Podpisany przez:
HENRYK ZIENKIEWICZ
dnia 30 września 2021 r.

UCHWAŁA NR LII/372/2021
RADY MIEJSKIEJ W PŁOŃSKU

z dnia 30 września 2021 roku

w sprawie uchwalenia zmiany Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Płońsk

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2021 r. poz. 1372) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. 741 z późn. zm.), w związku z Uchwałą Nr XXXII/227/2020 Rady Miejskiej w Płońsku z dnia 2 lipca 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Płońsk, zmienionej Uchwałą Nr XXXVI/249/2020 Rady Miejskiej w Płońsku z dnia 17 września 2020 r. w sprawie zmiany Uchwały Nr XXXII/227/2020 Rady Miejskiej w Płońsku z dnia 2 lipca 2020 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Płońsk, po stwierdzeniu, że zmiana planu nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Płońsk, uchwalonego 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. i Uchwałą Nr LI/368/2021 Rady Miejskiej w Płońsku z dnia 30 września 2021 r., uchwala się co następuje:

Rozdział 1.
Ustalenia ogólne

§ 1. Uchwala się zmianę Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Płońsk, zwaną dalej „planem”.

§ 2. Załącznikami do uchwały są:

1) załączniki nr 1, nr 2, nr 3, nr 4, nr 5, nr 6, nr 7, nr 8 – rysunek planu wykonany na mapie zasadniczej w skali 1:1000;
2) załącznik nr 9 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu;
3) załącznik nr 10 – 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;
4) załącznik nr 11 – dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ustawy z dnia 7 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 3. 1. Ustalenia zawarte w tekście planu oraz na rysunku planu obowiązują łącznie, w zakresie określonym uchwałą.

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

1) granice planu;
2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
3) obowiązujące linie zabudowy;
4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
5) granice obszarów zdegradowanych i rewitalizacji;
6) granice obszaru pod budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW oraz granica ich strefy ochronnej;
7) istniejące rowy melioracyjne do przykrycia lub likwidacji w celu skanalizowania;
8) napowietrzne linie elektroenergetyczne 15 kV do zamiany na sieci kablowe;
9) symbole cyfrowe i literowe określające przeznaczenie terenów wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi;

3. 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, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią i obszarów osuwania się mas ziemnych, ze względu na brak ich występowania w granicach planu;

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

3) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej, ze względu na brak ich występowania 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 fragment obszaru planu wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem cyfrowym i literowym określającym przeznaczenie podstawowe;

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

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

7) przeznaczeniu uzupełniającym – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe i nie obejmujące więcej niż 30% powierzchni obiektów realizowanych na wyodrębnionym w planie terenie lub więcej niż 30% powierzchni tego terenu użytkowanego w przeznaczeniu podstawowym;

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

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

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

11) obowiązujących liniach zabudowy - należy przez to rozumieć linie wyznaczone na rysunku planu, określające obowiązującą odległość budynków oraz innych obiektów budowlanych od linii rozgraniczających;

12) nieprzekraczalnych liniach zabudowy – należy przez to rozumieć linie wyznaczone na rysunku planu, określające dopuszczalne zbliżenie budynków oraz innych obiektów budowlanych do linii rozgraniczającej teren, z dopuszczeniem wysunięcia przed wyznaczoną linię elementów architektonicznego ukształtowania budynków: okapów, gzymsów, schodów, pochylni, ryzalitów wejściowych i wjazdowych, ganków, przedsionków, architektonicznych elementów akcentujących wejścia lub wjazdy: schodów, daszków, balkonów, wykuszy, tarasów, przy czym elementy te nie mogą pomniejszać tej odległości o więcej niż 1,5 m;

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

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

Rozdział 2.
Przeznaczenia 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) MW - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;

3) MWU – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zabudowy usługowej;

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

5) PU - teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej;

6) U - tereny zabudowy usługowej;

7) K - teren infrastruktury kanalizacyjnej;

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

9) KDG - teren drogi publicznej klasy głównej;

10) KDL - tereny dróg publicznych klasy lokalnej;

11) KDD - tereny dróg publicznych klasy dojazdowej.

Rozdział 3.
Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

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

2. Ustala się, że linie, o których mowa w ust. 1 nie dotyczą sieci infrastruktury technicznej i urządzeń z nimi związanych, za wyjątkiem urządzeń związanych z instalacjami fotowoltaicznymi oraz parkingów i miejsc parkingowych.

§ 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, 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;

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 i z zastrzeżeniem pkt. 5;

5) na terenie 4MW sytuowanie budynków w sposób wskazany w pkt. 4 nie dotyczy zabudowy lokalizowanej przy wschodniej granicy planu;

6) zakaz wykonywania podziałów geodezyjnych działek położonych wzdłuż drogi oznaczonej symbolem 1KDGP powodujących konieczność bezpośredniej obsługi komunikacyjnej nowo wydzielanych działek budowlanych z tej drogi;

7) nakaz zapewnienia dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, zgodnie z zasadami uniwersalnego projektowania zagospodarowania terenów związanych z komunikacją drogową, transportem zbiorowym, parkingami oraz komunikacją pieszą i rowerową, w tym zakresie dostosowania do tych potrzeb obiektów użyteczności publicznej, przestrzeni publicznych określonych w planie i urządzeń przeznaczonych dla ruchu pieszego.

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

§ 8. 1. Wskazuje się, że teren oznaczony symbolem 1UMW w całości znajduje się w granicach wpisanego do rejestru zabytków układu urbanistycznego miasta wraz z zabudową i wylotami ulic, nr wpisu A-62 z dnia 12 października 1956 r.

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

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 oraz obiektach produkcyjnych i lokalach usługowych, w tym lokalizowanych w budynkach mieszkalnych, nie może powodować obciążenia środowiska powyżej dopuszczalnych norm, poza granicami terenu realizacji inwestycji, do której inwestor posiada tytuł prawny oraz lokalu, w którym jest prowadzona działalność usługowa i produkcyjna;

3) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych, z wyjątkiem dróg i infrastruktury technicznej, w tym związanej z produkcją energii z instalacji fotowoltaicznych;

4) dopuszczenie lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych;

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

6) kwalifikacja w zakresie przestrzegania dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku terenów faktycznie zagospodarowanych, zgodnie z przepisami odrębnymi, dla terenów oznaczonych symbolami:

   a) 1MW, 2MW, 3MW, 4MW – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego,

   b) 1MNU, 1MWU, 1UMW – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo – usługowej.

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

§ 10. 1. Wskazuje się, że teren oznaczony symbolem 1UMW w całości znajduje się w granicach 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 całego terenu;

2) nakaz kształtowania oświetlenia i innych elementów wyposażenia działki budowlanej w sposób spójny dla całego terenu.

3. Wskazuje się, że tereny oznaczone symbolami 1UMW i 3U w całości oraz częściowo teren oznaczony symbolem 2MW, zgodnie z rysunkiem planu, znajdują się w granicach obszarów zdegradowanych i rewitalizacji, wyznaczonych 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, że cały obszar planu znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP Nr 215 "Subniecka Warszawska ".

2. Wskazuje się, że tereny oznaczone symbolami 2MW, 1UMW, 1U, 1PU, 1KDGP, 1KDL znajdują się w całości w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP Nr 2151 "Subniecka Warszawska – część centralna".

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 8.
Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

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

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

2) 1MW, 2MW, 3MW, 4MW, 1MWU, 1U - 800 m^2;

3) 1UMW, 1K - 300 m^2;

4) 2U, 3U, 1PU – 2000 m^2.

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

1) 1MNU - 16 m dla zabudowy wolnostojącej i 10 m dla zabudowy bliźniaczej;

2) 1MW, 2MW, 3MW, 4MW, 1MWU, 1U – 18 m;

3) 1UMW, 1K - 12 m;

4) 2U, 3U, 1PU – 20 m.

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

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

§ 13. 1. Wskazuje się oznaczone na rysunku planu istniejące rowy melioracyjne do przykrycia lub przebudowy w celu skanalizowania.

2. Dla rowów określonych w ust. 1 dopuszcza się ich przykrycie lub likwidację, na warunkach określonych w obowiązujących w tym zakresie przepisach odrębnych, z zakresu Prawa Wodnego, przy czym skanalizowanie rowów jest możliwe pod warunkiem zachowania ciągłości sieci melioracyjnej na terenach sąsiadujących z planem.

3. Wskazuje się, oznaczone na rysunku planu, napowietrzne linie elektroenergetyczne 15 kV, do zamiany na sieci kablowe, przy uwzględnieniu przepisów odrębnych oraz zachowania ciągłości sieci elektroenergetycznej, z dopuszczeniem jej funkcjonowania do czasu zamiany lub przeniesienia.

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 obszaru planu z dróg publicznych oznaczonych symbolami 1KDD i 2KDD dróg publicznych przylegających do granic planu, z uwzględnieniem poszerzeń tych dróg, oznaczonych symbolami 1KDG, 1KDL i 2KDL;

2) obowiązuje zakaz bezpośredniej obsługi terenów z drogi oznaczonej symbolem 1KDGP, stanowiącej poszerzenie drogi krajowej nr 10;

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

a) szerokość dojazdów winna być nie mniejsza niż 6 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, z uwzględnieniem obowiązujących przepisów odrębnych w zakresie parametrów tych placów;

4) 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, z dopuszczeniem zabezpieczenia miejsc do parkowania w garażu, parkingu podziemnym lub wielopoziomowym:

- 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 całkowitej powierzchni użytkowej powyżej 400 m^2 - 7 miejsc do parkowania na 1000 m2 powierzchni użytkowej i 1 miejsce do parkowania na 10 zatrudnionych,

- dla usług o całkowitej powierzchni użytkowej poniżej 400 m^2 - 1 miejsce do parkowania na 100 m^2 powierzchni użytkowej, jednak nie mniej 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,

c) w ilości miejsc do parkowania określonych w lit. b należy uwzględnić miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w tym osobom ze szczególnymi potrzebami:

- w miejscach i w ilości określonych w obowiązujących w tym zakresie przepisach odrębnych,

- dla obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, obiektów handlowych, centrów wystawienniczo - handlowych, zabudowy usługowej, w tym usług rzemiosła i zamieszkania zbiorowego w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce 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 i przebudowy w sposób nie kolidujący z innymi ustaleniami planu i przepisami odrębnymi;

2) pod budowę nowych i rozbudowę istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej przeznacza się tereny dróg oznaczonych symbolami KDG, KDL i KDD, z dopuszczeniem wykorzystania do uzbrojenia terenów sieci infrastruktury technicznej znajdujących się w drogach publicznych bezpośrednio przylegających do granic planu;

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

4) dla systemu wodociągów i zaopatrzenia w wodę:

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

b) minimalna średnica nowo budowanej sieci zbiorczej - 80 mm, za wyjątkiem przyłączy wodociągowych;

5) dla systemu kanalizacji i odprowadzania wód:

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

b) do czasu realizacji zbiorczej sieci kanalizacyjnej dopuszczenie stosowania zbiorników bezodpływowych oraz innych instalacji dopuszczonych w przepisach odrębnych,

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 dopuszczeniem bilansowania nadmiaru tych wód w zbiornikach retencyjnych,

- z utwardzonych dróg publicznych, z powierzchni utwardzonych na terenach usługowych, produkcyjnych i składowo – magazynowych, zabudowy wielorodzinnej oraz z parkingów utwardzonych i parkingów gruntowych o powierzchni powyżej 0,1 ha – odprowadzenie do zbiorników retencyjnych, studni chłonnych, rowów przydrożnych 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, za wyjątkiem przyłączy kanalizacyjnych,

f) minimalna średnica nowobudowanych przewodów deszczowych - 200 mm;

6) dla systemu elektroenergetycznego:

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

b) dopuszczenie zamiany napowietrznych sieci elektroenergetycznych niskiego napięcia na sieci kablowe, pod warunkiem uwzględnienia przepisów odrębnych oraz zachowania ciągłości sieci elektroenergetycznej,

c) nakaz uwzględnienia ustaleń § 13 ust. 3, w zakresie napowietrznych sieci elektroenergetycznych 15 kV,

d) dopuszczenie realizacji nowych sieci elektroenergetycznych w wykonaniu kablowym oraz stacji transformatorowych w wykonaniu wnętrzowym,

e) dopuszczenie realizacji mikroinstalacji wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii (OZE), z wyłączeniem instalacji wykorzystujących siłę wiatru,

f) dopuszczenie urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, przy uwzględnieniu innych ustaleń planu, w tym § 6 ust. 2, § 17 ust. 2 oraz ustaleń szczegółowych dla terenu oznaczonego symbolem 1PU;

7) dla systemu gazowego:

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

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

c) minimalna średnica nowobudowanych sieci – 32 mm, za wyjątkiem przyłączy gazowych;

8) dla systemu ciepłowniczego zaopatrzenie w ciepło w oparciu o indywidualne źródła ciepła, z dopuszczeniem ogrzewania budynków i pomieszczeń z sieci gazowej, zbiorników na gaz oraz urządzeń określonych w pkt. 6 lit. e lub miejskiej sieci ciepłowniczej po jej rozbudowie;

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

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

§ 16. W zakresie ustaleń dotyczących sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, ustala się zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych, nie związanych z realizacją inwestycji docelowych.

Rozdział 13.
Ustalenia dla obszaru rozmieszczenia urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW

§ 17. 1. Ustala się, oznaczone na rysunku planu, granice obszarów pod budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW oraz granicę ich strefy ochronnej równoznaczną z granicami terenu oznaczonego symbolem 1PU i związaną z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania tych urządzeń na środowisko.

2. W granicach obszaru i strefy, o których mowa w ust. 1 obowiązuje:

1) maksymalna wysokość paneli fotowoltaicznych na budynkach – 3 m, licząc od pokrycia dachu;

2) maksymalna wysokość instalacji wolnostojącej – 7 m;

3) minimalna odległość instalacji systemów fotowoltaicznych wolnostojących od granicy terenu 1PU – zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy.

Rozdział 14.
Ustalenia szczegółowe. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy i gabaryty obiektów

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

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

2) warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

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

   b) dopuszczenie realizacji zabudowy mieszkaniowej na działce budowlanej bez zabudowy usługowej,

   c) dopuszczenie realizacji budynków gospodarczych i garaży;

3) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

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

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

   c) maksymalna intensywność zabudowy – 1,0,

   d) minimalna intensywność zabudowy – 0,01,

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

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

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

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

§ 19. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MW, 2MW, 3MW, 4MW**, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;

2) przeznaczenie uzupełniające: lokale usługowe wbudowane w budynki mieszkaniowe 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 oraz usług rzemieślniczych;

3) warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

a) zakaz realizacji budynków gospodarczych i garaży,

b) dopuszczenie realizacji garaży i parkingów podziemnych,

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

4) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

a) maksymalna wysokość zabudowy:

- 18 m na terenie 1MW,

- 16 m na terenach 2MW, 3MW,

- 12 m na terenie 4MW,

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

c) maksymalna intensywność zabudowy:

- 3,0 - na terenach 1MW, 2MW,

- 2,5 - na terenie 3MW,

- 2.0 - na terenie 4MW,

d) minimalna intensywność zabudowy – 0,01,

e) maksymalna powierzchnia zabudowy:

- 50% powierzchni działki budowlanej na terenach 1MW, 3MW, 4MW,

- 60% powierzchni działki budowlanej na terenie 2MW,

f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej:

- 30% powierzchni działki budowlanej na terenach 1MW, 3MW, 4MW,

- 20% powierzchni działki budowlanej na terenie 2MW,

g) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynku mieszkalnego:

- 50 m na terenach 1MW, 3MW, 4MW,

- 60 m na terenie 2MW,

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

§ 20. 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 oraz usług rzemieślniczych;

2) przeznaczenie uzupełniające: lokale usługowe wbudowane w budynki mieszkaniowe, o profilu zgodnym z określonym w pkt. 1 zakresem usług;

3) warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

a) dopuszczenie realizacji wolnostojących i przybudowanych do budynków mieszkalnych i usługowych budynków gospodarczych i garaży,

b) dopuszczenie realizacji garaży i parkingów podziemnych,

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

4) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

a) maksymalna wysokość zabudowy: 16 m, za wyjątkiem budynków usługowych, garaży nadziemnych i budynków gospodarczych, dla których obowiązuje maksymalna wysokość zabudowy:

- budynków usługowych i garaży nadziemnych – 10 m,

- budynków gospodarczych – 5 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 – 60% powierzchni działki budowlanej,

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

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

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

§ 21. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1UMW**, ustala się:

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

2) warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

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

b) dopuszczenie realizacji zabudowy mieszkaniowej na działce budowlanej bez zabudowy usługowej,

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

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

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

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

g) zakaz realizacji budynków gospodarczych i garaży;

3) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

a) maksymalna wysokość zabudowy – 16 m,

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

c) maksymalna intensywność zabudowy – 3,0,

d) minimalna intensywność zabudowy – 0,01,

e) maksymalna powierzchnia zabudowy – 95% powierzchni działki budowlanej,

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

g) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynku usługowego i mieszkalnego - 45 m,

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

§ 22. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1PU**, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: obiekty produkcyjne, składy i magazyny oraz zabudowa usługowa;

2) warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

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

b) dopuszczenie koncentracji usług handlowych w formie targowisk,

c) dopuszczenie realizacji budynków gospodarczych i garaży,

d) dopuszczenie realizacji urządzeń fotowoltaicznych, w tym wytwarzających energię o mocy przekraczającej 100 kW, przy uwzględnieniu ustaleń § 17 ust. 2;

3) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

a) maksymalna wysokość zabudowy – 40 m, z wyjątkiem garaży i budynków gospodarczych, dla których obowiązuje maksymalna wysokość zabudowy – 8 m,

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

c) maksymalna intensywność zabudowy – 5,0,

d) minimalna intensywność zabudowy – 0,01,

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

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

g) maksymalna szerokość elewacji frontowej obiektu produkcyjnego, magazynu oraz budynku usługowego - 300 m,

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

§ 23. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1U**, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa, za wyjątkiem usług z zakresu magazynowania i składowania odpadów (w tym złomu) i materiałów sypkich;

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

3) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

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

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

c) maksymalna intensywność zabudowy – 2,0,

d) minimalna intensywność zabudowy – 0,01,

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

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

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

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

§ 24. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **2U, 3U**, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa z zakresu handlu detalicznego i hurtowego oraz innych usług, w tym oświaty i edukacji, za wyjątkiem usług z zakresu logistyki i magazynowania towarów, składowania odpadów (w tym złomu) i materiałów sypkich oraz usług produkcyjnych;

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

3) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

a) maksymalna wysokość zabudowy – 16 m,

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

c) maksymalna intensywność zabudowy – 2,5,

d) minimalna intensywność zabudowy – 0,01,

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

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

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

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

§ 25. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1K**, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: infrastruktura kanalizacyjna – przepompownia ścieków;

2) warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

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

b) dopuszczenie realizacji obiektów i urządzeń niezbędnych do funkcjonowania terenów, w tym budynków technicznych;

3) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

a) maksymalna wysokość zabudowy – 7 m,

b) maksymalna intensywność zabudowy – 1,0,

c) minimalna intensywność zabudowy – 0,01,

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

e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 30% powierzchni działki budowlanej.

§ 26. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDGP**, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – droga publiczna klasy głównej ruchu przyśpieszonego;

2) warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

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

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

c) szerokość drogi w liniach rozgraniczających: 8,5 m, teren do łącznego zagospodarowania z obszarami sąsiadującymi z planem.

§ 27. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDG**, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – droga publiczna klasy głównej;

2) warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

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

b) szerokość drogi w liniach rozgraniczających: 5 m, teren do łącznego zagospodarowania z obszarami sąsiadującymi z planem.

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

1) przeznaczenie podstawowe – drogi publiczne klasy lokalnej;

2) warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

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

b) szerokość dróg w liniach rozgraniczających:

- 1KDL – nieregularna od 4 do 6 m, zgodnie z rysunkiem planu, teren do łącznego zagospodarowania z obszarami sąsiadującymi z planem,

- 2KDL – 3 m, teren do łącznego zagospodarowania z obszarami sąsiadującymi z planem.

§ 29. 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 – nieregularna od 10 do 13 m, zgodnie z rysunkiem planu,

- 2KDD – 10 m.

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

§ 30. Stawkę procentową, służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, ustala się w wysokości 30% dla wszystkich terenów objętych planem.

Rozdział 16.
Ustalenia końcowe

§ 31. W granicach planu tracą moc:

1) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wybranych obszarów miasta Płońsk, położonych w strefach: północno-centralnej, wschodniej i przemysłowej, uchwalony Uchwałą Nr LXXIV/548/2018 Rady Miejskiej w Płońsku z dnia 11 października 2018 r. (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z 2018 r. poz. 9980);

2) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Miasta Płońsk w wybranych kwartałach miasta, uchwalony Uchwałą Nr XLV/385/2013 Rady Miejskiej w Płońsku z dnia 19 września 2013 r. (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z 2013 r. poz. 11265);

3) zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Płońska dotyczącego terenu przy ul. Młodzieżowej, uchwalonego Uchwałą Nr XVII/84/2003 Rady Miejskiej w Płońsku z dnia 28 października 2003 r. (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego Nr 5 poz. 205);

4) miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego miasta Płońska (teren budownictwa mieszkaniowego i usług przy ul. Młodzieżowej w Płońsku), uchwalony Uchwałą Nr XIII/89/99 Rady Miejskiej w Płońsku z dnia 29 września 1999 r. (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z 1999 r. Nr 112 poz. 2696);

5) miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego miasta Płońsk, uchwalony Uchwałą Nr XXXVI/65/97 Rady Miejskiej w Płońsku z dnia 19 listopada 1997 r. (Dz. Urz. Woj. Ciechanowskiego z 1998 r. Nr 1 poz. 3).

§ 32. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Płońsk.

§ 33. 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

RYSUNEK PLANU
ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR LII/372/2021
RADY MIEJSKIEJ W PŁOŃSKU Z DNIA 30 WRZEŚNIA 2021 R.
SKALA 1:1000

USTALENIA PLANU

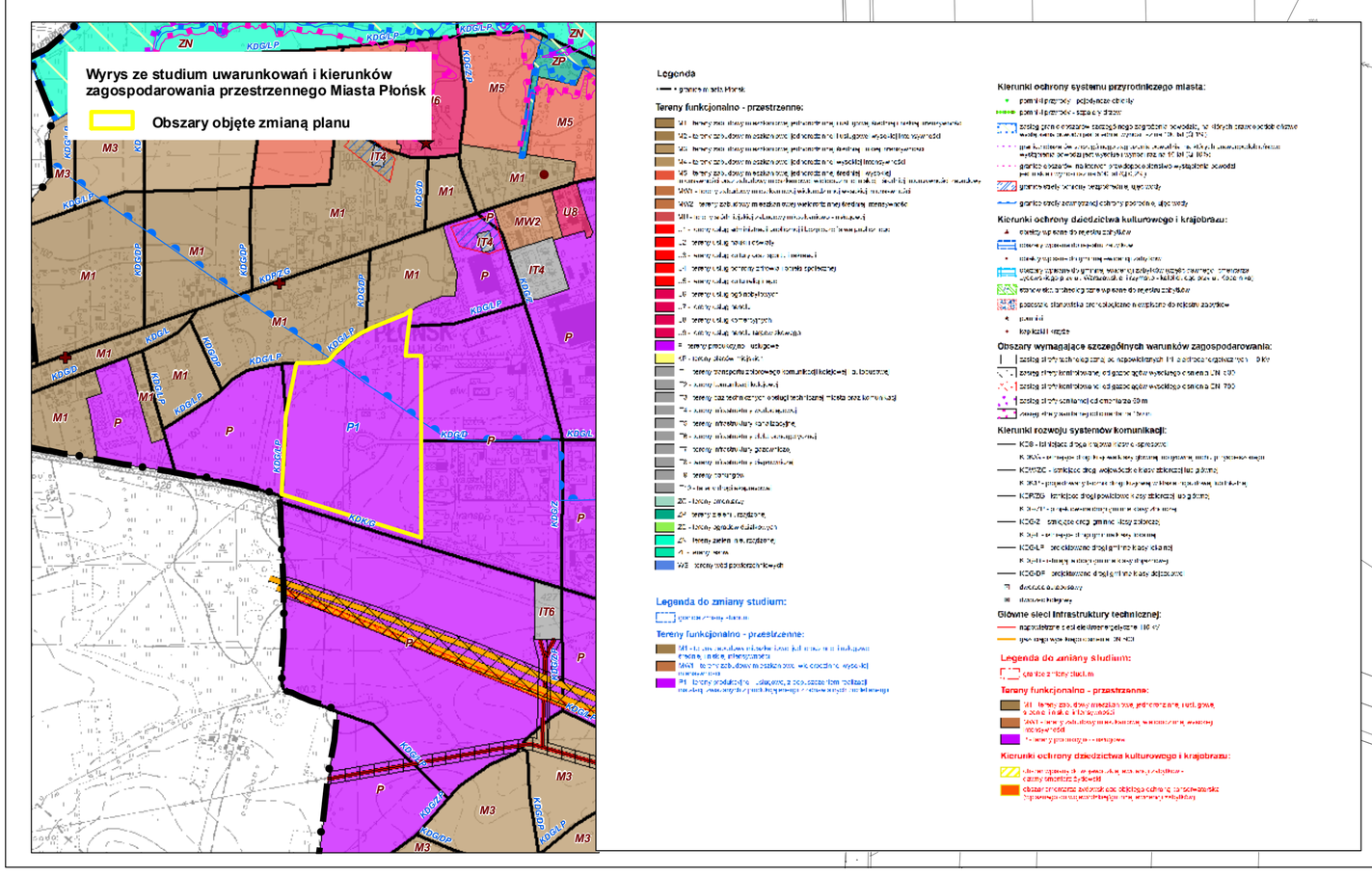
- granice planu
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalne linie zabudowy
- granice obszaru pod budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW oraz granica ich strefy ochronnej
- istniejące rowy melioracyjne do przykrycia lub likwidacji w celu skanalizowania

Przeznaczenie terenów:

- PU - teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej
- KDGP – teren drogi publicznej klasy głównej ruchu przyśpieszonego
- KDL - tereny dróg publicznych klasy lokalnej

1KDL
1PU
1KDGP
958
960/1
957
959
956
955
953
952
954/1
960/1
970/1
971
972
973
954/2
974
976
977
975
217-960/1:1
217-970/1:1
217-972:1
217-974:1
5,5
8
5
20
10
25
8,5

0 25 50 100 150 200 250 m



MIASTO PŁOŃSK

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA PŁOŃSK

RYSUNEK PLANU
ZAŁĄCZNIK NR 2 DO UCHWAŁY NR LII/372/2021
RADY MIEJSKIEJ W PŁOŃSKU Z DNIA 30 WRZEŚNIA 2021 R.
SKALA 1:1000

N

74/6
73/6
74/5
8
1MW
74/4
6
73/5
9
74/4

USTALENIA PLANU

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

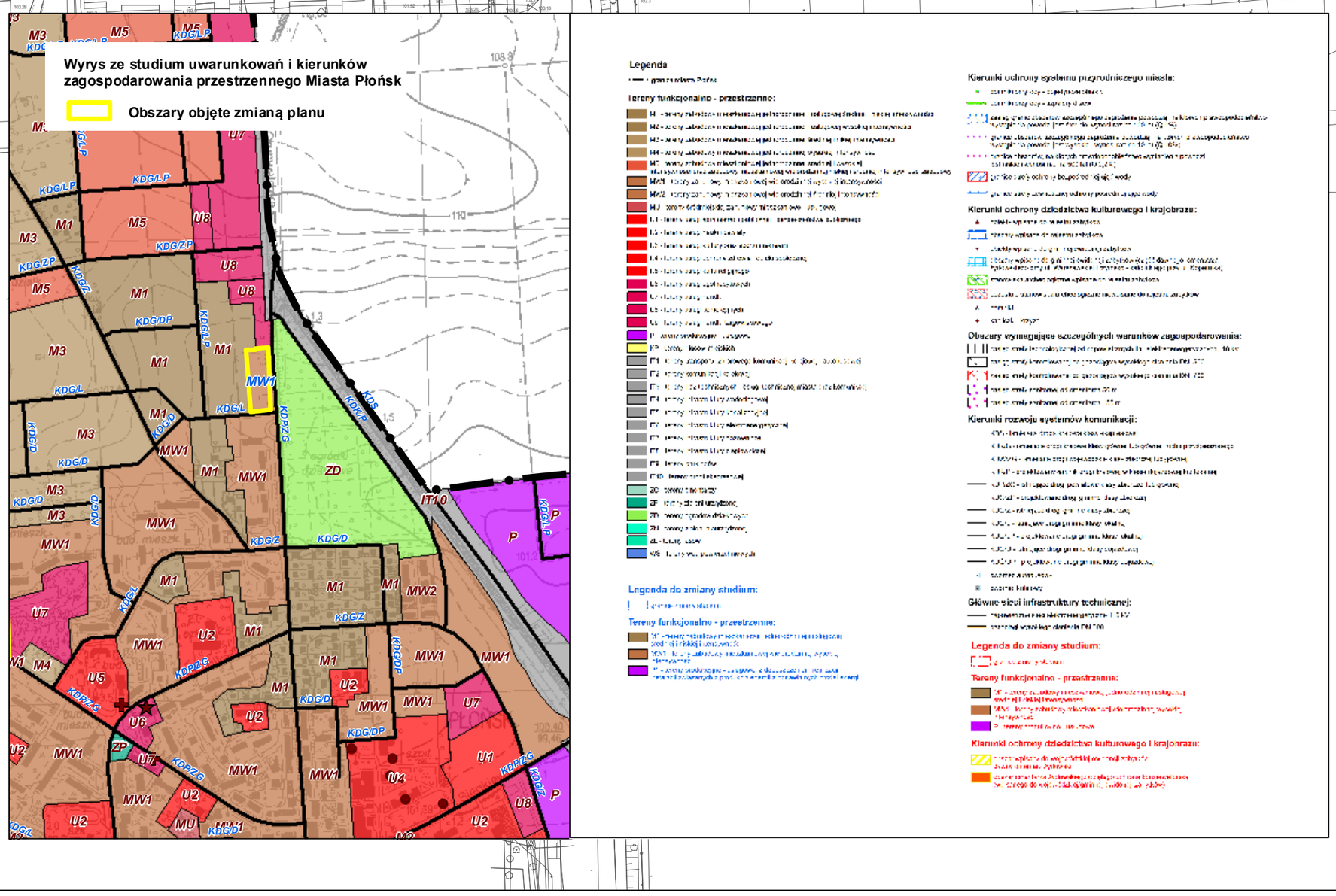
Przeznaczenie terenów:

- MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej

0 25 50 100 150 200 m

Wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Płońsk

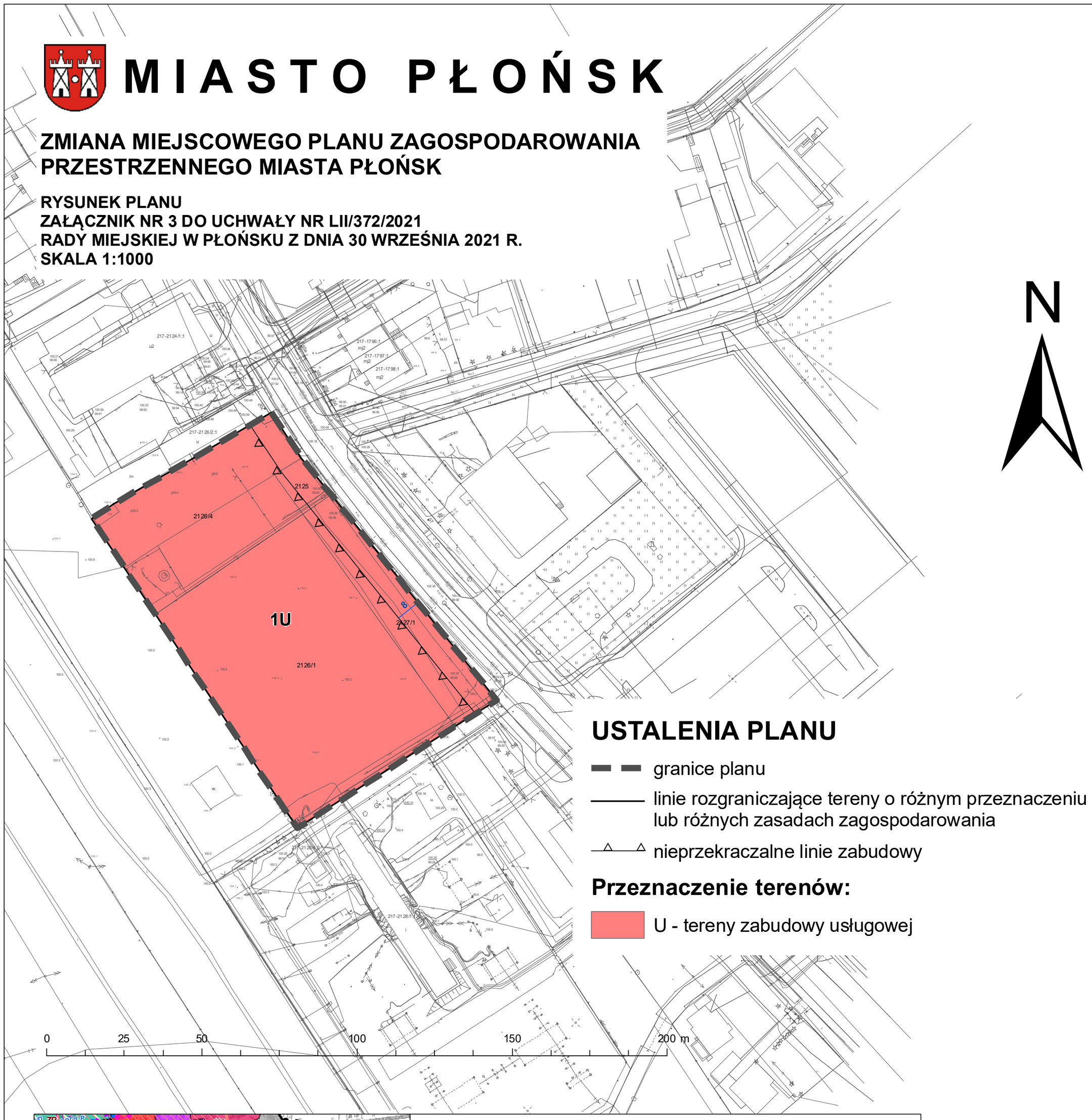
Obszary objęte zmianą planu



MIASTO PŁOŃSK

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA PŁOŃSK

RYSUNEK PLANU
ZAŁĄCZNIK NR 3 DO UCHWAŁY NR LII/372/2021
RADY MIEJSKIEJ W PŁOŃSKU Z DNIA 30 WRZEŚNIA 2021 R.
SKALA 1:1000

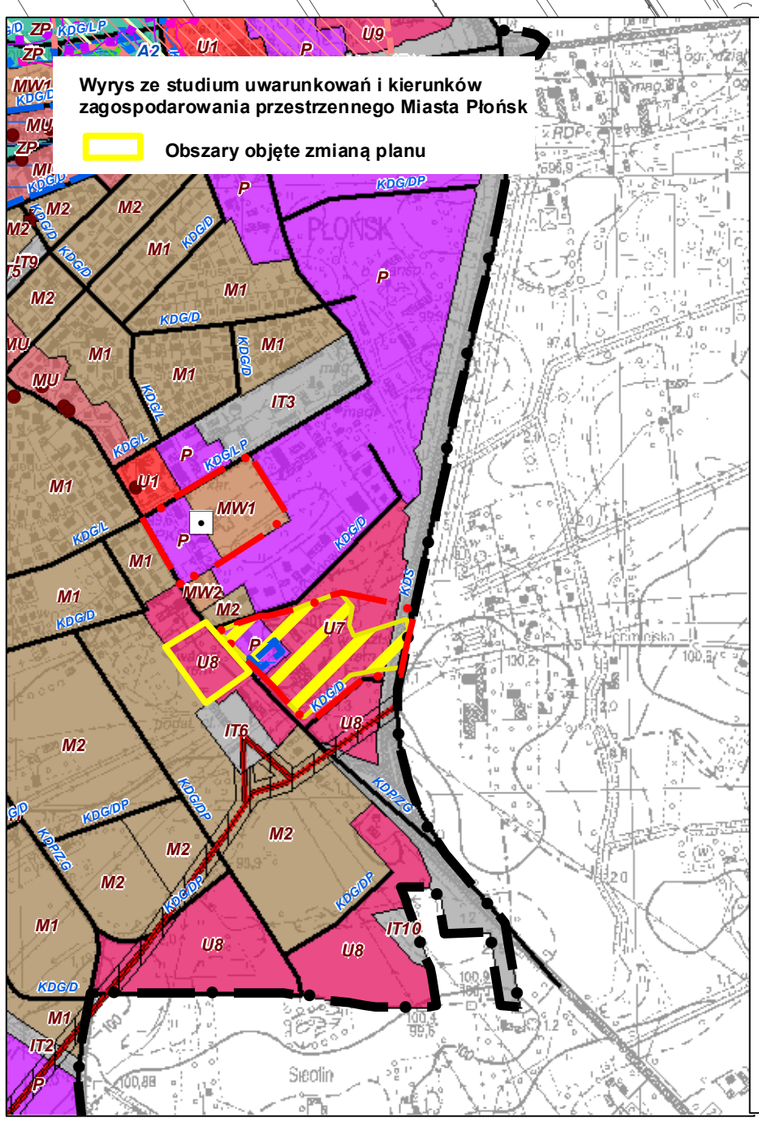


USTALENIA PLANU

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

Przeznaczenie terenów:

- U - tereny zabudowy usługowej



MIASTO PŁOŃSK

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA PŁOŃSK

RYSUNEK PLANU
ZAŁĄCZNIK NR 4 DO UCHWAŁY NR LII/372/2021
RADY MIEJSKIEJ W PŁOŃSKU Z DNIA 30 WRZEŚNIA 2021 R.
SKALA 1:1000

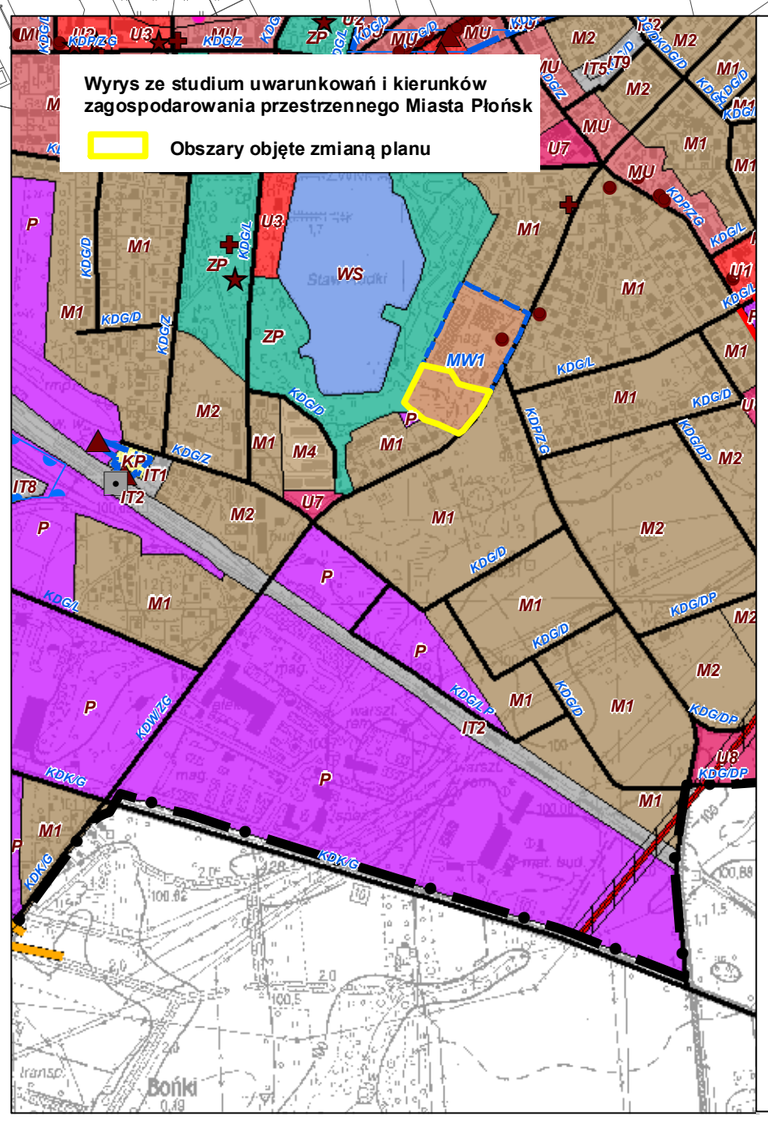


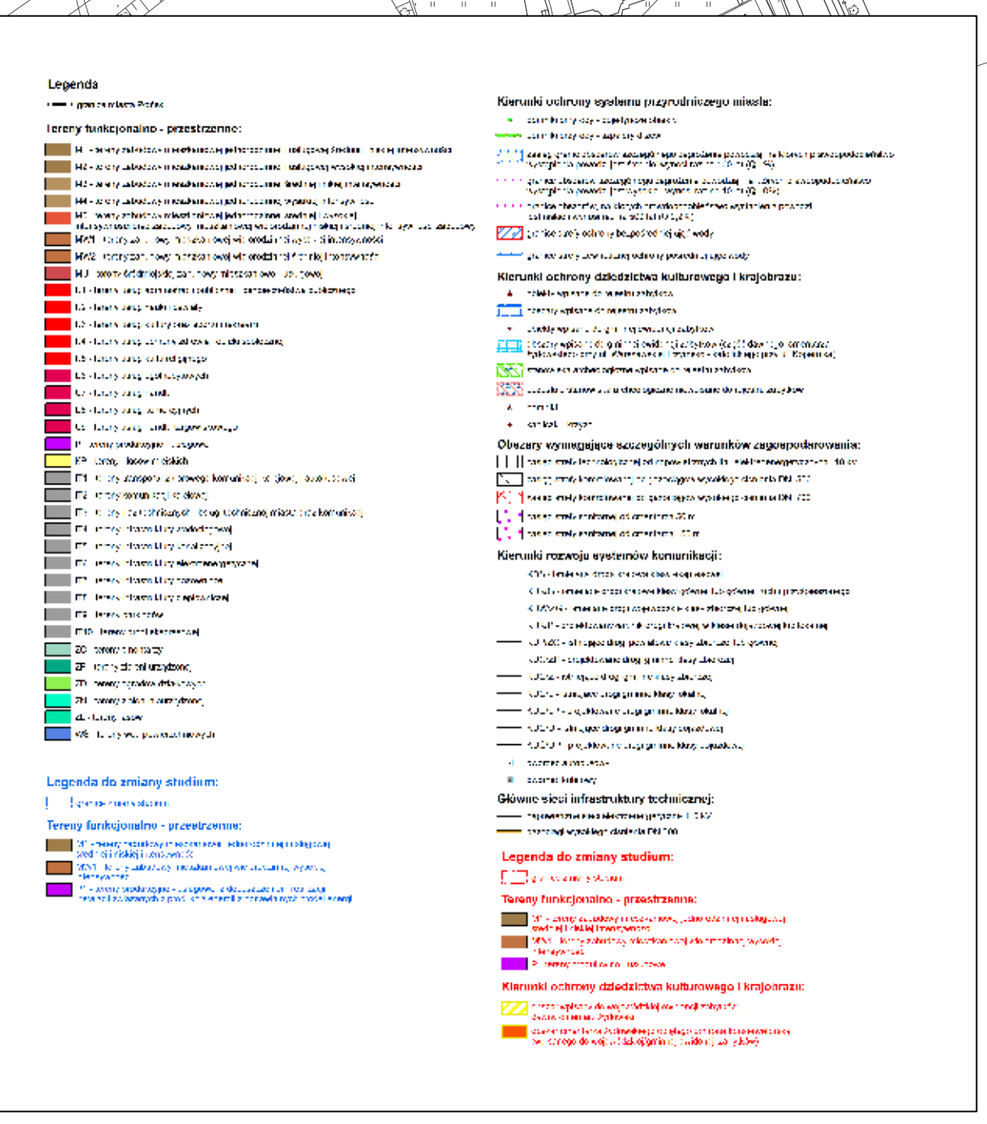
USTALENIA PLANU

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

Przeznaczenie terenów:

- MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej

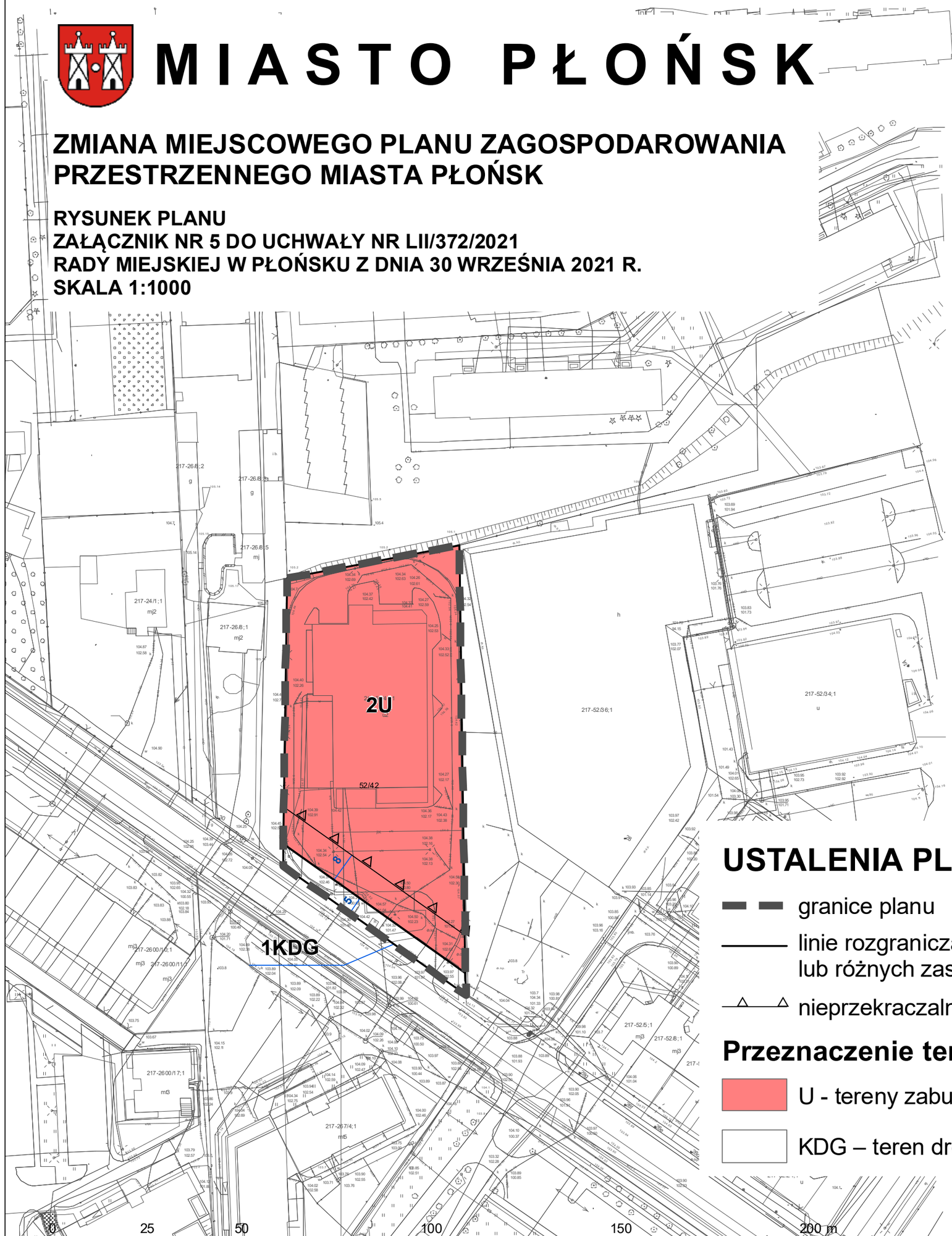




MIASTO PŁOŃSK

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA PŁOŃSK

RYSUNEK PLANU
ZAŁĄCZNIK NR 5 DO UCHWAŁY NR LII/372/2021
RADY MIEJSKIEJ W PŁOŃSKU Z DNIA 30 WRZEŚNIA 2021 R.
SKALA 1:1000



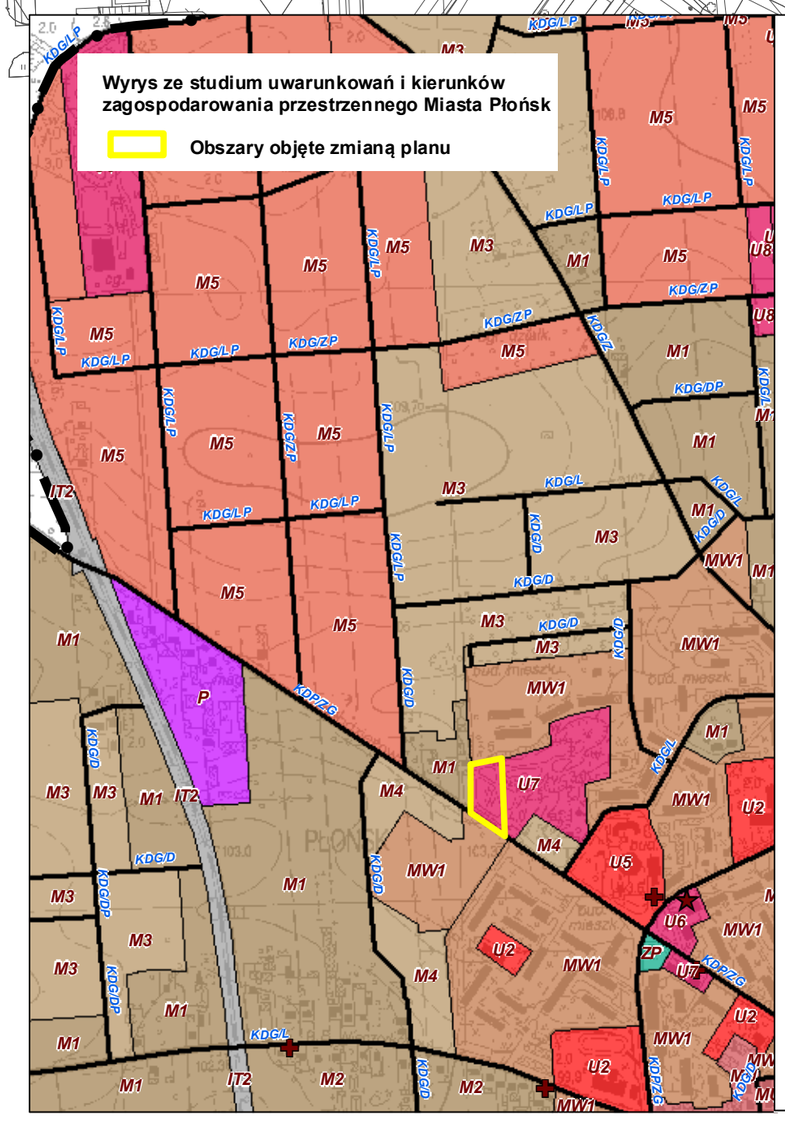
N

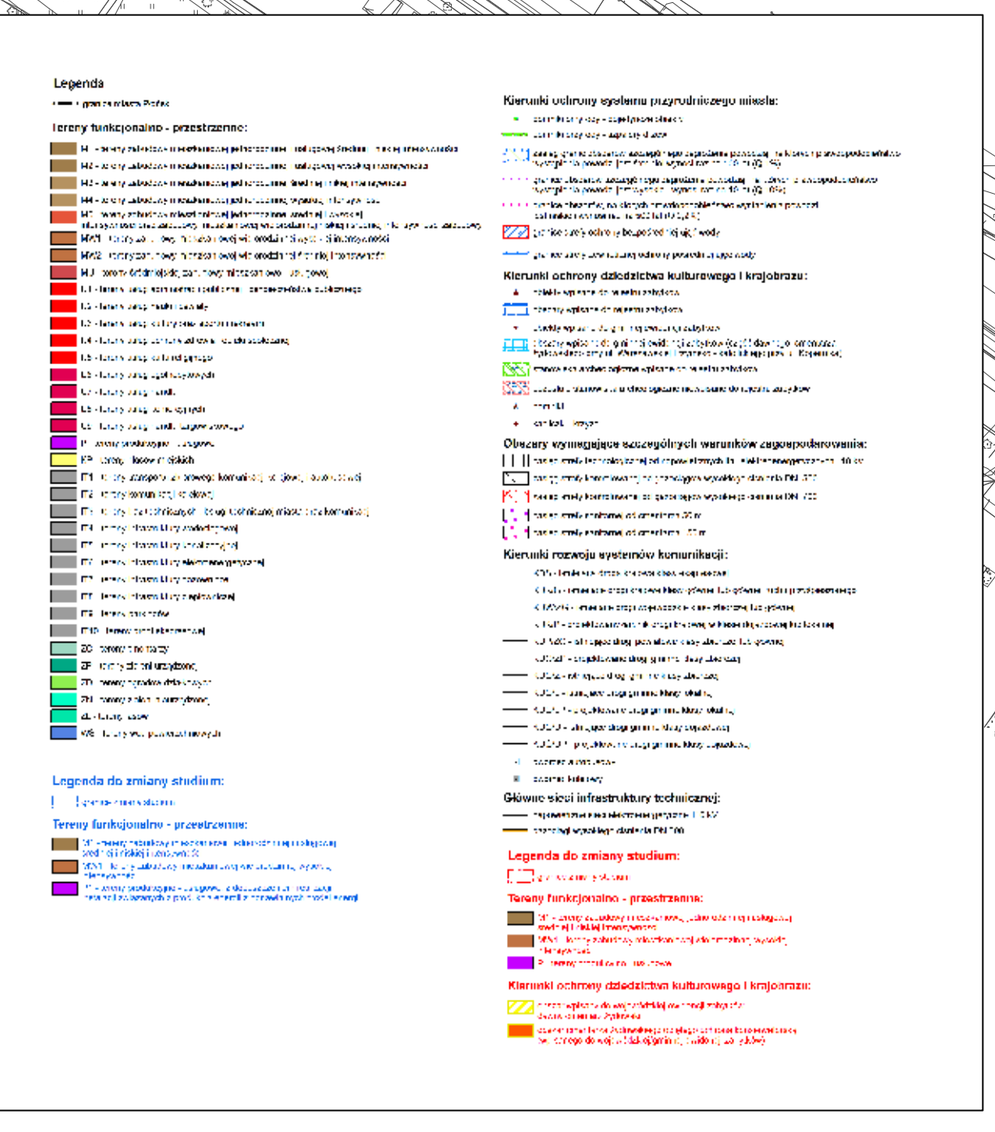
USTALENIA PLANU

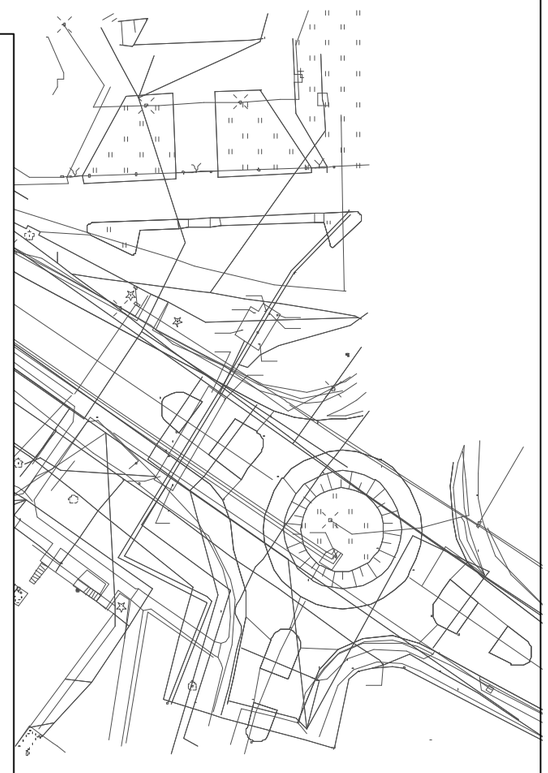
- granice planu
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalne linie zabudowy

Przeznaczenie terenów:

- U - tereny zabudowy usługowej
- KDG – teren drogi publicznej klasy głównej



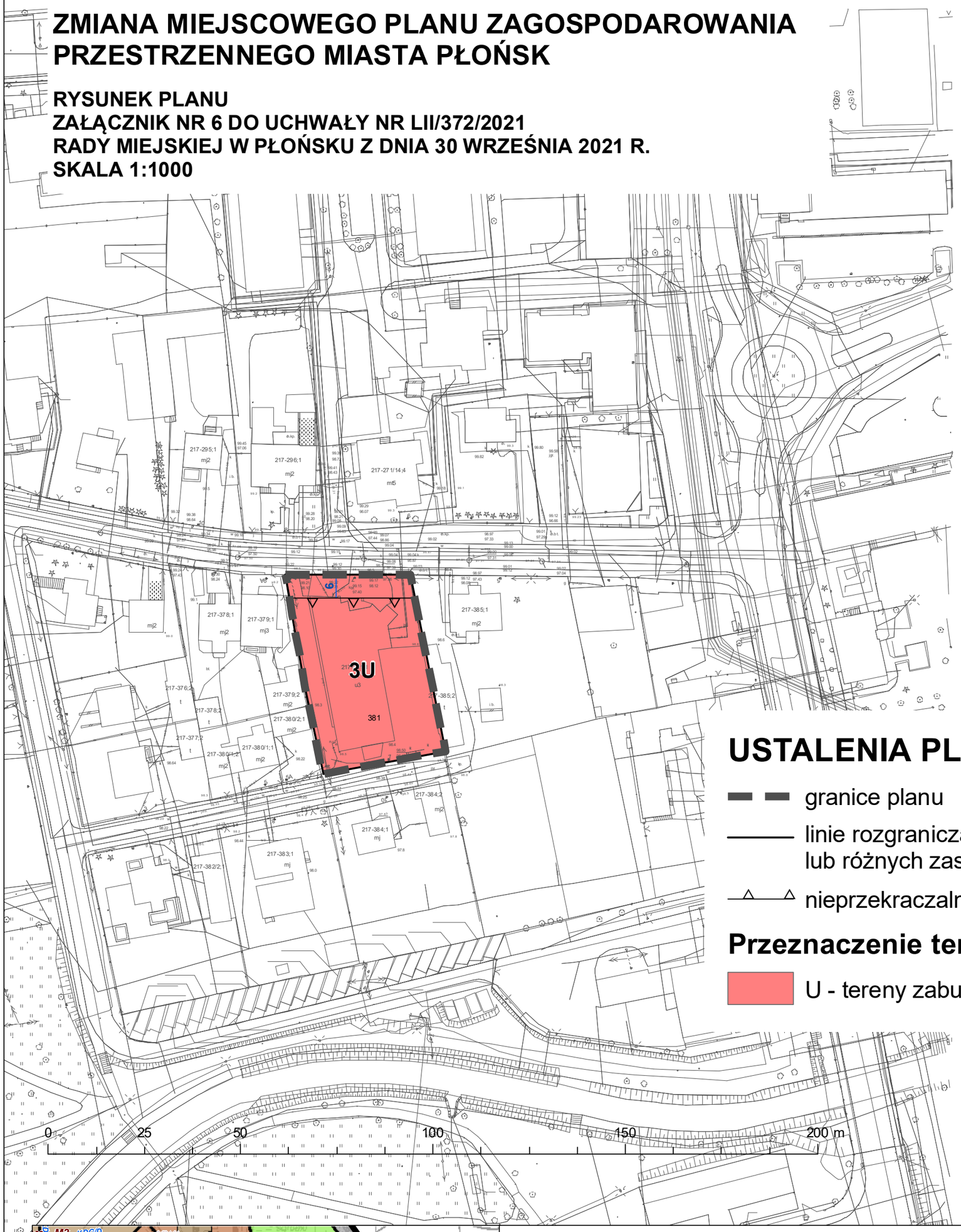




MIASTO PŁOŃSK

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA PŁOŃSK

RYSUNEK PLANU
ZAŁĄCZNIK NR 6 DO UCHWAŁY NR LII/372/2021
RADY MIEJSKIEJ W PŁOŃSKU Z DNIA 30 WRZEŚNIA 2021 R.
SKALA 1:1000



N

USTALENIA PLANU

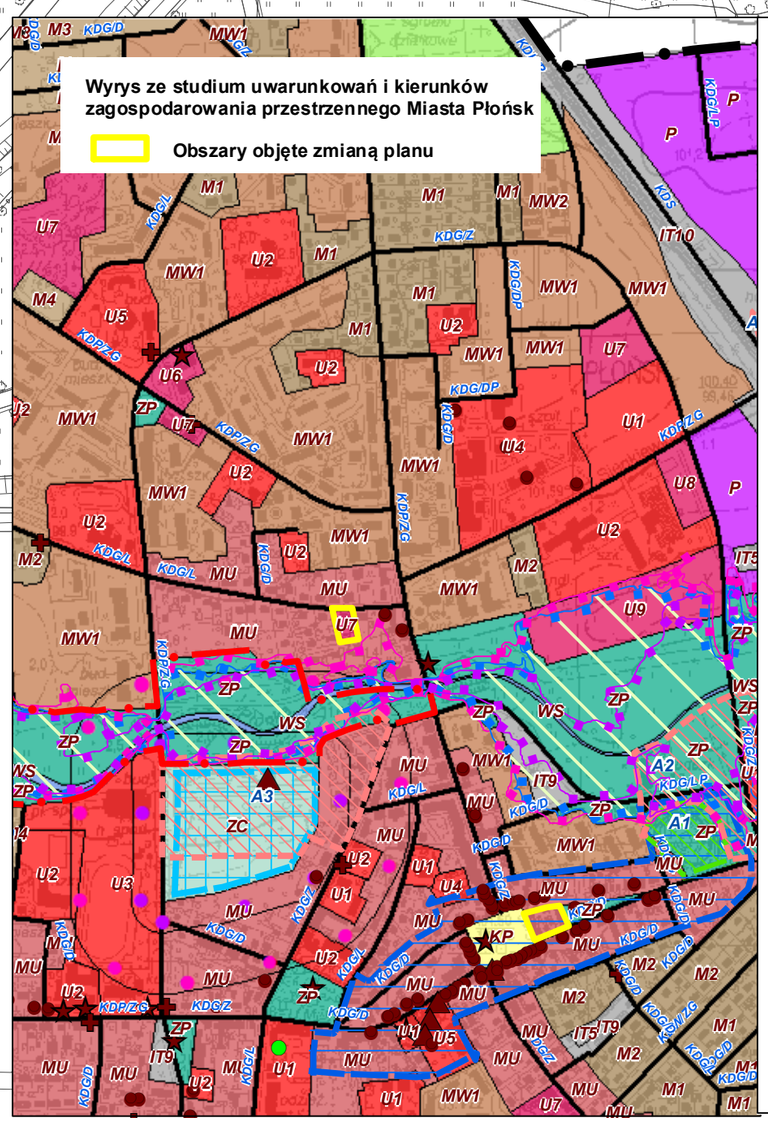
granice planu

linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

nieprzekraczalne linie zabudowy

Przeznaczenie terenów:

U - tereny zabudowy usługowej



MIASTO PŁOŃSK

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA PŁOŃSK

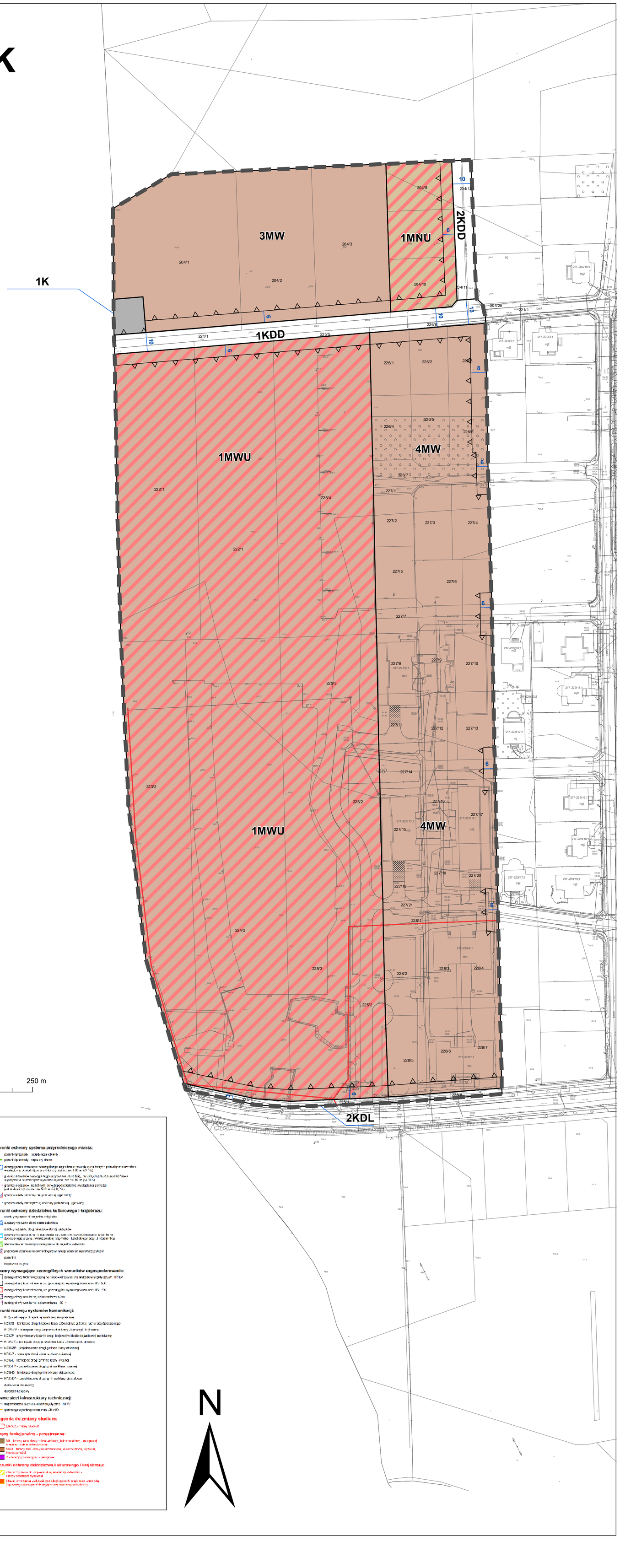
RYSUNEK PLANU
ZAŁĄCZNIK NR 7 DO UCHWAŁY NR LII/372/2021
RADY MIEJSKIEJ W PŁOŃSKU Z DNIA 30 WRZEŚNIA 2021 R.
SKALA 1:1000

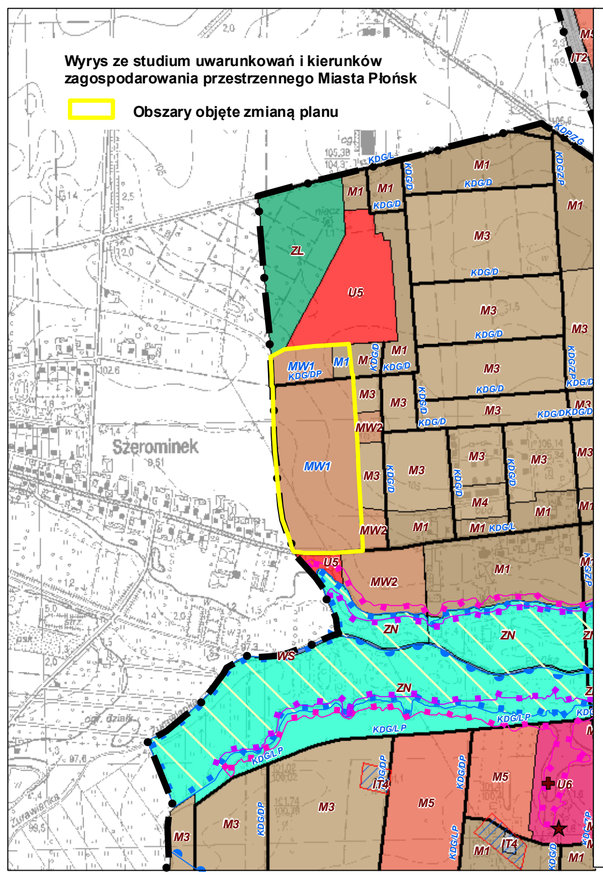
USTALENIA PLANU

- granice planu
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalne linie zabudowy
- napowietrzne linie elektroenergetyczne 15 kV do zamiany na sieci kablowe

Przeznaczenie terenów:

- MNU - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej
- MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
- MWU - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zabudowy usługowej
- K – teren infrastruktury kanalizacyjnej
- KDL - tereny dróg publicznych klasy lokalnej
- KDD - tereny dróg publicznych klasy dojazdowej

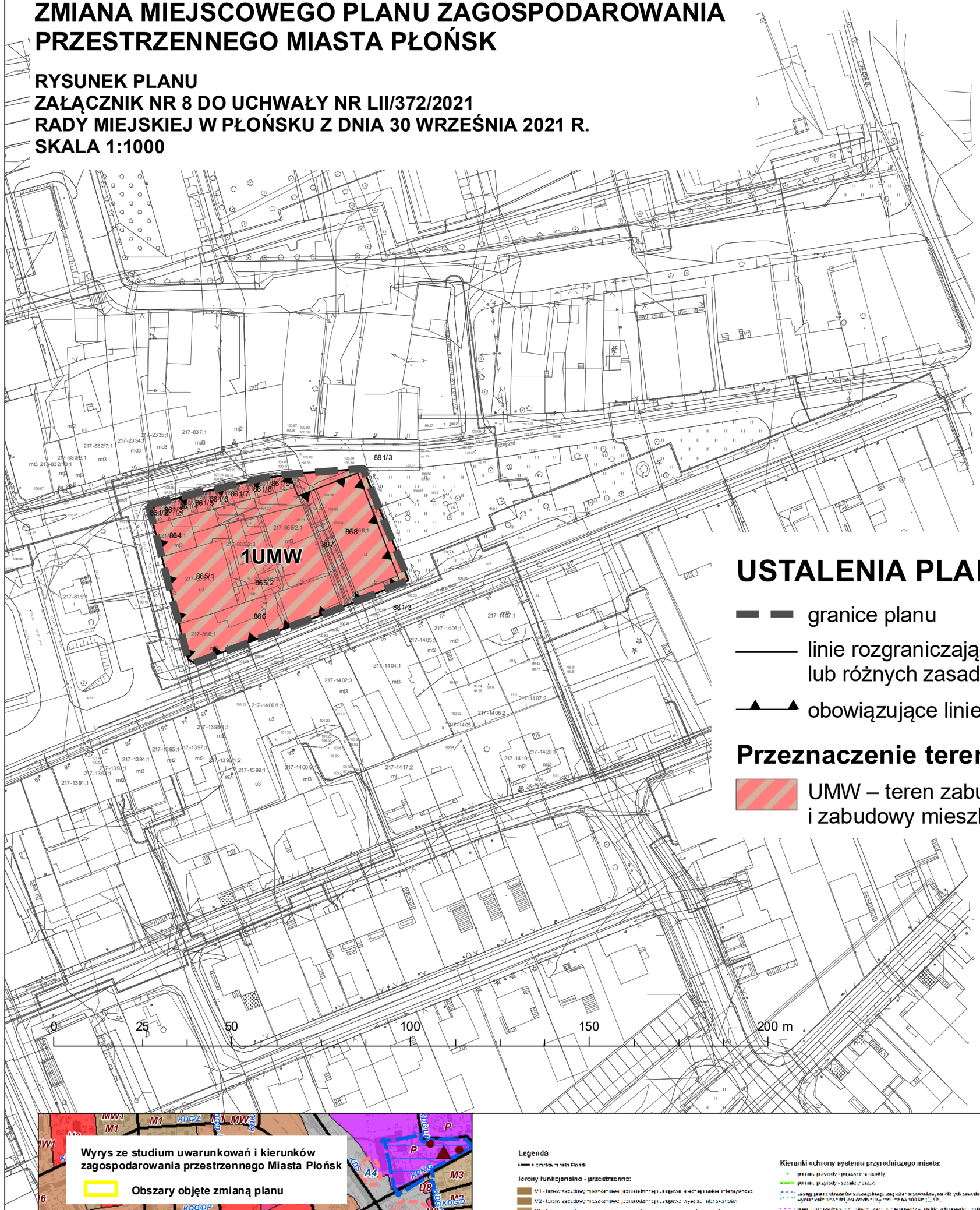




MIASTO PŁOŃSK

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA PŁOŃSK

RYSUNEK PLANU
ZAŁĄCZNIK NR 8 DO UCHWAŁY NR LII/372/2021
RADY MIEJSKIEJ W PŁOŃSKU Z DNIA 30 WRZEŚNIA 2021 R.
SKALA 1:1000



N

USTALENIA PLANU

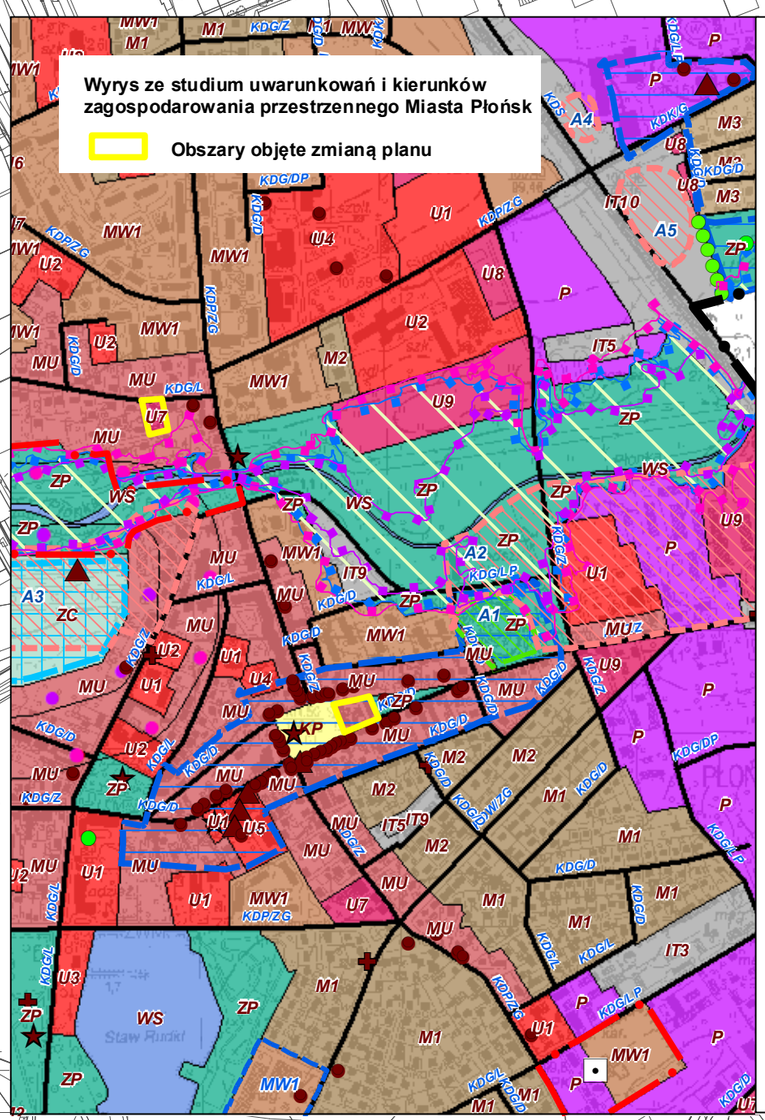
granice planu

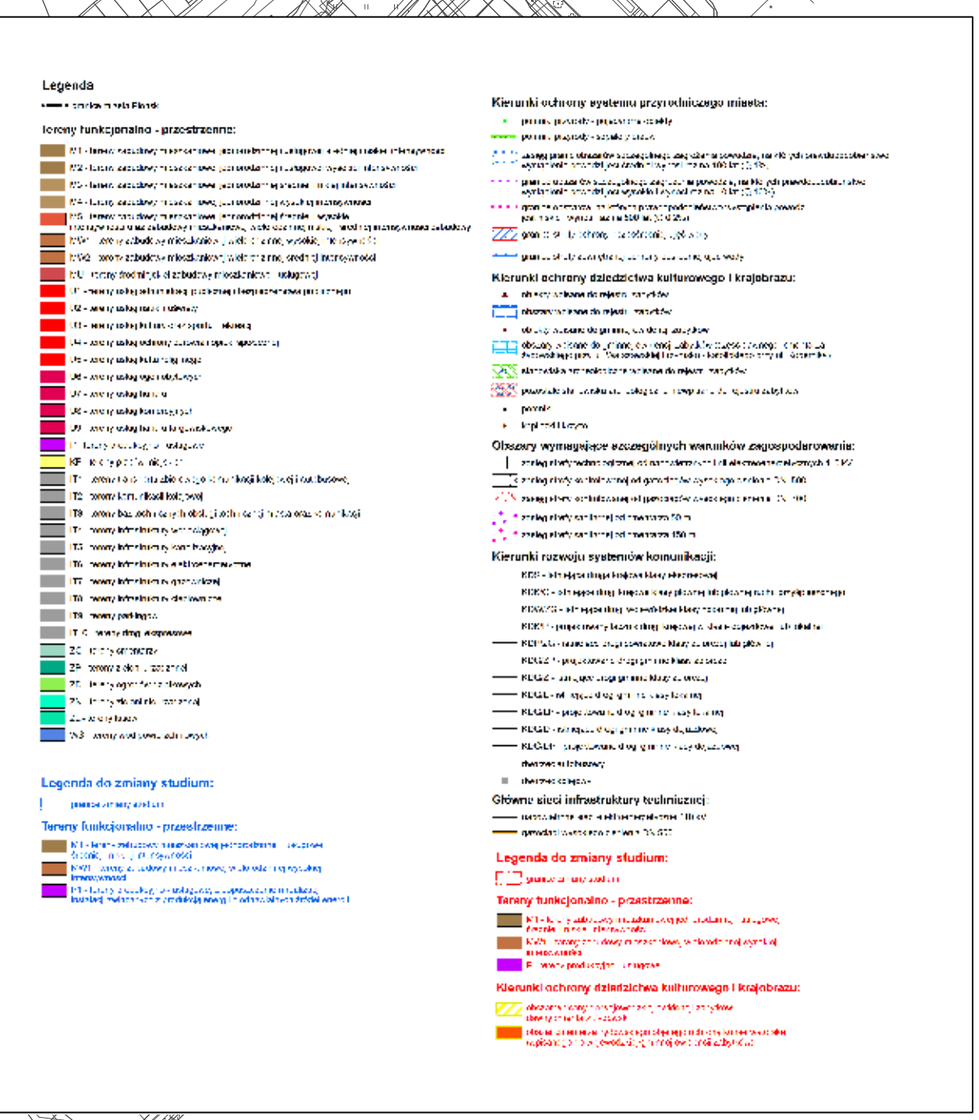
linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

obowiązujące linie zabudowy

Przeznaczenie terenów:

UMW – teren zabudowy usługowej i zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej





Załącznik Nr 9 do uchwały Nr LII/372/2021

Rady Miejskiej w Płońsku

z dnia 30 września 2021 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 2021 r. poz. 741 z późn. zm.), Rada Miejska w Płońsku rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag wniesionych do projektu **zmiany Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Płońsk** w trakcie jego wyłożenia do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko:

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza w sprawie rozpatrzenia uwag		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w sprawie rozpatrzenia uwag		Uzasadnienie
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.	11.
I WYŁOŻENIE										
1	12.04.21	Osoba fizyczna	1. Zmniejszenie maksymalnej wysokości za budowy do 12 m (z ustalonej w planie na 16 m). 2. Dopuszczenie wyłącznie stosowania dachów spadziste o nachyleniu minimum 30˚ i max 45˚. 3. Zmniejszenie wskaźnika maksymalnej intensywności zabudowy do 2.5 (z ustalonego w planie na 16 m) 4. Zwiększenie wskaźnika wymaganych miejsc postojowych - 2 miejsca	73/5, 73/6, 74/4, 74/5, 74/6	1MW		**X**		**X**	Zmiany wprowadzają istotne ograniczenia w zagospodarowaniu przedmiotowego terenu, które nie mają odzwierciedlenia w zagospodarowaniu innych terenów położonych w sąsiedztwie i związanych z zabudową mieszkaniową wielorodzinną i usługową, lokalizowaną w strefie śródmiejskiej miasta Płońsk. W strefie tej występuje duże zróżnicowanie sąsiadujących ze sobą form zagospodarowania, w tym w zakresie wysokości

			postojowe na jedno mieszkanie dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (z ustalonego w planie na 1). 5. Wyznaczenie nieprzekraczalnej linii zabudowy w odległości 12 m od linii rozgraniczającej teren 1MW.							zabudowy, funkcji zabudowy, geometrii dachów, czy intensywności zabudowy. Ustalenia projektu planu nie powodują istotnych zmian w zagospodarowaniu strefy śródmiejskiej miasta Płońsk. Zwiększenie wskaźnika ilości miejsc parkingowych dla zabudowy wielorodzinnej nie ma odzwierciedlenia w wskaźniku stosowanym w innych planach miejscowych obowiązujących w mieście. Wyznaczenie dodatkowych linii zabudowy od linii rozgraniczających przedmiotowy teren nie ma umocowania w przepisach z zakresu prawa budowlanego. W lokalizacji obiektów budowlanych na działce obowiązują oprócz ustaleń planu również przepisy normatywne określone w przepisach ustawy prawo budowlane.
2	26.04.21	Osoba prawna	1. Dopuszczenie bilansowana realizacji miejsc parkingowych dla terenu objętego uwagą poza granicami nieruchomości na której realizowana jest zabudowa, poprzez	865/1	1UMW	**X pkt. 1 część**	**X pkt. 1część 2, 3**	**X pkt. 1 część**	**X pkt. 1część 2, 3**	1. Zmiana uzasadniona położeniem przedmiotowego terenu w zasięgu starego miasta. Lokalizacja miejsc parkingowych w całości na nieruchomościach inwestycyjnych jest niemożliwa.

			wprowadzenie ustaleń w treści „zapewnienie wszystkich potrzeb parkingowych związanych z projektowaną zabudową w granicach nieruchomości, na których jest ona realizowana, nie dotyczy budynków usytuowanych na terenie oznaczonym symbolem 1UMW w całości znajdującego się w granicach wpisanych do rejestru zabytków układu urbanistycznego miasta wraz z zabudową”. 2. Zmiana ustaleń dotyczących maksymalnej wysokości w sposób [dopuszczający wysokość kalenicy do 19 m i wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej budynku do 16 m. 3. Zwiększenie wskaźnika maksyma jej intensywności do 5,0 (z ustalonego w projekcie planu na 3).							Zmiana jednak musi uwzględniać prawo własności do lokalizacji miejsc parkingowych i możliwość zapewnienia tych miejsc przez inwestora. Dodatkowo wprowadzenie proponowanego zapisu w treści wskazanej w uwadze nie ma pełnego uzasadnienia w technice prawodawczej, szczególnie w zakresie uzasadniania zmiany ustaleń wpisem do rejestru zabytków. 2. Zmiana w zakresie zwiększenia wysokości zabudowy do 19 m niezgodna z obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, z którym na przedmiotowym terenie dopuszcza się maksymalną wysokość zabudowy 16 m. Wprowadzanie zmian różnicujących wysokość zabudowy w zależności od elementów geometrii budynku nie ma uzasadnienia w konstrukcji ustaleń projektu planu, w którym stosuje się definicję wysokości zabudowy wynikających z przepisów ustawy prawo budowlane.

										Przyjęcie uwagi poza tym powodowałoby wykroczenie poza umocowany prawnie zakres planu miejscowego. 3. Zmiana w zakresie zwiększenia intensywności zabudowy niezgodna z obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Zmiana nie jest nie ma również uzasadnienia w innych wskaźnikach urbanistycznych ustalonych w projekcie planu.
3	11.05.21	Osoba fizyczna	Wprowadzenie na granicy terenu pasa zieleni szerokości 8 m wraz z linią zabudowy, w celu ograniczenia lokalizacji zabudowy wielorodzinnej przy granicy z zabudową jednorodzinną, w powiązaniu z dopuszczeniem realizacji w projekcie planu zabudowy w granicy działki budowlanej oraz 1,5 m od niej oraz przepisami prawa w zakresie oświetlenia pomieszczeń.	Działki ewid. znajdujące się w terenie 4MW	4MW	**X część**	**X część**	**X część**	**X część**	Wprowadzenie pasa zieleni izolacyjnej stanowiłoby źródło roszczeń w skutek utrudnienia warunków zagospodarowania terenów w stosunku do planu obowiązującego obecnie. W planie tym nie wprowadzono ustaleń w zakresie lokalizacji pasa zieleni izolacyjnej od strony zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Z uwzględnieniem ustaleń planu obowiązującego znaczna część terenu 4MW została już zabudowana. Zabudowie podlegały również tereny mieszkaniowe jednorodzinne na działkach sąsiednich.

										Można zatem przyjąć, że wzajemne oddziaływanie przestrzenne zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i jednorodzinnej nie powodowało dotychczas wzajemnych ograniczeń w lokalizacji zabudowy o różnych zasadach zagospodarowania działek budowlanych. Nie ma zatem uzasadnienia formalnego do wprowadzania obostrzeń planistycznych w zakresie wskazanym w uwadze. Dotychczasowy rozwój zabudowy wielorodzinnej nie powodował również naruszenia przepisów prawa dotyczących oświetlenia pomieszczeń, stąd nie można założyć, że w dalszym rozwoju zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej nastąpi naruszenie tych przepisów – realizacja planu nie może powodować naruszenia przepisów wyższego rzędu w stosunku do planu miejscowego. W celu zachowania bezpieczeństwa zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w projekcie planu teren 4MW został wyodrębniony z

										zespołu terenów wielorodzinnych i ustalono dla niego zmniejszone wskaźniki intensywności zabudowy i wysokości zabudowy. Ograniczenia w zakresie obniżenia maksymalnej wysokości i zabudowy do 12 m powodują, że wysokość obiektów wielorodzinnych jest zbliżona wysokości zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dopuszczonej do realizacji na terenach sąsiadujących. Jednocześnie w celu dalszego zabezpieczenia obiektów jednorodzinnych w projekcie planu wprowadza się ustalenia w zakresie ograniczenia lokalizacji zabudowy w granicy działki i 1,5 m od na terenie 4MW od strony sąsiadujących z nim terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
II WYŁOŻENIE										
1	16.08.21	Osoba fizyczna	Wprowadzenie na działce wskazanej w uwadze pasa zieleni izolującej o szerokości 8 m, umożliwiającego izolację przestrzenną zabudowy mieszkaniowej	204/3	3MW		**X**		**X**	Zmiana nie ma uzasadnienia w obowiązujących przepisach prawa. Lokalizacja obiektów budowlanych na terenie 3MW będzie realizowana zgodnie z obowiązującymi normami, w tym w zakresie odległości

			jednorodzinnej i wielorodzinnej.							obiektów budowlanych od granicy działki. Właściciel działki na wnoszono w uwadze o wyznaczenie wnoszony w uwadze pas zieleni, nie zajął w tym zakresie stanowiska, co wskazuje, że akceptuje on ustalenia planu. Dopuszczona wysokość zabudowy na terenie 3MW przewyższa zabudowę na terenie 1MNU graniczącym z nim jedynie o 1 kondygnację, stąd stosowanie dodatkowych ograniczeń przestrzennych na granicy tych terenów nie ma uzasadnienia planistycznego oraz nie budzi zagrożenia wzajemnymi uciążliwościami w zagospodarowaniu terenów.
2	16.08.21	Osoba fizyczna	Wprowadzenie na działce wskazanej w uwadze pasa zieleni izolującej o szerokości 8 m, umożliwiającego izolację przestrzenną zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej.	204/3	3MW		**X**		**X**	Zmiana nie ma uzasadnienia w obowiązujących przepisach prawa. Lokalizacja obiektów budowlanych na terenie 3MW będzie realizowana zgodnie z obowiązującymi normami, w tym w zakresie odległości obiektów budowlanych od granicy działki. Właściciel działki na której wniesiono w uwadze o wyznaczenie wnoszony w uwadze pas zieleni, nie zajął w tym zakresie stanowiska, co

										wskazuje, że akceptuje on ustalenia planu. Dopuszczona wysokość zabudowy na terenie 3MW przewyższa zabudowę na terenie 1MNU graniczącym z nim jedynie o 1 kondygnację, stąd stosowanie dodatkowych ograniczeń przestrzennych na granicy tych terenów nie ma uzasadnienia planistycznego oraz nie budzi zagrożenia wzajemnymi uciążliwościami w zagospodarowaniu terenów.
3	30.07.21	Osoba prawna	1. Dopuszczenie realizacji dachów płaskich. 2. Zwiększenie maksymalnej wysokości zabudowy do 19 m (z ustalonego w projekcie planu na 16 m). 3. Zwiększenie wskaźnika maksymalnej intensywności do 5,0 (z ustalonego w projekcie planu na 3). 4. Dopuszczenie wysunięcia poza obowiązujące linie zabudowy elementów wystroju budynków oraz innych elementów dodatkowych budynków, zgodnie z treścią uwagi, o odległość do 2 m. 5. Zakwalifikowanie terenu	865/1	1UMW		**X**		**X**	Uwaga niezgodna z obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Płońsk oraz tokiem uzgodnień dla obszarów podlegających ochronie konserwatorskiej wykonanym z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków. Uwzględnienie uwagi powodowałoby również naruszenie zakresu planu miejscowego regulowanego przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

			1UMW do zabudowy śródmiejskiej. 6. dopuszczenie braku konieczności spełnienia ustaleń projektu planu w zakresie obsługi parkingowej							
4	16.07.21	Osoba prawna	1. Zwiększenie maksymalnej wysokości zabudowy do 23 m z ustalonego w projekcie planu na 16 m). 2. Zwiększenie wskaźnika maksymalnej intensywności od 3,5 do 5,0 (z ustalonego w projekcie planu na 2,5). 3. Zwiększenie wskaźnika maksymalnej powierzchni zabudowy do 60% pow. działki budowlanej (z ustalonego w projekcie planu na 50%). 4. Zmniejszenie wskaźnika minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej do 20% pow. działki budowlanej (z ustalonego w projekcie planu na 30%). 5. Dopuszczenie realizacji zabudowy o maksymalnym froncie budynku 60 m.	Działki ewid. znajdujące się w terenie 2MW	2MW	**X pkt. 2 (część), 3, 4, 5**	**X pkt. 1, 2 (część)**	**X pkt. 2 (część), 3, 4, 5**	**X pkt. 1, 2 (część)**	1. Przedmiotowy teren znajduje się w otoczeniu zabudowy o maksymalnej wysokości zabudowy od 10 do 16 m, w tym głównie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Dopuszczenie realizacji dominanty przestrzennej mogłoby powodować istotne uciążliwości i konflikty przestrzenne na granicy własności. Dopuszczenie realizacji zabudowy o wys. 25 m spowodowałoby również całkowitą zmianę walorów krajobrazowych eksponowanej części miasta Płońsk. 2. Wnoszona zmian wskaźnika intensywności zabudowy nie ma uzasadnienia w innych wskaźnikach określonych w projekcie planu oraz zmianach wnoszonych w uwadze. Uwzględnienie zmian pozostałych wskaźników objętych uwagą umożliwia zwiększenie

										maksymalnej intensywności zabudowy do 3,0. 3, 4. Zmiany uzasadnione położeniem terenów w części śródmiejskiej miasta Płońsk oraz stanem zagospodarowania przedmiotowych działek i działek sąsiednich. 5. Układ geometryczny działki umożliwia realizację zabudowy o szerokości elewacji frontowej wnoszonej w uwadze. Dopuszczenie realizacji takiej zabudowy nie powoduje jednocześnie zmiany przyjętych w projekcie wskaźników urbanistycznych

Przewodniczący Rady Miejskiej
w Płońsku

Henryk Zienkiewicz

Załącznik Nr 10 do uchwały Nr LII/372/2021

Rady Miejskiej w Płońsku

z dnia 30 września 2021 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 2021 r. poz. 741 z późn. zm.), Rada Miejska w Płońsku postanawia, co następuje:

1) na obszarach objętych **zmianą Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Płońsk**, przewiduje się następujące inwestycje z zakresu komunikacji i infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy:
   a) przebudowę dróg publicznych, oznaczonych symbolami KDL i 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

Załącznik Nr 11 do uchwały Nr LII/372/2021

Rady Miejskiej w Płońsku

z dnia 30 września 2021 roku

Zalacznik11.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

Uzasadnienie do uchwały Nr LII/372/2021

Rady Miejskiej w Płońsku

z dnia 30 września 2021 roku

w sprawie uchwalenia zmiany Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Płońsk

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 (Dz. U. z 2021 r. poz. 1372) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. 741 z późn. zm.), w związku z Uchwałą Nr XXXII/227/2020 Rady Miejskiej w Płońsku z dnia 2 lipca 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Płońsk, zmienionej Uchwałą Nr XXXVI/249/2020 Rady Miejskiej w Płońsku z dnia 17 września 2020 r. w sprawie zmiany Uchwały Nr XXXII/227/2020 Rady Miejskiej w Płońsku z dnia 2 lipca 2020 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Płońsk.

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

Granicami opracowania objęto osiem wybranych obszarów, nie graniczących ze sobą. Łączna powierzchnia opracowywanego planu wynosi ok. 26,26 ha.

3.**Cel sporządzenie planu.**

Prowadzona procedura planistyczna jest wykonywana w związku z Uchwałą XXXII/227/2020 Rady Miejskiej w Płońsku z dnia 2 lipca 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Płońsk, zmienionej Uchwałą Nr XXXVI/249/2020 Rady Miejskiej w Płońsku z dnia 17 września 2020 r. w sprawie zmiany Uchwały Nr XXXII/227/2020 Rady Miejskiej w Płońsku z dnia 2 lipca 2020 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Płońsk. Obszary objęte opracowaniem w całości znajdują się w granicach obowiązujących planów miejscowych. Przystąpienie do zmiany ich ustaleń spowodowane jest zmianami warunków inwestycyjnych, które nie pokrywają się z przeznaczeniem terenów oraz zasadami ich zagospodarowania ustalonymi w planach obowiązujących. Zmiana ustaleń planów obowiązujących dla części obszarów dotyczy kompleksowej zmiany przeznaczenia, a dla innych zmiana ogranicza się jedynie do ponownego określenia wskaźników i parametrów urbanistycznych warunkujących możliwości zagospodarowania terenów.

Zmiany ograniczone do ponownego określenia podstawowych parametrów urbanistycznych dotyczą obszarów położonych przy ulicy Warszawskiej, Młodzieżowej, Szkolnej i obszaru pomiędzy ulicami Szkolną, Dalii i granicą miasta (obszary 3, 5, 6, 7). W przypadku trzech pierwszych obszarów zostaje zachowana ich obecna funkcja, określona w planach miejscowych, tj. zabudowa usługowa, w tym intensywnego handlu. Ponowna regulacja dotyczy jedynie poszerzenia dopuszczonego profilu usług i zmiany wybranych wskaźników urbanistycznych. Wprowadzane zmiany w tych obszarach mają na celu ułatwić zagospodarowanie terenów, z uwzględnieniem zapotrzebowania inwestycyjnego zgłaszanego w trakcie obowiązywania planów miejscowych. Intensyfikacji zagospodarowania służy również zmiana przeprowadzana w czwartym z wymienionych obszarów. W tym przypadku zostaje zachowane przeznaczenie związane z zabudową mieszkaniową wielorodzinną, ale następuje dopuszczenie intensyfikacji zagospodarowania na części terenów objętych zmianą planu. Intensyfikacja ta dotyczy takich wskaźników jak wysokość zabudowy i intensywność zabudowy. W przypadku tego obszaru intensyfikacja zagospodarowania nie dotyczy terenów bezpośrednio przylegających do działek związanych z zabudową mieszkaniową jednorodzinną, przylegającymi do wschodniej granicy obszaru. Dla tej części zostają zachowane wskaźniki z planu obowiązującego, co ma na celu umożliwienie uniknięcia ewentualnych konfliktów przestrzennych na granicy funkcji o różnych zasadach zagospodarowania terenów. Ze względu na intensyfikację zabudowy wielorodzinnej zmiany wprowadzono również na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej znajdującej się w granicach omawianego obszaru. Dla tych terenów zwiększono możliwość nasycenia zagospodarowania usługami, dopuszczono realizację wolnostojącej zabudowy usługowej.

W pozostałych obszarach objętych procedurą planistyczną zmiany wprowadzane do planów obowiązujących są większe. W przypadku terenu położonego w rejonie ulicy Bydgoskiej (obszar 1) zmiany dotyczą umożliwienia realizacji w dzielnicy przemysłowej elektrowni fotowoltaicznych o mocy przekraczającej 100 kW, wraz z ich strefą ochronną. Zmiany wprowadzane do planu obowiązującego są korzystne dla miasta zarówno ze względu na zmniejszenie kosztów prowadzonej działalności gospodarczej jak i zwiększenia udziału w dostawie energii dla mieszkańców miasta energii pochodzącej ze źródeł odnawialnych (OZE). Dla tego obszaru zachowano nadal utrzymania i rozbudowy przeznaczenia związanego z działalnością produkcyjną i usługowo – składową.

W przypadku obszarów położonych przy ulicach Wyszogrodzkiej i Grunwaldzkiej (obszary 2, 4) zmiana planów obowiązujących dotyczy wprowadzenia w tych obszarach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. W obszarze położonym przy ulicy Grunwaldzkiej zmiana następuje z przeznaczenia na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Obszar ten sąsiaduje zarówno z zabudową jednorodzinną, jak i wielorodzinną. Stąd wybór docelowego przeznaczenia terenów może być wynikiem występującego obecnie zapotrzebowania. Rezerwy terenowe na rzecz zabudowy jednorodzinnej w mieście Płońsk są znaczne, natomiast na cele zabudowy wielorodzinnej są już obecnie ograniczone. Zgłoszenie zatem wniosku inwestycyjnego uzasadnia zmianę przeznaczenia omawianego obszaru z zabudowy jednorodzinnej na zabudowę wielorodzinną. Zmiana przeznaczenia obszaru położonego przy ulicy Wyszogrodzkiej następuje natomiast z przeznaczenia produkcyjno – usługowego. Zmiana z punktu widzenia miasta jest pozytywna. Likwidacja w centrum miasta terenów produkcyjnych, położonych w eksponowanej przestrzenni, znacząco poprawi walory krajobrazowe śródmieścia. Szczególnie w zakresie bezpośredniego sąsiedztwa z głównymi terenami parkowo – rekreacyjnymi miasta i w obszarach głównych przestrzeni publicznych. Likwidacja terenów produkcyjnych znacząco zredukuje również uciążliwości dla mieszkańców tej części miasta, związane z hałasem i zanieczyszczeniami wynikającymi z funkcjonowania przemysłu, w tym ruchu ciężkiego związanego z ich obsługą.

Zmiany wprowadzone w obszarze położonych w rejonie rynku (obszar 8) miasta mają również kluczowe znaczenie dla przestrzeni miasta, w tym obszarów przestrzeni publicznych. Zmiana ustaleń planu ma umożliwić przebudowę zachodniej pierzei, szczególnie likwidację lub przebudowę obiektów dewaloryzujących przestrzeń starego miasta. Wymiana lub przebudowa obiektów ma dotyczyć obiektów o bryle niezgodnej z historycznym wyglądem rynku lub likwidacji obiektów o zachowanych elementach historycznych, ale występujących w bardzo złym stanie technicznym. Przebudowa tej części miasta ma odbywać się z uwzględnieniem założeń opracowanych w obowiązującym programie rewitalizacji miasta Płońska.

Zgodnie z projektem uchwały wskazuje się podstawowe przeznaczenie terenów:

·MNU - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej;

·MW - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;

·MWU - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zabudowy usługowej;

·UMW - teren zabudowy usługowej i zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;

·PU - teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej;

·U - tereny zabudowy usługowej;

·K - teren infrastruktury kanalizacyjnej;

·KDGP - teren drogi publicznej klasy głównej ruchu przyśpieszonego;

·KDG - teren drogi publicznej klasy głównej;

·KDL - tereny dróg publicznych klasy lokalnej;

·KDD - tereny dróg publicznych klasy dojazdowej

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

W granicach planu obowiązują:

1)miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wybranych obszarów miasta Płońsk, położonych w strefach: północno-centralnej, wschodniej i przemysłowej, uchwalony Uchwałą Nr LXXIV/548/2018 Rady Miejskiej w Płońsku z dnia 11 października 2018 r. (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z 2018 r. poz. 9980);

2)miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Miasta Płońsk w wybranych kwartałach miasta, uchwalony Uchwałą Nr XLV/385/2013 Rady Miejskiej w Płońsku z dnia 19 września 2013 r. (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z 2013 r. poz. 11265);

3)zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Płońska dotyczącego terenu przy ul. Młodzieżowej, uchwalonego Uchwałą Nr XVII/84/2003 Rady Miejskiej w Płońsku z dnia 28 października 2003 r. (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego Nr 5 poz. 205);

4)miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego miasta Płońska (teren budownictwa mieszkaniowego i usług przy ul. Młodzieżowej w Płońsku), uchwalony Uchwałą Nr XIII/89/99 Rady Miejskiej w Płońsku z dnia 29 września 1999 r. (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z 1999 r. Nr 112 poz. 2696);

5)miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego miasta Płońsk, uchwalony Uchwałą Nr XXXVI/65/97 Rady Miejskiej w Płońsku z dnia 19 listopada 1997 r. (Dz. Urz. Woj. Ciechanowskiego z 1998 r. Nr 1 poz. 3).

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

Stan istniejącego zagospodarowania poszczególnych obszarów przedstawia się następująco:

Obszar 1 – powierzchnia obszaru wynosi 14,02 ha. Obszar jest położony w sąsiedztwie ulicy Bydgoskiej stanowiącej jednocześnie drogę krajową nr 10. Obszar opracowania położony jest w zasięgu dzielnicy przemysłowej miasta Płońsk. Tereny objęte opracowaniem są zabudowane obiektami produkcyjnymi. Stan zagospodarowania działki przemysłowej oraz zlokalizowanych na niej obiektów produkcyjnych jest dobry. Graniczne części obszaru stanowią nieużytki budowlane.

Obszar 2 – powierzchnia obszaru wynosi 0,62. Obszar w obecnym stanie zagospodarowania stanowi w całości nieużytki rolnicze, nie uprawiane w dłuższych okresach czasu. Obszar położony jest w granicznej części układu zurbanizowanego miasta Płońsk. Graniczy on bezpośrednio z terenami zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz poprzez łącznik ulicy Grunwaldzkiej i Cichej również z zorganizowanym osiedlem zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Wschodnią granicę obszaru opracowania stanowi ulica Grunwaldzka oraz ogrody działkowe oddzielające tą ulicę od drogi ekspresowej S7.

Obszar 3 – powierzchnia obszaru wynosi 0,84 ha. Obszar obejmuje nieużytki budowlane zlokalizowane wewnątrz układu zurbanizowanego miasta, przy ulicy Warszawskiej. Tereny w tym obszarze są częściowo wykorzystywane na rzecz parkingu.

Obszar 4 – powierzchnia obszaru wynosi 0,88 ha. Obszar obejmuje działki usługowo – handlowo – produkcyjne położone przy ulicy Wyszogrodzkiej, na granicy terenów zieleni urządzonej przylegającej do akwenu Rutki. Jest to eksponowana krajobrazowo część miasta. Istniejące obiekty budowlane wykazują przeciętny stan architektoniczno – przestrzenny, mający charakter dewaloryzujący dzielnicę śródmiejską miasta. Szczególnie dotyczy to obiektu w trakcie budowy (prace budowlane zostały wstrzymane). Istniejący stan zagospodarowania odbiega znacząco od sposobu zagospodarowania terenów sąsiednich, w których dominujący udział ma zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, lokalnie z udziałem zabudowy i lokali usługowych.

Obszar 5 – powierzchnia obszaru wynosi 0,46 ha. Obszar obejmuje istniejące centrum handlowo – usługowe położone przy ulicy Młodzieżowej, wewnątrz dzielnicy mieszkaniowej miasta Płońsk (z dominacją zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej). Stan zagospodarowania obszaru oraz stan architektoniczno – przestrzenny istniejącej zabudowy jest dobry. Występowania obiektów dewaloryzujących przestrzeń w obszarze opracowania nie stwierdza się.

Obszar 6 – powierzchnia obszaru wynosi 0,16 ha. Obszar obejmuje istniejące centrum handlowo – usługowe położone przy ulicy Szkolnej, w zasięgu dzielnicy śródmiejskiej miasta, w rejonie intensywnej zabudowy mieszkaniowo (wielorodzinnej i jednorodzinnej) – usługowej. Podobnie jak w przypadku obszaru 5 stan zagospodarowania terenów i istniejącej na nich zabudowy jest dobry, bez elementów dewaloryzujących przestrzeń miejską.

Obszar 7 – powierzchnia obszaru wynosi 9,02 ha. Obszar położony jest pomiędzy ulicami Szkolną, Dalii i Azali oraz zachodnią granicą miasta. Obszar stanowi strefę przejściową pomiędzy strefą zurbanizowaną miasta a terenami wiejskimi położonymi poza granicą miasta. Wschodnia część obszaru opracowania została już objęta strefą zurbanizowaną. Powstało tu osiedle zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Standard zagospodarowania osiedla, w tym istniejących budynków mieszkalnych jest bardzo wysoki. Tereny pomiędzy osiedle mieszkaniowym a granicą miasta nie zostały jeszcze zagospodarowane i stanowią obecnie nieużytki rolnicze, lokalnie zachowanymi jeszcze uprawami rolniczymi, na niewielkich powierzchniach. Poza zachodnią granicą obszaru położone są tereny, które podlegają obecnie silnym procesom inwestycyjnym związanymi z rozbudową osiedla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w typie podmiejskim.

Obszar 8 – powierzchnia obszaru wynosi 0,26 ha. Obszar obejmuje działki położone w zasięgu układu urbanistycznego „starego miasta" Płońska, w jego najbardziej eksponowanej części, tj. w zachodniej części rynku miejskiego. Obszar opracowania w całości jest zabudowany. Istniejąca zabudowa ma zdecydowanie dewaloryzujący charakter dla układu historycznego miasta. Istniejące budynki mają współczesną bryłę nienawiązującą do historycznej zabudowy. Natomiast zachowane tu budynki mają zły stan techniczny i wymagają podjęcia zdecydowanych działań inwestycyjnych.

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., ze zmianami przyjętymi Uchwałą Nr XX/136/2019 Rady Miejskiej w Płońsku z dnia 24 października 2019 r. i Uchwałą Nr LI/368/2021 Rady Miejskiej w Płońsku z dnia 30 września 2021 r.. Zgodnie z delimitacja przestrzenno – funkcjonalną studium (obejmującą również zmiany wprowadzane obecnie do studium) obszar planu znalazł się w następujących terenach funkcjonalno – rozwojowych:

P - tereny produkcyjno – usługowe (oraz P1 tereny produkcyjno - usługowe, z dopuszczeniem realizacji instalacji związanych z produkcją energii z odnawialnych źródeł energii)2

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,

·(na terenie P1 realizacji urządzeń fotowoltaicznych, w tym wytwarzających energię o mocy przekraczającej 100 kW, przy uwzględnieniu ustaleń wskazanych w rozdziale 20. pt. **obszary, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 KW)2**.

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**

U7 - tereny usług handlu

Podstawowy kierunek przeznaczenia terenów:

·zabudowa usług handlu detalicznego i hurtowego.

Dopuszczalny kierunek przeznaczenia terenu:

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

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

·garaże podziemne i wielopoziomowe.

Wykluczony kierunek przeznaczenia terenu:

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

Uszczegółowione zasady zagospodarowania terenów:

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

·(w zagospodarowaniu terenów objętych zmianą studium należy uwzględnić 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	**70% działki budowlanej**
maksymalna intensywność zabudowy	**2,5**
minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	**10% działki budowlanej**
maksymalna wysokość zabudowy	**16 m**
minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki (w tym działki budowlanej z podziału nieruchomości)	**2000 m^2**

U8 - tereny usług

Podstawowy kierunek przeznaczenia terenów:

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

Dopuszczalny kierunek przeznaczenia terenu:

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

·obiekty produkcyjne o maksymalnej powierzchni do 500 m^2 powierzchni użytkowej.

Wykluczony kierunek przeznaczenia terenu:

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

Uszczegółowione zasady zagospodarowania terenów:

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

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

MU - tereny śródmiejskiej zabudowy mieszkaniowo – usługowej

Podstawowy kierunek przeznaczenia terenów:

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

Dopuszczalny kierunek przeznaczenia terenu:

·garaże podziemne.

Wykluczony kierunek przeznaczenia terenu:

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

Uszczegółowione zasady zagospodarowania terenów:

·(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,)1

·dopuszcza się zmianę funkcji budynków mieszkalnych na cele usługowe,

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Podstawowy kierunek przeznaczenia terenów:

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

Wykluczony kierunek przeznaczenia terenu:

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

Uszczegółowione zasady zagospodarowania terenów:

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

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

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

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

MW1 - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wysokiej intensywności

Podstawowy kierunek przeznaczenia terenów:

·zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.

Dopuszczalny kierunek przeznaczenia terenu:

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

·garaże podziemne,

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

Wykluczony kierunek przeznaczenia terenu:

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

Uszczegółowione zasady zagospodarowania terenów:

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

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

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

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

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

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

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**

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).**

Jedynym obszarem podlegającym ochronie jest Główny Zbiornik Wód Podziemnych GZWP Nr 215 "Subniecka Warszawska ", obejmujący cały obszar opracowania oraz Główny Zbiornik Wód Podziemnych GZWP Nr 2151 "Subniecka Warszawska – część centralna" obejmujący część obszaru opracowania.

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 2021 r. poz. 1326), wymagające zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze lub nieleśne.

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:

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 lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych, z wyjątkiem dróg i infrastruktury technicznej, w tym związanej z produkcją energii z instalacji fotowoltaicznych;

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

5)kwalifikacja w zakresie przestrzegania dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku terenów faktycznie zagospodarowanych, zgodnie z przepisami odrębnymi, dla terenów oznaczonych symbolami:

a)1MW, 2MW, 3MW, 4MW – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego,

b)1MNU, 1UMW, 1MWU – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo – usługowej.

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

Dla wpisanego do rejestru zabytków układu urbanistycznego miasta wraz z zabudową i wylotami ulic, Nr wpisu A-62 z dnia 12 października 1956 r. oraz 62-A z dnia 12 października 1965 r. ustalono, że wszelkie działania inwestycyjne w obrębie obszaru, o którym mowa w ust. 1, wymagają postępowania zgodnego z obowiązującymi przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszarów i obiektów objętych ochroną konserwatorską, w tym w zakresie nadzoru archeologicznego.

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 2021 r. poz. 1376, ze zmianami). Dla obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, obiektów handlowych, centrów wystawienniczo - handlowych, zabudowy usługowej, w tym usług rzemiosła i zamieszkania zbiorowego wskazano również nakaz uwzględnienia w ilości miejsc do parkowania miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce na każde rozpoczęte 15 miejsc do parkowania. Na całym obszarze planu wskazano także nakaz zapewnienia dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, zgodnie z zasadami uniwersalnego projektowania zagospodarowania terenów związanych z komunikacją drogową, transportem zbiorowym, parkingami oraz komunikacją pieszą i rowerową. 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 30% 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 realizacja inwestycji publicznych przewidzianych w jego granicach nie będzie wymagała pozyskania dodatkowych środków budżetowych. Zakładane wpływy budżetowe z tytułu realizacji ustaleń planu wielokrotnie przewyższają koszty niezbędne do ich realizacji.

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

Obszary objęte granicami planu w przeważającej części stanowią własność osób prywatnych. Grunty miejskie ograniczają się do gruntów stanowiących działki będące drogami publicznymi. Niewystarczająca do spełnienia norm technicznych szerokość wydzielonych dróg publicznych mających pozostać w zasobie miasta powoduje, że konieczny będzie wykup gruntów niezbędnych do ich poszerzenia.

Zmiany własnościowe możliwe do zaistnienia po wejściu w życie ustaleń planu dotyczą wydzielania nowych działek inwestycyjnych. W celu zapewnienia racjonalnej gospodarki gruntami w obszarze planu w jego ustaleniach wskazano minimalne parametry wydzielanych działek.

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 obszarach 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).**

Potrzeby te na obszarach planu będą ograniczały się przede wszystkim do inwestycji związanych z infrastrukturą komunikacyjną i techniczną. Tereny takie otrzymały w planie odrębne przeznaczenie i zostały przeznaczone na cele infrastruktury komunikacyjnej, które mają być jednocześnie głównymi korytarzami lokalizacji sieci infrastruktury technicznej. Obsługa terenów w zakresie infrastruktury społecznej odbywać się będzie poprzez wykorzystanie istniejących i projektowanych w innych częściach miasta usług publicznych.

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 zakłada się w oparciu o zorganizowane i zbiorcze systemy infrastruktury technicznej. 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 w całości 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.

Obszary planu będą obsługiwane poprzez drogi położone poza ich 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 wyniku uwzględnienia części uwag złożonych w pierwszym wyłożeniu konieczne było ponowienie tej czynności. W tej części procedury zastosował rozwiązania zgodne z działaniami podjętymi w pierwszym wyłożeniu.

Uwagi złożone w 2 wyłożeniu zostały uwzględnione jedynie w części, która wprowadzała zmiany sposobu zagospodarowania działek będących własnością Miasta Płońsk oraz odnosiła się do poprawy warunków zagospodarowania działek budowlanych niepowodującej istotnych zmian w zagospodarowaniu terenów graniczących z planem. Sposób uwzględnienia uwag umożliwił przekazanie projektu planu Radzie Miejskiej w Płońsku celem uchwalenia, bez konieczności ponownego powtarzania procedury planistycznej.

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.

Zwiększenie jawności procedur planistycznych wynika również z procesu porządkowania cyfryzacji planowania przestrzennego w Polsce. Przepisy w tym zakresie i zagospodarowaniu przestrzennym na podstawie Rozdziału 5a ustawy z dnia 16 kwietnia 2020 r. o zmianie ustawy – Prawo geodezyjne i kartograficzne oraz niektórych innych ustaw. Przepisy te weszły w życie 31 października 2020 r. Rozporządzeniem Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii w sprawie zbiorów danych przestrzennych oraz metadanych w zakresie zagospodarowania przestrzennego. Regulacja ta wprowadziła szczegółowe zasady dotyczące tworzenia i prowadzenia zbiorów obejmujących dane przestrzenne aktu planowania przestrzennego, które zostały zapisane w art. 67a ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Przyjęte rozwiązania nakładają na organ sporządzający miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego lub studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego obowiązek tworzenia cyfrowych danych przestrzennych, obejmujących granice i zakres tych dokumentów. Podstawowy zakres danych obejmuje: utworzenie granicy planu w postaci wektorowej, z lokalizacją przestrzenną obszaru objętego aktem w powiązaniu z państwowym systemie odniesień przestrzennych oraz z rysunkiem planu lub załącznika graficznego do studium w postaci rastra z georeferencją (odniesieniem przestrzennym zgodnym z państwowym systemem odniesień przestrzennych) i odniesieniem do atrybutów treści dokumentu (linki do treści dokumentów powiązanych z aktem). Wytworzone dane powinny zostać zapisane w pliku GML.

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).

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

Wskazane w planie drogi oznaczone symbolem KDG, KDL i KDD można zaliczyć do dróg łączących obszar planu z układem komunikacyjnym miasta, oprócz funkcji bezpośredniej obsługi terenów inwestycyjnych. Zachowanie dla dróg wymienionych powyżej funkcji dróg układu podstawowego znacząco ułatwi dojazd do innych części miasta jak również poza jego granice. Utrzymanie funkcji tych dróg zminimalizuje tym samym transportochłonność układu przestrzennego wyznaczonego w granicach planu. Układ dróg wymienionych powyżej umożliwia również swobodny dojazd do poszczególnych terenów związanych z funkcjami inwestycyjnymi wyznaczonych w planie.

Rezerwy terenowe wskazane w planie na cele dróg publicznych umożliwiają realizację przystanków komunikacji autobusowej, stanowiącej podstawę systemu transportu zbiorowego w mieście. Rezerwy te umożliwiają wykonanie dróg w parametrach technicznych umożliwiających wykonanie nawierzchni przystosowanej do ruchu ciężkiego, w tym autobusów komunikacji zbiorowej. Wyznaczenie dodatkowych linii autobusowych do obsługi obszaru planu będzie zrealizowane po rozwoju zagospodarowania i wystąpieniu takich potrzeb.

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 dróg rowerowych. Są one dopuszczone na całym obszarze planu. Realizacja ich będzie wykonana w miarę wystąpienia potrzeb w tym zakresie. Działania miasta będą ograniczać się do realizacji tych urządzeń w wyznaczonych w planie drogach publicznych znajdujących się w zarządzie miasta. W przypadku terenów inwestycyjnych będą to urządzenia wewnętrzne, realizowane przez inwestorów.

14.**Dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno – przestrzennej (art. 1 ust. 4 pkt. 4).**

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 obszary planu stanowią 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 oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Płońsk i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Ocena aktualności została przyjęta przez Radę Miejską w Płońsku na podstawie Uchwały XXXI/219/2020 z dnia 18 czerwca 2020 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 zostały wskazane w wykonanej finansowej prognozie skutków uchwalenia planu. Analiza prognozy wskazuje, że dochody miasta w wyniku rozwoju zagospodarowania w obszarze planu będą wysokie, szczególnie w zakresie poboru ustalonej stawki procentowej oraz podatków od gruntów i nieruchomości. Przyjęte zasady zagospodarowania terenów nie będą obciążać budżetu miasta poza wysokość założonych dochodów budżetowych wynikających z realizacji planu. Znaczące wpływy budżetowe w związku z rozwojem zagospodarowania na obszarze planu, będą równoważyć ponoszone przez gminę nakłady nawet w przypadku tylko częściowego zagospodarowania terenów funkcjami docelowymi przewidzianymi w planie.

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)w trakcie wyłożenia zorganizowano i przeprowadzono dyskusję publiczną,

f)wskutek rozstrzygnięcia uwag złożonych w pierwszym wyłożeniu nastąpiła konieczność ponowienia tej części procedury planistycznej, rozstrzygnięcie uwag złożonych w 2 wyłożeniu umożliwiło przekazanie projektu planu Radzie Miejskiej w Płońsku celem uchwalenia.

2.**Podstawa uchwalenia**.

Plan miejscowy został uchwalony na podstawie Uchwały Nr LII/372/2021 Rady Miejskiej w Płońsku z dnia 30 września 2021 r. Podstawą uchwalenia planu jest art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713, ze zmianami) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. 741, ze zmianami).

Przewodniczący Rady Miejskiej
w Płońsku

Henryk Zienkiewicz