Elektronicznie podpisany przez:
HENRYK ZIENKIEWICZ
dnia 17 września 2020 r.

UCHWAŁA NR XXXVI/247/2020
RADY MIEJSKIEJ W PŁOŃSKU

z dnia 17 września 2020 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 (tj. Dz. U. z 2020 r. poz. 713) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. 293, z późn. zm.), 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 oraz Rozstrzygnięciem nadzorczym Nr WNP-I.4131.196.2018.JF Wojewody Mazowieckiego z dnia 15 listopada 2018 r. dotyczącym Uchwały Nr LXXIV/548/2018 Rady Miejskiej w Płońsku z dnia 11 października 2018 r. w sprawie uchwalenia 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. i zmienionego Uchwałą Nr XX/136/2019 Rady Miejskiej w Płońsku z dnia 24 października 2019 roku 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 wybranych obszarów miasta Płońsk, położonych w strefach: północno-centralnej, wschodniej i przemysłowej, zwaną dalej „planem”.

§ 2. Załącznikami do uchwały są:

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 zieleni urządzonej;

15) Rozdział 15 - Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

16) Rozdział 16 - 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) granice obszarów zdegradowanych wymagających rewitalizacji;

5) granice obszarów przestrzeni publicznych;

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

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

a) granice strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych,

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

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

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

8) wskazuje się, że cały obszar planu znajduje się w zasięgu granic:

a) Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 215 „Subniecka Warszawska”,

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

9) obszary wymagające szczególnych warunków zagospodarowania terenów:

a) granice strefy sanitarnej od cmentarza 50 m,

b) 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 wyznaczenia 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) 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;

8) 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;

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

10) 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) MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) ZP – tereny zieleni urządzonej.

Rozdział 3.
Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 6. 1. Ustala się, oznaczone na rysunku planu o 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, 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) nakaz realizacji urządzeń umożliwiających dostęp do terenów dla osób niepełnosprawnych i osób ze szczególnymi potrzebami, zgodnie z zasadami uniwersalnego projektowania, w rozumieniu przepisów odrębnych.

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

§ 8. 1. Ustala się ochronę zabytków archeologicznych (stanowisko archeologiczne A3 – cmentarzysko wczesnośredniowieczne) w formie strefy ochrony konserwatorskiej zabytku archeologicznego, w granicach zgodnych z oznaczeniem na rysunku planu.

2. Na obszarze strefy o której mowa w ust. 1, 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.

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) 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 uwzględnienia ustaleń § 7 pkt. 4.

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::

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

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

2. Dla obszarów określonych w ust. 1 obowiązuje nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu terenów obowiązujących rygorów określonych w obowiązujących w tym zakresie przepisach odrębnych, z uwzględnieniem innych ustaleń planu.

3. Wskazuje się, że cały obszar planu znajduje się w granicach obszarów zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat (Q 0,2%).

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

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

6. Dla obszarów, o których mowa w ust. 4 i ust. 5 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 8.
Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

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

1) 1MN, 2MN - 600 m^2 dla zabudowy wolnostojącej i 300 m^2 dla zabudowy bliźniaczej;

2) od 1ZP do 4ZP – 2000 m^2.

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

1) 1MN, 2MN - 16 m dla zabudowy wolnostojącej i 10 m dla zabudowy bliźniaczej;

2) od 1ZP do 4ZP – 30 m.

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

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

§ 13. 1. Wskazuje się, oznaczone na rysunku planu, granice strefy sanitarnej od cmentarza 50 m.

2. W granicach strefy, o której mowa w ust. 1 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.

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

4. W granicach strefy, o której mowa w ust. 3 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. 1, 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) obsługa komunikacyjna terenów objętych planem odbywać się będzie poprzez istniejące drogi publiczne przylegające bezpośrednio do granic planu;

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 parkingowe na mieszkanie, dla terenów zieleni urządzonej 1 miejsce do parkowania na 5 zatrudnionych, 1 miejsce do parkowania na 500 m^2 powierzchni użytkowej zespołów zieleni urządzonej oraz nie mniej niż 1 miejsce przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każde rozpoczęte 15 miejsc do parkowania.

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) dopuszczenie realizacji infrastruktury technicznej na całym obszarze planu pod warunkiem, że nie koliduje to z innymi ustaleniami planu i przepisami odrębnymi obowiązującymi w tym zakresie i z możliwością wykorzystania istniejących sieci położonych w ulicach bezpośrednio przylegających do granic planu;

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 poza obszarem planu,

b) nakaz zapewnienia zaopatrzenia terenów w wodę do celów przeciwpożarowych,

c) minimalna średnica nowo budowanej sieci zbiorczej - 63 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) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych: z powierzchni utwardzonych na terenach usługowych 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, przy czym o ile stanowią o tym przepisy odrębne zrzuty wód winny posiadać urządzenia podczyszczające na wylotach umożliwiające dotrzymanie dopuszczalnych wartości wskaźników zanieczyszczeń określonych w obowiązujących w tym zakresie przepisach odrębnych; z nieutwardzonych części pozostałych terenów i parkingów gruntowych o powierzchni do 0,1 ha - odprowadzenie do ziemi w granicach własnej działki,

c) minimalna średnica nowo budowanych przewodów tłocznych - 63 mm,

d) minimalna średnica nowo budowanych przewodów grawitacyjnych - 90 mm,

e) minimalna średnica nowo budowanych przewodów deszczowych - 200 mm;

5) 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 realizacji mikroinstalacji wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii (OZE);

6) dla systemu gazowego:

a) zaopatrzenie obszaru planu w gaz ziemny do celów gospodarczych i grzewczych poprzez budowę i 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 nowo budowanych sieci – 32 mm;

7) dla systemu zaopatrzenia w ciepło – dostawa ciepła z indywidualnych źródeł ciepła, z dopuszczeniem ogrzewania budynków i pomieszczeń z sieci gazowej, zbiorników na gaz oraz urządzeń określonych w pkt. 5 lit. d;

8) dla systemu usuwania i unieszkodliwiania odpadów – zgodnie z przepisami odrębnymi;

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 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 **1MN, 2MN**, ustala się:

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

2) warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

a) zakaz realizacji nowej zabudowy,

b) zakaz zmiany ukształtowania poprzez podwyższenie rzędnej terenu, z wyłączeniem prac związanych z ochroną przed powodzią;

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.

Rozdział 14.
Ustalenia szczegółowe dla terenów zieleni urządzonej.

§ 18. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **od 1ZP do 4ZP**, ustala się:

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

2) warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

a) dopuszczenie realizacji obiektów i urządzeń sportowo – rekreacyjnych, wraz z przynależną infrastrukturą i obiektami administracyjno – socjalnymi związanymi z ich obsługą oraz parkingów w zieleni,

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

c) obiekty administracyjno – socjalne należy realizować bez podpiwniczenia,

d) zakaz zmiany ukształtowania poprzez podwyższenie rzędnej terenu, z wyłączeniem prac związanych z ochroną przed powodzią;

3) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

a) maksymalna wysokość zabudowy – 7 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.

Rozdział 15.
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 16.
Ustalenia końcowe

§ 20. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Płońsk.

§ 21. 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

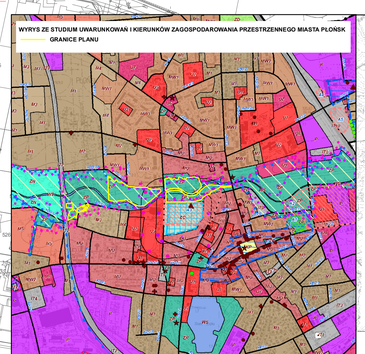
ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WYBRANYCH OBSZARÓW MIASTA PŁOŃSK, POŁOŻONYCH W STREFACH: PÓŁNOCNO-CENTRALNEJ, WSCHODNIEJ I PRZEMYSŁOWEJ

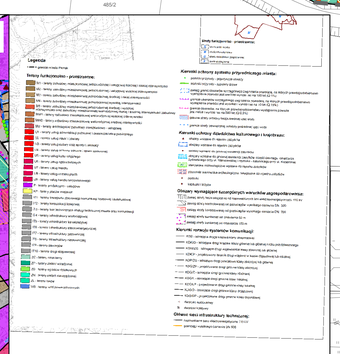
RYSUNEK PLANU
ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR XXXVI/247/2020
RADY MIEJSKIEJ W PŁOŃSKU Z DNIA 17 WRZEŚNIA 2020 R.
SKALA 1:1000

0 25 50 100 150 200 250 m

N

1ZP
2MN
1MN
1ZP
2ZP
2ZP
3ZP
4ZP
4ZP
A3





Legenda:

- granice planu
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalne linie zabudowy
- granice obszarów zdegradowanych wymagających rewitalizacji
- granice obszarów przestrzeni publicznych

Przeznaczenie terenów:

- MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- ZP – tereny zieleni urządzonej

Obiekty i obszary podlegające ochronie, wyznaczone na podstawie przepisów odrębnych:

- granice strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych
- granice obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat (Q 1%)
- granice obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat (Q 10%)
- granice Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP Nr 2151 "Subniecka Warszawska – część centralna"

cały obszar planu znajduje się w granicach:
- Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP Nr 215 "Subniecka Warszawska"
- obszarów, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat (Q 0,2%)

Obszary wymagające szczególnych warunków zagospodarowania terenów:

- granice strefy sanitarnej od cmentarza 50 m
- granice strefy sanitarnej od cmentarza 150 m

Oznaczenia informacyjne:

- A3 nr stanowisk archeologicznych

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XXXVI/247/2020
Rady Miejskiej w Płońsku
z dnia 17 września 2020 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 2020 r. poz. 293, z późn. zm.) Rada Miejska w Płońsku stwierdza, że w trakcie wyłożenia do publicznego wglądu projektu **zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wybranych obszarów miasta Płońsk, położonych w strefach: północno-centralnej, wschodniej i przemysłowej** nie wpłynęły żadne uwagi, nie zachodzi tym samym konieczność rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu zmiany planu.

Przewodniczący Rady Miejskiej
w Płońsku

Henryk Zienkiewicz

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XXXVI/247/2020

Rady Miejskiej w Płońsku

z dnia 17 września 2020 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 2020 r. poz. 293, z późn. zm.), 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**, do inwestycji z zakresu komunikacji i infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy kwalifikuje się przebudowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej wodno – kanalizacyjnej, znajdującej się w terenach oznaczonych symbolem ZP;

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 XXXVI/247/2020

Rady Miejskiej w Płońsku

z dnia 17 września 2020 roku

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

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 2020 r. poz. 713) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. 293, z późn. zm.), 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 oraz Rozstrzygnięciem nadzorczym Nr WNP-I.4131.196.2018.JF Wojewody Mazowieckiego z dnia 15 listopada 2018 r. dotyczącym Uchwały Nr LXXIV/548/2018 Rady Miejskiej w Płońsku z dnia 11 października 2018 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wybranych obszarów miasta Płońsk, położonych w strefach: północno - centralnej, wschodniej i przemysłowej.

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

Obszar objęty opracowaniem obejmuje tereny przylegające do rzeki Płonki na jej śródmiejskim przebiegu. Ogólna powierzchnia opracowania wynosi ok. 7,7 ha.

3.**Cel sporządzenie planu.**

Prowadzona procedura planistyczna jest wynikiem Rozstrzygnięcia nadzorczego Nr WNP-I.4131.196.2018.JF Wojewody Mazowieckiego z dnia 15 listopada 2018 r. dotyczącego Uchwały Nr LXXIV/548/2018 Rady Miejskiej w Płońsku z dnia 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 decyzji Wojewody został uchylony częściowo plan miejscowy wskazany powyżej. Rozstrzygnięcie Wojewody w szczegółach dotyczyło wycofania z obiegu prawnego ustaleń planu w zakresie możliwości lokalizacji obiektów budowlanych w obszarach szczególnego zagrożenia powodzią, ze względu na brak zgodności planu w tym zakresie z obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Ze względu na kluczowe znaczenie terenów objętych rozstrzygnięciem dla kompozycji przestrzennej śródmieścia miasta Płońska podjęto działania na rzecz zmiany studium i dopuszczenia w nim lokalizacji w obszarach zagrożonych powodzią obiektów budowlanych, szczególnie o charakterze publicznym, stanowiących uzupełnienie komponowanych zespołów zieleni parkowej. Procedura planistyczna w tym zakresie została zakończona co umożliwia ponowienie procedury planistycznej nad uchyloną częścią planu miejscowego przyjętego w 2018 r.

Zgodnie z projektem uchwały wskazuje się podstawowe przeznaczenie terenów:

·MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

·ZP – tereny zieleni urządzonej.

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

Na obszarze opracowania obecnie nie obowiązuje żaden plan miejscowy.

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

Granicami opracowania objęto tereny bezpośrednio przylegające do rzeki Płonki na jej śródmiejskim przebiegu. W istniejącym stanie użytkowania gruntów są to zespoły zieleni półnaturalnej łęgowej, występujące w mozaice z gruntami pokrytymi roślinnością wydepczyskową oraz półurządzoną, która powstała wskutek zniszczenia naturalnych siedlisk łęgowych poprzez silną antropopresje rekreacyjną doliny rzeki. W granicach opracowania

stwierdza się również części działek zabudowanych zabudową jednorodzinną stanowiącą graniczną część osiedla zabudowy mieszkaniowej.

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, ze zmianami przyjętymi Uchwałą Nr XX/136/2019 Rady Miejskiej w Płońsku z dnia 24 października 2019 r. Zgodnie z delimitacją przestrzenno – funkcjonalną studium, obszar planu znalazł się w następujących terenach funkcjonalno – rozwojowych:

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:

a) w zasięgu terenów znajdujących się w granicach zmiany studium i położonych w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią realizacja nowej zabudowy jest możliwa pod warunkiem spełnienia następujących ograniczeń:

- obowiązuje zakaz podpiwniczania budynków,

- rzędna poziomu podłogi budynków, w tym gospodarczych i garaży powinna znajdować się powyżej rzędnej wody powodziowej Q 1%,

- obowiązuje zakaz zmiany ukształtowania poprzez podwyższenie rzędnej terenu, z wyłączeniem prac związanych z ochroną przed powodzią,

b) 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

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, bezpieczeństwa publicznego i administracji publicznej w zasięgu terenów objętych zmianą studium, 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, za wyjątkiem terenów objętych zmianą studium.

Uszczegółowione zasady zagospodarowania terenów:

a) w sąsiedztwie terenów kolejowych drzewa i krzewy mogą być sytuowane w odległości nie mniejszej niż 15 m od osi skrajnego toru kolejowego,

b) w zasięgu terenów znajdujących się w granicach zmiany studium i położonych w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią realizacja nowej zabudowy jest możliwa pod warunkiem spełnienia następujących ograniczeń:

- obowiązuje zakaz podpiwniczania budynków,

- rzędna poziomu podłogi budynków, w tym gospodarczych i garaży powinna znajdować się powyżej rzędnej wody powodziowej Q 1%,

- obowiązuje zakaz zmiany ukształtowania poprzez podwyższenie rzędnej terenu, z wyłączeniem prac związanych z ochroną przed 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

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 planu zostały zrealizowane mi.n. poprzez wyznaczenie nieprzekraczalnych linii zabudowy od strony dróg publicznych przylegających do obszaru planu. 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 również wskaźniki i parametry urbanistyczne dotyczące formy, wysokości i gabarytu lokalizowanej granicach projektu 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 opracowania według wskazanej na rysunku prognozy granicy oraz Główny Zbiornik Wód Podziemnych GZWP Nr 215 "Subniecka Warszawska ", obejmujący cały obszar planu. Dla obszarów chronionych w planie wskazano nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu terenów obowiązujących rygorów określonych w obowiązujących przepisach odrębnych powołujących te Obszary do życia.

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.

W obszarze planu nie występują gleby rolne klas bonitacyjnych I – III oraz grunty leśne, które na podstawie Ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2017 r. poz. 1161, ze zmianami), wymagają zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze.

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

Obszar opracowania częściowo znajduje się w granicach stanowiska archeologicznego: A3 – cmentarzysko wczesnośredniowieczne. 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

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

Najistotniejsze ograniczenia w zagospodarowaniu terenów w obszarze opracowania stwarza jego położenie w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią.

Dla **obszarów szczególnego zagrożenia powodzią**, zgodnie z planem, obowiązuje nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu terenów obowiązujących rygorów określonych w obowiązujących w tym zakresie przepisach odrębnych, z uwzględnieniem innych ustaleń planu.

Lokalizacja obiektów budowlanych w tych obszarach jest uwarunkowana, zgodnie z ustaleniami planu, następującymi ustaleniami:

·zakaz podpiwniczania budynków,

·rzędna poziomu podłogi budynków, w tym gospodarczych i garaży powinna znajdować się powyżej rzędnej wody powodziowej Q 1%,

·zakaz zmiany ukształtowania poprzez podwyższenie rzędnej terenu, z wyłączeniem prac związanych z ochroną przed powodzią.

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:

·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

dla strefy 150 m obowiązuje:

·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. 1, zabudowy mieszkaniowej, niemieszkalnej związanej z przechowywaniem i przetwarzaniem żywności pod warunkiem podłączenia zabudowy do zbiorczej sieci wodociągowej i zakazu lokalizacji ujęć wody.

Pozytywnym uwarunkowaniem dla życia i zdrowia mieszkańców na obszarze opracowania jest również brak zagrożenia wystąpienia zjawiska osuwania się mas ziemnych.

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 2020 r. poz. 470, 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. Dotyczy to również udogodnień wynikających przepisów

Ustawy z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz. U. z 2020 r. poz. 1062).

5.**Walory ekonomiczne przestrzeni (art. 1 ust. 2 pkt. 6)**

Głównym założeniem sporządzanego planu jest umożliwienie realizacji inwestycji miejskich związanych z rozwojem przestrzeni o charakterze publicznym. Ustalenia dla pozostałych terenów mają charakter regulacyjny i dotyczą niewielkich terenów. Cel sporządzenia planu znacząco ogranicza możliwość wykorzystania komercyjnego terenów.

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

Grunty objęte granicami planu w przeważającej cześci stanowią własność miasta Płońsk. Struktura własności gruntów nie będzie tym samym powodowała kosztów miasta związanych z pozyskaniem gruntów na zamierzone cele publiczne.

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

Wymagania te w planie 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. Nie ma uzasadnienia również wskazywania szczególnych ustaleń w tym zakresie.

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

Ustalenia planu w większości związane są z wykonaniem inwestycji publicznych niezbędnych do funkcjonowania miasta Płońsk, w zakresie rozwoju obszarów publicznych, mających służyć zapewnieniu podstawowych potrzeb mieszkańców miasta w sferze społecznej.

9.**Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych (art. 1 ust. 2 pkt. 10 i 13).**

Rozwój infrastruktury technicznej zakłada się w oparciu o zorganizowane i zbiorcze systemy infrastruktury technicznej. Technologie przejściowe do czasu wykonania sieci kanalizacyjnej, gazowej, elektroenergetycznej i wodociągowej w obszarze planu, nie są dopuszczone. 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 obszaru planu w wodę 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 miejskich, określone w odpowiednim pozwoleniu wodno – prawnym umożliwiają dostawę wody do obszaru planu.

Obsługa komunikacyjna terenów w obszarze planu w całości odbywać się będzie z ulic przylegających do jego granic.

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 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 również 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.

Wnioski zgłoszone we wskazanych terminach zostały uwzględnione w sporządzonym projekcie planu w zakresie możliwym do uwzględnienia ze względu na przepisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz przepisy innych aktów prawa. Po wykonaniu projektu planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko i finansową prognozą skutków uchwalenia planu, Burmistrz wystąpił do odpowiednich instytucji o uzgodnienie i zaopiniowanie projektu planu miejscowego, w tym 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 wskazanego w ogłoszeniu terminu nie wpłynęły żadne uwagi, co umożliwiło zakończenie procedury planistycznej i przekazanie projektu planu Radzie Miejskiej w Płońsku celem 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).**

Realizacja planu ma na celu przede wszystkim realizację inwestycji o charakterze publicznym. Prawie wszystkie ustalenia planu są związane z tym celem. Działania planistyczne tym samym związane są wyłącznie z realizacją interesu publicznego. Rozwój terenów pozwoli zaspokoić potrzeby lokalnej społeczności w zakresie dostępności terenów rekreacyjnych. Zaspokojenie potrzeb społeczności lokalnej ma bezpośredni wpływ na wzrost komfortu życia mieszkańców miasta. Poprawa warunków życia mieszkańców będzie również wynikiem zwiększonych nakładów miasta na infrastrukturę techniczna i komunikacyjną, w wyniku, których wzrośnie atrakcyjność wyposażenia dróg publicznych oraz zwiększy się dostępność zbiorczych systemów infrastruktury technicznej.

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

Obszar planu znajduje się w zasięgu strefy zurbanizowanej miasta. Powierzchnia planu oraz przyjęte przeznaczenie terenów wyklucza możliwość podejmowania działań na rzecz optymalizacji transportochłonności. W granicach planu nie przewiduje się realizacji inwestycji związanych z transportem zbiorowym oraz dróg publicznych.

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.

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 objęte granicami planu znajdują się w zasięgu skoncentrowanego układu urbanistycznego miasta Płońsk, którego zasięg określiło obowiązujące studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Rozwój terenów w granicach planu nie będzie powodował tym samych rozproszenia zabudowy.

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

Projekt planu jest zgodny z wykonaną w 2020 r. oceną aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Płońsk i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Ocena aktualności została przyjęta przez Radę Miasta Płońsk na podstawie Uchwały Nr XXXI/219/2020 z dnia 18.06.2020 r. Sporządzenie projektu planu, który jest zmianą planu obowiązującego podlegającego analizie jest zgodne z wnioskami w niej określonymi. Podstawą do zmiany planu wg analizy jest konieczność określenia

standardu zagospodarowania na terenach inwestycyjnych, które mogą zostać zagospodarowane w stosunkowo krótkim okresie czasu. Wszystkie przesłanki określone w analizie są specyficzne dla obszaru sporządzanego planu, tym samym projekt planu jest zgodny z wynikami analizy.

16.**Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet miasta (art. 15 ust. 3).**

Założenia planistyczne do projektu planu zakładają realizację w jego obszarze inwestycji publicznych związanych z funkcjonowaniem przestrzeni publicznych. W tym przypadku realizacja ustaleń planu będzie wiązać się jedynie z kosztami dla budżetu miasta. W chwili obecnej nie można oszacować kosztów tych inwestycji. Rozwój zagospodarowania tych terenów realizowany będzie na podstawie projektów inwestycyjnych, w których w zależności od zapotrzebowania zostaną określone koszty ich wykonania. Duża rozbieżność szacunkowych kosztów inwestycyjnych, w tym w zakresie przyjętych rozwiązań technicznych i użytych materiałów nie pozwala oszacować ich wielkości na tym etapie sporządzania planu.

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 przekazano do uzgodnień i opiniowania,

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

e) w trakcie wyłożenia przeprowadzono dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami,

f) brak uwag złożonych w trakcie wyłożenia umożliwił przekazanie projektu planu Radzie Miejskiej celem uchwalenia.

2.**Podstawa uchwalenia**.

Plan miejscowy został uchwalony na podstawie Uchwały Nr XXXVI/247/2020 Rady Miejskiej w Płońsku z dnia 17 września 2020 roku. Podstawą uchwalenia planu jest art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2020 r. poz. 713) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293, ze zmianami).

Przewodniczący Rady Miejskiej
w Płońsku

Henryk Zienkiewicz