edukacji, odnowy biologicznej i ochrony zdrowia, opieki społecznej, sportu i rekreacji, kultury, gastronomii oraz turystyki (w tym zbiorowego zamieszkania);

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,

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 i usługowego – 30 m,

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

Rozdział 11.
Ustalenia szczegółowe dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zabudowy usługowej

§ 15. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1MWU**, 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 budynków mieszkalnych;

4) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

a) maksymalna wysokość zabudowy – 23 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 – 5,0,

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 – 120 m,

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

Rozdział 12.
Ustalenia szczegółowe dla terenów obiektów produkcyjnych oraz zabudowy usługowej

§ 16. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1PU**, 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) na terenie należy uwzględnić obsługę komunikacyjną terenu komunikacji autobusowej oznaczonego symbolem 1KS, w tym dojazdu do ulicy Zajazd,

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 45^0 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 – 5% powierzchni działki budowlanej,

g) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynku usługowego i obiektu produkcyjnego - 110 m,

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

Rozdział 13.
Ustalenia szczegółowe dla terenów komunikacji

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

1) przeznaczenie podstawowe: obsługa komunikacji autobusowej – dworzec autobusowy;

2) przeznaczenie uzupełniające: lokale usługowe realizowane w obiektach związanych z obsługą dworca autobusowego;

3) warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

a) dopuszczenie realizacji obiektów i urządzeń niezbędnych do funkcjonowania dworca autobusowego, w tym budynków związanych z obsługą pasażerów, budynków administracyjno – socjalnych i budynków technicznych,

b) zakaz realizacji budynków gospodarczych i garaży;

4) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

a) maksymalna wysokość zabudowy – 18 m,

b) maksymalna intensywność zabudowy – 3,0,

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: 800 m^2.

§ 18. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDD, 2KDD**, 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 - plan wskazuje jedynie część pasa drogowego niezbędnego do wykonania skrzyżowania z drogą znajdującą się poza granicami planu,

- 2KDD - plan wskazuje jedynie część pasa drogowego niezbędnego do wykonania skrzyżowania z drogą znajdującą się poza granicami planu.

Rozdział 14.
Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art.36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

§ 19. 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 15.
Ustalenia końcowe

§ 20. W granicach planu tracą moc:

1) zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego 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);

2) zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wybranych obszarów miasta Płońsk, położonych w strefach: północno-centralnej, wschodniej i przemysłowej zatwierdzona Uchwałą Nr LXXIV/548/2018 Rady Miejskiej w Płońsku z dnia 11 października 2018 r. (Dz. U. Woj. Mazowieckiego z 2018 r. poz. 9980).

§ 21. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Płońsk.

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

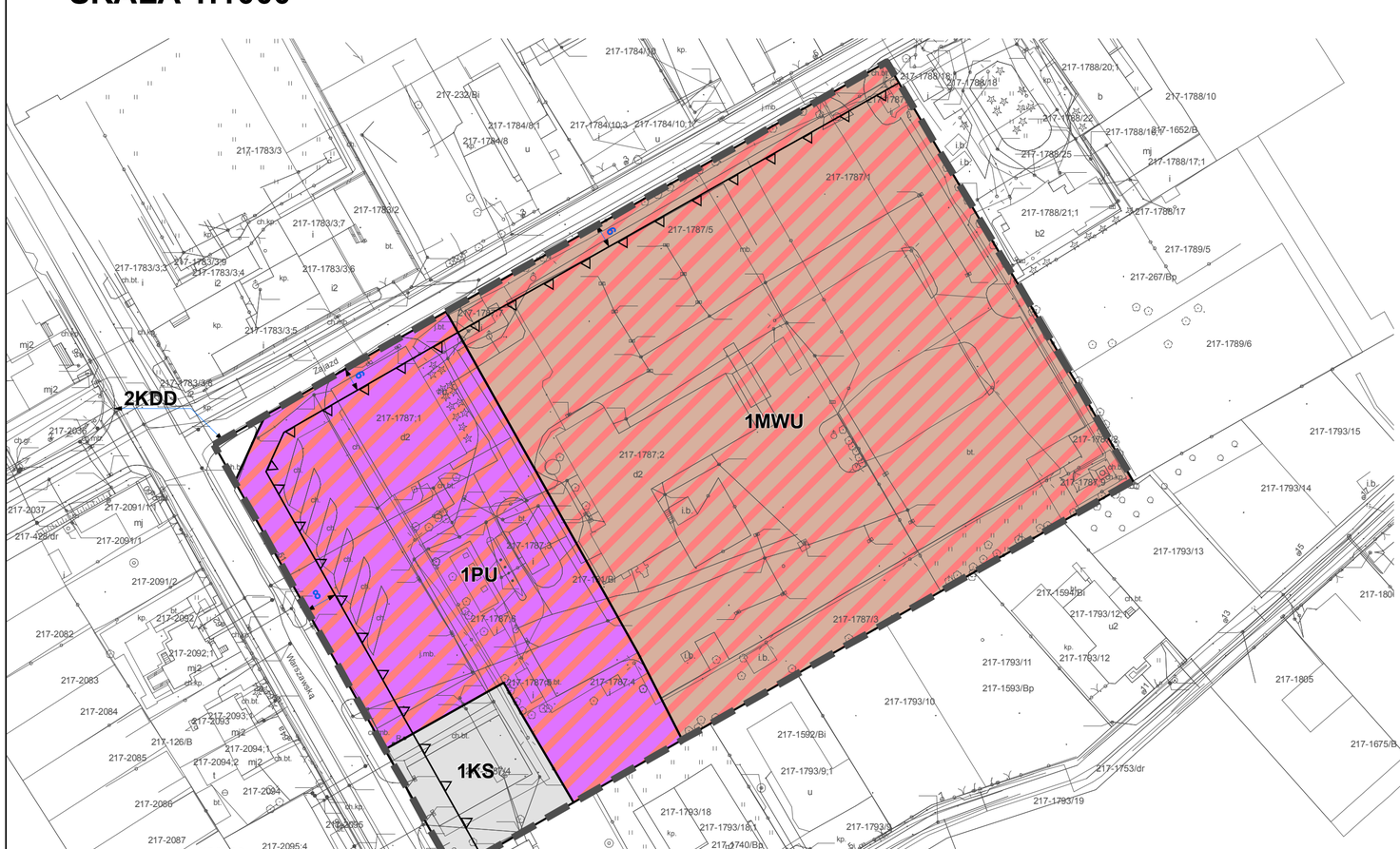
Przewodniczący Rady Miejskiej
w Płońsku

Henryk Zienkiewicz

MIASTO PŁOŃSK

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA PŁOŃSK, OBSZARU POŁOŻONEGO PRZY UL. WARSZAWSKIEJ PO BYŁYM DWORCU PKS I OBSZARU POŁOŻONEGO PRZY UL. POSTĘPU ROLNICZEGO

RYSUNEK PLANU
ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR XXI/148/2019
RADY MIEJSKIEJ W PŁOŃSKU Z DNIA 24 PAŹDZIERNIKA 2019 R
SKALA 1:1000



Legenda

- granice planu
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalne linie zabudowy

Przeznaczenie terenów:

- MWU - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zabudowy usługowej
- PU – teren obiektów produkcyjnych i zabudowy usługowej
- KS - teren zabudowy komunikacji autobusowej
- KDD - tereny dróg publicznych klasy dojazdowej

N

0 25 50 100 150 200 250 m

MIASTO PŁOŃSK

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA PŁOŃSK, OBSZARU POŁOŻONEGO PRZY UL. WARSZAWSKIEJ PO BYŁYM DWORCU PKS I OBSZARU POŁOŻONEGO PRZY UL. POSTĘPU ROLNICZEGO

RYSUNEK PLANU
ZAŁĄCZNIK NR 2 DO UCHWAŁY NR XXI/148/2019
RADY MIEJSKIEJ W PŁOŃSKU Z DNIA 24 PAŹDZIERNIKA 2019 R
SKALA 1:1000

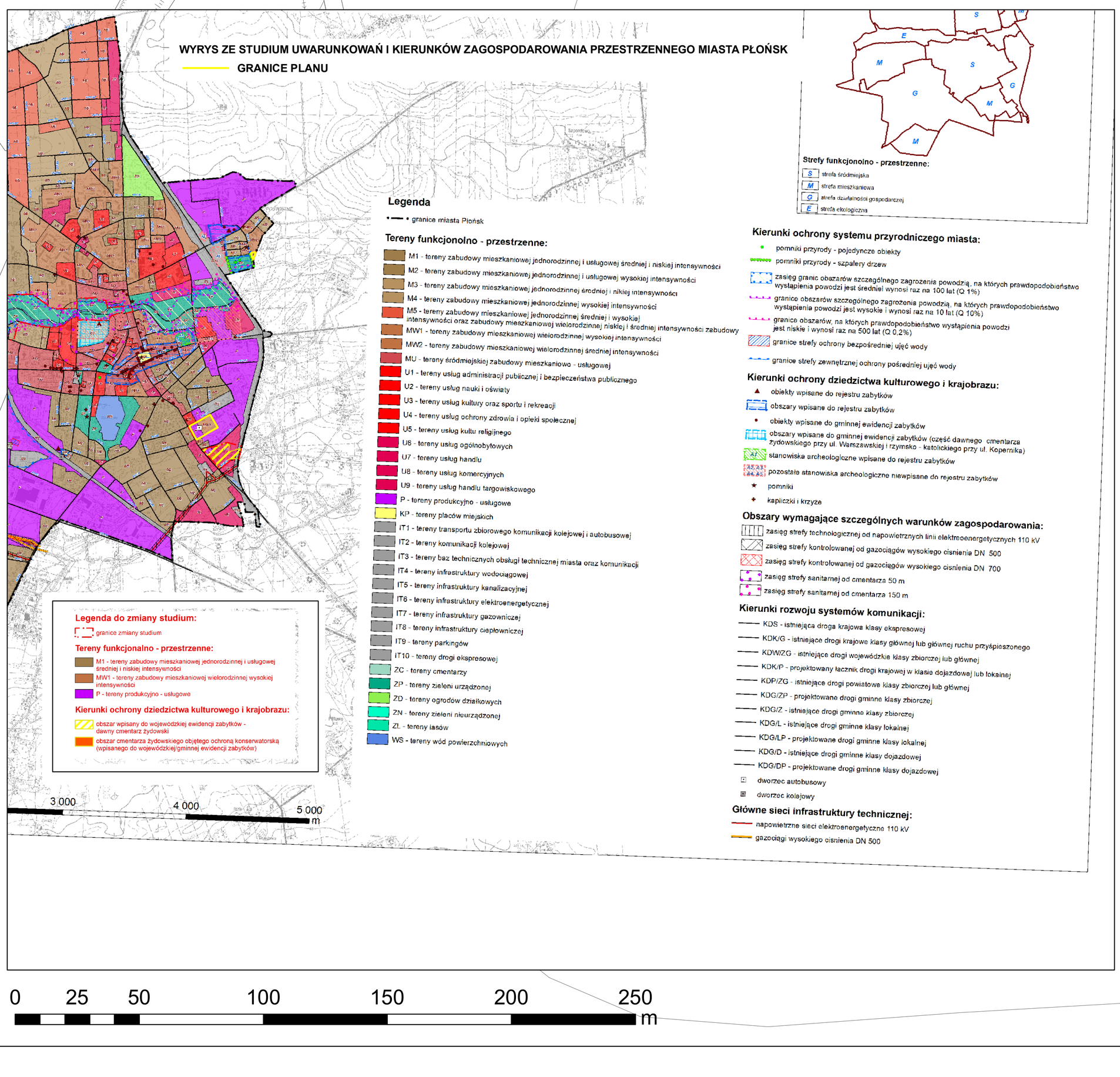


Legenda

- granice planu
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalne linie zabudowy

Przeznaczenie terenów:

- MNU - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej
- KDD - tereny dróg publicznych klasy dojazdowej



N

0 25 50 100 150 200 250 m

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XXI/148/2019

Rady Miejskiej w Płońsku

z dnia 24 października 2019 r.

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

§1.

Na podstawie art. 20 ust. 1 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945, z późn. zm.), Rada Miejska w Płońsku stwierdza, że uwaga złożona w trakcie wyłożenia do publicznego wglądu projektu **zmiany Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Płońsk, obszaru położonego przy ul. Warszawskiej po byłym dworcu PKS i obszaru położonego przy ul. Postępu Rolniczego,** została rozstrzygnięta pozytywnie przez Burmistrza Miasta Płońsk, nie zachodzi tym samym konieczność rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu zmiany planu.

Przewodniczący Rady Miejskiej
w Płońsku

Henryk Zienkiewicz

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XXI/148/2019

Rady Miejskiej w Płońsku

z dnia 24 października 2019 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 (tj. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945, z późn. zm.), Rada Miejska w Płońsku postanawia, co następuje:

1) na obszarze objętym **zmianą Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Płońsk, obszaru położonego przy ul. Warszawskiej po byłym dworcu PKS i obszaru położonego przy ul. Postępu Rolniczego**, przewiduje się następujące inwestycje z zakresu komunikacji i infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy:
   a) przebudowę dróg publicznych, oznaczonych symbolem KDD,
   b) przebudowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej wodno – kanalizacyjnej, znajdującej się w drogach, o których mowa w lit. a;
2) nie określa się harmonogramu realizacji wymienionych inwestycji;
3) inwestycje o których mowa w pkt. 1 będą finansowane z budżetu Miasta Płońsk, a także ze środków zewnętrznych, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi.

Przewodniczący Rady Miejskiej
w Płońsku

Henryk Zienkiewicz

Uzasadnienie do uchwały Nr XXI/148/2019

Rady Miejskiej w Płońsku

z dnia 24 października 2019 roku

w sprawie zmiany Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Płońsk, obszaru położonego przy ul. Warszawskiej po byłym dworcu PKS i obszaru położonego przy ul. Postępu Rolniczego

I.**Informacja o obszarze 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 (tj. Dz. U. z 2019 r. poz. 506, z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2018 r. 1945, z poźn. zm.), w związku z Uchwałą Nr V/52/2018 Rady Miejskiej w Płońsku z dnia 20 grudnia 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Płońsk, obszaru położonego przy ul. Warszawskiej po byłym dworcu PKS i obszaru położonego przy ul. Postępu Rolniczego.

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

Granicami opracowania objęto dwa niewielkie tereny w mieście Płońsk, o powierzchni 2,47 ha. Jeden z nich położony jest przy ulicy Warszawskiej a drugi przy ulicy Postępu Rolniczego.

3.**Cel sporządzenie planu.**

Prowadzona procedura planistyczna jest wykonywana w związku z Uchwałą Nr V/52/2018 Rady Miejskiej w Płońsku z dnia 20 grudnia 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Płońsk, obszaru położonego przy ul. Warszawskiej po byłym dworcu PKS i obszaru położonego przy ul. Postępu Rolniczego. Sporządzany plan jest zmianą dwóch obowiązujących planów miejscowych przyjętych w 2015 i 2018 r. Bezpośrednią przyczyną przystąpienia do sporządzania niniejszego planu jest konieczność zmiany zasad zagospodarowania terenów przyjętych w planach obowiązujących. W przypadku terenu po byłym dworcu autobusowym działania planistyczne podjęte dla niego mają wymiar kluczowy dla wizerunku miasta oraz funkcjonowania systemu komunikacji zbiorowej. Upadłość dworca oprócz utrudnień w transporcie podróżnych spowodowała również powstanie obszarów dysharmonizujących układ przestrzenny części śródmiejskiej miasta. W planie obowiązującym cały obszar dworca zarezerwowano na rzecz utrzymania jego funkcji wraz z bazą techniczną znajdującą się na jego zapleczu. Po zmianach własnościowych okazało się, że obszar ten jest za duży w stosunku do potrzeb związanych z odbudową dworca. Ustalenia planu obowiązującego blokują zatem inwestycje mające na celu zarówno odbudowę dworca, jak również ponowne zagospodarowanie terenów nie potrzebnych do tych działań. W przypadku terenu położonego przy ulicy Postępu Rolniczego zmiana planu wynika z nieuzasadnionego przyjęcia przeznaczenia związanego z zielenią urządzoną na działce stanowiącej własność prywatną, która w obowiązujących wcześniej planach miejscowych miała funkcję budowlaną. Działania planistyczne mają na celu przywrócenie tego przeznaczenia terenu, z zachowaniem zasad ładu przestrzennego.

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

W granicach planu obowiązują:

1)zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego 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);

2)zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wybranych obszarów miasta Płońsk, położonych w strefach: północno-centralnej, wschodniej i przemysłowej zatwierdzona Uchwałą Nr LXXIV/548/2018 Rady Miejskiej w Płońsku z dnia 11 października 2018 r. (Dz. U. Woj. Mazowieckiego z 2018 r. poz. 9980).

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

Pierwszy z terenów objętych zmianą planu położony jest przy ulicy Warszawskiej i obejmuje obszar byłego dworca autobusowego i bazy technicznej związanej z jego obsługą. Teren ten uległ znacznej dewastacji i stanowi element silnie dysharmonizujący obszar miasta. Wszystkie obiekty budowlane zlokalizowane w tym terenie są w złym stanie architektoniczno – przestrzennym. Zniszczeniu uległa również infrastruktura stanowiąca bazę obsługi podróżnych, w tym place manewrowe, poczekalnia i stanowiska autobusowe.

Drugi teren położony jest na osiedlu Poświętne i obejmuje 1 działkę położoną u zbiegu ulicy Postępu Rolniczego i zabytkowego parku w Poświętnem. Działka w chwili obecnej stanowi nieużytek, pokryty nalotem roślinności spontanicznej.

6.**Realizacja polityki przestrzennej gminy 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. W chwili obecnej studium podlega zmianie, która obejmuje również tereny objęte granicami opracowania. Zgodnie z delimitacja przestrzenno – funkcjonalną studium (obejmującą również zmiany wprowadzane obecnie do 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 ogólnobytowych.

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**

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. 348 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 ogólnobytowych,

- 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 (*z dopuszczeniem zwiększenia wskaźnika na terenach objętych zmianą studium do 5,0) *1***
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 (*na terenach objętych zmianą studium obowiązuje maksymalna wysokość zabudowy dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej 23 m) *1***
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,

- (w zagospodarowaniu terenów objętych zmianą studium należy uwzględnić:

- rezerwę terenową na rzecz realizacji dworca autobusowego wraz z przynależnym do niego zagospodarowaniem terenów oraz infrastrukturą techniczną. W ramach zagospodarowania dworca dopuszczalne jest realizowanie obiektów administracyjno – socjalnych i technicznych związanych z jego funkcjonowaniem oraz obiektów i lokali związanych z obsługą podróżnych. Dla terenu przewidzianego na cele dworca autobusowego należy stosować w planach miejscowych wskaźniki i parametry urbanistyczne określone jak dla całej strefy terenów produkcyjno - usługowych P,

- zakres ochrony reliktów dawnego cmentarza żydowskiego określony w ustaleniach studium odnoszących się do ochrony zabytków i opieki nad zabytkami)1.

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 *(z dopuszczeniem zmniejszenia minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej na terenach objętych zmianą studium do 5% działki budowlanej) *1***
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 *(z dopuszczeniem zmniejszenia minimalnej powierzchni nowo wydzielanej działki budowlanej na terenach objętych zmianą studium do 800 m^2)*1***

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 planie zostały zrealizowane m.in. poprzez wyznaczenie nieprzekraczalnych linii zabudowy od strony dróg publicznych. 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 planie określono wskaźniki i parametry urbanistyczne dotyczące formy, wysokości i gabarytu lokalizowanej w granicach planu zabudowy.

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

Jedynymi obszarami podlegającym ochronie i obejmującym granice opracowania jest Główny Zbiornik Wód Podziemnych GZWP Nr 2151 "Subniecka Warszawska – część centralna", obejmujący obszar położony przy ul. Warszawskiej oraz Główny Zbiornik Wód Podziemnych GZWP Nr 215 "Subniecka Warszawska ", obejmujący cały obszar opracowania. Jest to jedyna forma ochrony w granicach planu. Ustalenia planu obowiązujące w tym zakresie to nakaz uwzględnienia odpowiednich przepisów odrębnych odnoszących się do jakości wód podziemnych i zasad ich ochrony oraz innych ustaleń planu w zakresie odprowadzania wód deszczowych i opadowych.

W obszarze planu nie występują gleby podlegające ochronie, które na podstawie Ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2017 r. poz. 1161), wymagają zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze lub nielesne.

W planie wprowadzono również szereg ustaleń dotyczących ochrony środowiska, w zakresie możliwym do wprowadzenia do planu miejscowego, ze względu na obowiązujące przepisy prawa. Obejmują one:

- 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 lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, w rozumieniu przepisów odrębnych,

- kwalifikację 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):**

W obszarze planu nie stwierdza się obiektów podlegających ochronie konserwatorskiej.

4.**Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych (art. 1 ust. 2 pkt. 5).**

W obszarze planu nie występują uwarunkowania stanowiące szczególne zagrożenie dla bezpieczeństwa ludzi i mienia oraz urządzenia lub obiekty wymagające szczególnych sposobów zagospodarowania terenów.

Pozytywnym uwarunkowaniem dla życia i zdrowia mieszkańców na obszarze opracowania jest brak zagrożenia osuwania się mas ziemnych oraz zagrożenia powodzią (obszar znajduje się poza granicami obszarów szczególnego zagrożenia powodzią).

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 2018 r. poz. 2068, ze zmianami). 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 planu realizowane są poprzez wprowadzenie w obszarze planu przeznaczenia związanego z zabudową mieszkaniową jednorodzinną i wielorodzinną oraz komercyjną funkcją usługową, w tym handlem i produkcją. Zmiany w zagospodarowaniu spowodują wzrost wartości nieruchomości i tym samym uzasadniają ustalenie stawek procentowych służących naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, w wysokości 15% wszystkich terenów położonych w jego granicach. Zmiana zasad zagospodarowania terenów w obszarze planu oraz intensyfikacja parametrów i wskaźników urbanistycznych wpłynie na zwiększenie atrakcyjności inwestycyjnej terenów. Realizacja nowej zabudowy na podstawie ustaleń projektu planu pozwoli również na podniesienie standardu architektoniczno – przestrzennego i jakości istniejącej zabudowy. Ożywienie procesów inwestycyjnych będzie skutkowało wzrostem podatków wpływających do budżetu miasta. Wzrost podatków pozwoli na realizację zamierzonych w obszarze planu inwencji publicznych w innych częściach miasta. Zgodnie z wykonaną prognozą skutków finansowych uchwalenia planu w jego granicach nie przewiduje się realizacji celów publicznych szczególnie obciążających budżet miasta.

6.**Prawo własności (art. 1 ust. 2 pkt. 7).**

Obszary objęte granicami planu całości stanowią własność osób prywatnych.

7.**Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa (art. 1 ust. 2 pkt. 8)**

Wymagania te w projekcie 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 planu nie ma potrzeby, zgodnie ze złożonymi wnioskami instytucji, wyznaczania rezerw terenowych dla spełnienia tych wymagań.

8.**Potrzeby interesu publicznego (art. 1 ust. 2 pkt. 9).**

W obszarze planu nie przewiduje się realizacji inwestycji publicznych.

Zadania miasta w zakresie infrastruktury społecznej, tj. oświata, edukacja, ochrona zdrowia oraz sport i wypoczynek będą realizowane w obiektach położonych w innych rejonach miasta.

Pośrednie oddziaływanie na interes publiczny ma odbudowa dworca autobusowego, przewidziana w planie. Ustalenia planu nie powodują ograniczeń w możliwości zainwestowania środków publicznych na wykonanie tego zadania. Angażowanie tych środków będzie wynikało z toku procesu inwestycyjnego przeprowadzanego w trakcie realizacji ustaleń planu.

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 miejskiej sieci ciepłowniczej uniemożliwia oparcie dostawy ciepła na zorganizowanych systemach ciepłowniczych, przy czym w projekcie planu dopuszcza się dostawę ciepła z tej sieci po jej rozbudowie. 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 miejskiej 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 miejskich, określone w odpowiednim pozwoleniu wodno – prawnym umożliwiają dostawę wody do obszaru planu.

Obszar planu będzie obsługiwany poprzez drogi położone poza jego granicami. Ustalenia planu nie mają bezpośredniego wpływu na rozwój systemów komunikacji w mieście.

Analiza wniosków złożonych przez instytucje nie ma uzasadnia wyznaczania rezerw terenowych dla przebiegu sieci szerokopasmowych. W przypadku zaistnienia potrzeb w tym zakresie po wejściu w życie 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 Płońsk sporządzając projekt planu zrealizował w pełni procedurę określoną w art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w tym zakresie udziału społeczeństwa w pracach na projektem planu. Burmistrz umieścił na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Miejskim ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego, z terminem i miejscem składania wniosków do przedmiotowego planu. Ogłoszenie to zostało umieszczone również w wydaniu gazety lokalnej oraz BIPie Urzędu Miejskiego. Zawiadomienie o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego zostało także wysłane do odpowiednich instytucji posiadających uprawnienia do uzgadniania i opiniowania projektu planu miejscowego. W zawiadomieniu tym Burmistrz określił podstawę prawną sporządzanego planu oraz termin składania wniosków. Po zebraniu wniosków dokonano analizy możliwości ich uwzględnienia, ze szczególnym naciskiem na zachowanie zgodności z obowiązującym studium oraz przepisami ustawy o planowani i zagospodarowaniu przestrzennym. W rozstrzygnięciu wniosków wzięto również pod uwagę obowiązujące przepisy dla obszarów i obiektów podlegających ochronie w granicach planu.

Po wykonaniu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko i finansową prognozą skutków uchwalenia planu Burmistrz udostępnił projekt planu instytucjom celem uzyskania uzgodnień i opinii. Projekt planu został również udostępniony do opiniowania dla Gminnej Komisji Urbanistyczno - Architektonicznej.

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 Płońsku, 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. W trakcie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu wpłynęła 1 uwaga, która dotyczyła zwiększenia maksymalnej wysokości zabudowy na terenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej. Uwaga miała wpływ jedynie na zagospodarowanie terenów nią objętych, które stanowią jednolitą własność osoby prawnej składającej uwagę. W związku z tym, że dotyczyła ona terenów mieszkaniowo – usługowych otoczonych terenami intensywnej działalności gospodarczej, w tym intensywnego handlu, uwzględnienie jej nie powodowało również oddziaływania na inne tereny mieszkaniowe położone w mieście Płońsk. Sposób uwzględnienia uwagi umożliwił tym samym skierowanie projektu planu miejscowego do Rady Miejskiej w Płońsku, cele uchwalenia.

Dokumentacja dotycząca 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 planu (art. 1 ust. 3).**

Ustalając przeznaczenie terenów oraz sposób ich zagospodarowania, Burmistrz uwzględnił zarówno interes publiczny jak i interes prywatny. Przeprowadzone analizy funkcjonalno – przestrzenne dla obszaru planu wykazały jego predyspozycje do rozwoju funkcji związanych z zabudową mieszkaniową jednorodzinną i wielorodzinną oraz usługową i produkcyjną. Predyspozycje te wynikają zarówno ze stanu zagospodarowania terenów jak również ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego dla obszaru 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). Dodatkowym celem sporządzenia planu była konieczność odbudowy dworca autobusowego wraz z przynależnym do niego zagospodarowaniem terenu. Stworzenie warunków do realizacji tej inwestycji jest kluczowe dla zapewnienia komunikacji zbiorowej w mieście oraz zachowaniem połączeń z regionem. Na etapie sporządzania planu podstawowe działania Miasta w tym zakresie ograniczały się przede wszystkim do określenia zasad zagospodarowania terenu przewidzianego do realizacji dworca.

12.**Dążenie do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego i maksymalne wykorzystanie transportu zbiorowego (art. 1 ust. 4 pkt. 1 i 2).**

W obszarze planu nie przewiduje się realizacji inwestycji związanych siecią komunikacyjną miasta. W obszarze planu wskazano natomiast inwestycje niezbędne do utrzymania transportu zbiorowego zarówno w wymiarze lokalnym jak i ponadlokalnym.

13.**Zapewnienie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów (art. 1 ust. 4 pkt. 3).**

W projekcie planu wprowadzono ustalenia umożliwiające realizację ciągów komunikacji pieszej oraz realizację ścieżek rowerowych. Są one dopuszczone na całym obszarze planu. Realizacja ich będzie wykonana w miarę wystąpienia potrzeb w tym zakresie i będą to wyłącznie urządzenia wewnętrzne lub osiedlowe, realizowane przez poszczególnych 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).**

Tereny przeznaczone w planie na cele budowlane tworzą zwarty obszar terenów inwestycyjnych. Rozwój zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu uniemożliwi powstanie rozproszonych układów urbanistycznych, nie powiązanych ze sobą przestrzennie. Korelacje przestrzenne terenów inwestycyjnych w granicach planu zostały wskazane w obowiązującym studium. Analiza ustaleń tego dokumentu wskazuje, że obszar planu stanowi część rozległych terenów inwestycyjnych miasta Płońsk.

15.**Zgodność projektu planu z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy (art. 15 ust. 2).**

Plan jest zgodny z wykonaną w 2015 r. dla miasta Płońsk oceną 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 planu dla budżetu miasta zostały wskazane w wykonanej finansowej prognozie skutków uchwalenia planu. Analiza prognozy wskazuje, że w wyniku realizacji ustaleń planu gmina nie poniesie żadnych znaczących kosztów. Dochody miasta w wyniku rozwoju zagospodarowania w obszarze planu będą stosunkowo wysokie, szczególnie w zakresie poboru ustalonej stawki procentowej oraz podatków od gruntów i nieruchomości.

III.**Procedura**

1.**Przeprowadzone elementy obowiązującej procedury planistycznej.**

a)zebrano wnioski po wystosowaniu ogłoszeń i zawiadomień,

b)wykonano projekt planu wraz prognozą oddziaływania na środowisko oraz prognozą finansową skutków uchwalenia planu,

c)projekt planu został przesłany do uzgodnień i opiniowania,

d)po uzyskaniu niezbędnych uzgodnień i opinii plan wyłożono do publicznego wglądu, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko,

e)sposób rozstrzygnięcia uwagi złożonej w trakcie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu, umożliwił przekazanie go do Rady Miejskiej w Płońsku, celem uchwalenia.

2.**Podstawa uchwalenia**.

Plan miejscowy został uchwalony na podstawie Uchwały Nr XXI/148/2019 Rady Miejskiej w Płońsku z dnia 24 października 2019 r. Podstawą uchwalenia planu jest art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2019 r. poz. 506, z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2018 r. 1945, z późn. zm.).

( )***1** *oznaczenie zmian wprowadzonych do studium na podstawie Uchwały Nr XX/136/2019 Rady Miejskiej w Płońsku z dnia 24 października 2019 r.*

Przewodniczący Rady Miejskiej
w Płońsku

Henryk Zienkiewicz