Elektronicznie podpisany przez:
Arkadiusz Barański
dnia 19 września 2024 r.

UCHWAŁA NR VII/45/2024
RADY MIEJSKIEJ W PŁOŃSKU

z dnia 19 września 2024 roku

w sprawie uchwalenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Płońsk dla obszarów położonych w rejonie ul. Płockiej, ul. Szkolnej i ul. Pułtuskiej

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 609 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j Dz. U. z 2024 r. poz. 1130), w związku z art. 67 ust. 3 pkt 2, pkt 3 i pkt 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 poz. 1688), Rozstrzygnięciem Nadzorczym Nr WNP-I.4131.294.2022.MW1 Wojewody Mazowieckiego z dnia 22 listopada 2022 r. i Uchwałą Nr LV/400/2021 Rady Miejskiej w Płońsku z dnia 10 listopada 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Płońsk dla obszarów położonych w rejonie ul. Płockiej, ul. Szkolnej i ul. Pułtuskiej, po stwierdzeniu, że plan 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., Uchwałą Nr LI/368/2021 Rady Miejskiej w Płońsku z dnia 30 września 2021 r., Uchwałą Nr LXXVIII/524/2022 Rady Miejskiej w Płońsku z dnia 24 listopada 2022 r. oraz Uchwałą Nr CIII/658/2023 z dnia 23 listopada 2023 r., uchwala się co następuje:

Rozdział 1.
Ustalenia ogólne

§ 1. Uchwala się Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Płońsk dla obszarów położonych w rejonie ul. Płockiej, ul. Szkolnej i ul. Pułtuskiej, zwany dalej „planem”.

§ 2. Załącznikami do uchwały są:

1) załączniki nr 1 – rysunek planu wykonany na mapie zasadniczej w skali 1:1000;

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

3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych;

4) załącznik nr 4 – 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 obszaru objętego planem;

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

3) nieprzekraczalne linie zabudowy;

4) wymiarowanie rysunku planu (w metrach);

5) symbol cyfrowy i literowy określający przeznaczenie terenu wyodrębnionego 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) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;

3) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, ze względu na brak w granicach planu obszarów przestrzeni publicznych określonych w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Płońsk;

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

§ 4. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

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

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

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

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

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

8) usługach – należy przez to rozumieć działalność, której celem jest zaspokajanie potrzeb ludności w zakresie działalności nie będącej produkcją dóbr materialnych metodami przemysłowymi;

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

10) 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;

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

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

13) wysokości zabudowy należy przez to rozumieć:

a) w odniesieniu do budynków - wysokość mierzoną zgodnie z definicją określoną w przepisach odrębnych z zakresu warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,

b) w odniesieniu do pozostałych obiektów budowlanych – wysokość mierzoną od poziomu naturalnej warstwicy terenu usytuowania obiektu do najwyżej położonego punktu obiektu.

Rozdział 2.
Przeznaczenia terenów w planie

§ 5. Użyty w uchwale i na rysunku planu symbol przeznaczenia terenu oznacza: U - teren zabudowy usługowej.

Rozdział 3.
Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

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

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

§ 7. Na całym obszarze planu ustala się:

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

2) dopuszczenie realizacji miejsc do parkowania, dojść pieszych i niezbędnych dojazdów do obiektów budowlanych, ścieżek rowerowych, zieleni urządzonej, urządzeń infrastruktury technicznej i obiektów z nimi związanych, pod warunkiem zachowania zgodności z innymi ustaleniami planu i obowiązującymi przepisami odrębnymi;

3) zachowanie istniejących budynków 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;

5) 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 i urządzeń przeznaczonych dla ruchu pieszego.

Rozdział 4.
Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

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

1) w celu ograniczenia emisji zanieczyszczeń do atmosfery:

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

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

2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych, z wyjątkiem dróg i infrastruktury technicznej;

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

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

5) kwalifikacja terenów w zakresie przestrzegania dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku terenów faktycznie zagospodarowanych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

§ 9. 1. Wskazuje się, że cały obszar planu znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP Nr 215 "Sub niecka Warszawska ".

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

Rozdział 6.
Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 10. 1. Ustala się minimalną powierzchnia działki na terenie oznaczonym symbolem 1U - 600 m^2;

2. Ustala się minimalny front działki na terenie oznaczonym symbolem 1U – 18 m.

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

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

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

1) obsługa komunikacyjna terenów objętych planem z istniejących dróg publicznych, graniczących z planem;

2) 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;

3) zasady obsługi parkingowej:

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

   b) minimalne wskaźniki parkingowe, z dopuszczeniem zabezpieczenia miejsc do parkowania w garażu, parkingu podziemnym lub wielopoziomowym: ¾dla usług i handlu o całkowitej powierzchni użytkowej powyżej 400 m^2 - 7 miejsc do parkowania na każde rozpoczęte 1000 m^2 powierzchni użytkowej i 1 miejsce do parkowania na każdych rozpoczętych 10 zatrudnionych,¾dla usług i handlu o całkowitej powierzchni użytkowej poniżej 400 m^2 - 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 100 m^2 powierzchni użytkowej, jednak nie mniej nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na 1 lokal usługowy,

   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: ¾w miejscach i w ilości określonych w obowiązujących w tym zakresie przepisach odrębnych, ¾dla obiektów handlowych i zabudowy usługowej, w tym usług rzemiosła w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce na każde rozpoczęte 15 miejsc do parkowania.

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

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

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

2) dopuszczenie prowadzenia sieci i realizacji obiektów infrastruktury technicznej niezbędnych do uzbrojenia terenów na całym obszarze planu pod warunkiem, że będą one realizowane w pasie terenu pomiędzy linią rozgraniczającą teren a nieprzekraczalną linią zabudowy wyznaczoną od niej lub w dojazdach niewyznaczonych oraz pod warunkiem, że nie koliduje to z innymi ustaleniami planu i przepisami odrębnymi. Ustalenie nie dotyczy przyłączy do obiektów budowlanych, które dopuszczone są do realizacji na całym obszarze planu, według istniejącego zapotrzebowania;

3) dla systemu wodociągów i zaopatrzenia w wodę:

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

   b) do czasu realizacji zbiorczej sieci wodociągowej dopuszczenie stosowania indywidualnych ujęć wody, pod warunkiem uwzględnienia obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych,

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

4) dla systemu kanalizacji i odprowadzania wód:

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

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

c) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych: ¾z 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, które są dopuszczone do realizacji na całym obszarze planu, ¾z utwardzonych dróg publicznych, z powierzchni utwardzonych na terenach usługowych, 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 nowo budowanych przewodów tłocznych - 63 mm,

e) minimalna średnica nowo budowanych przewodów grawitacyjnych - 90 mm, za wyjątkiem przyłączy kanalizacyjnych,

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

5) dla systemu elektroenergetycznego:

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

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

c) realizacja nowych sieci elektroenergetycznych średniego lub niskiego napięcia w wykonaniu podziemnym oraz stacji transformatorowych w wykonaniu wnętrzowym, z dopuszczeniem realizacji sieci napowietrznych i słupowych stacji transformatorowych jedynie w przypadkach uzasadnionych brakiem warunków technicznymi rozbudowy istniejącej sieci elektroenergetycznej w wykonaniu kablowym,

d) dopuszczenie realizacji mikro instalacji wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii (OZE), z wyłączeniem instalacji wykorzystujących siłę wiatru;

6) dla systemu gazowego:

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

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

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

7) 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. 5 lit. d lub miejskiej sieci ciepłowniczej po jej rozbudowie;

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

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

§ 13. W zakresie sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:

1) do czasu zagospodarowania terenów zgodnie z ustaleniami planu dopuszczenie ich użytkowanie w sposób dotychczasowy oraz w formie terenów zieleni;

2) na całym obszarze planu dopuszczenie lokalizacji obiektów tymczasowych związanych z realizacją inwestycji docelowych na czas trwania robót budowlanych.

Rozdział 10.
Ustalenia szczegółowe. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy i gabaryty obiektów

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

1) przeznaczenie: 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: zakaz realizacji budynków gospodarczych i garaży,
3) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:
   a) maksymalna wysokość zabudowy – 12 m,
   b) forma dachów: spadziste o nachyleniu głównych połaci dachu do 30^0 lub dachy płaskie,
   c) maksymalna intensywność zabudowy – 1,2,
   d) minimalna intensywność zabudowy – 0,01,
   e) maksymalna powierzchnia zabudowy – 60% powierzchni działki budowlanej,
   f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 20% powierzchni działki budowlanej,
   g) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynku usługowego - 70 m,
   h) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych - 600 m^2.

Rozdział 11.
Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art.36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

§ 15. Stawkę procentową, służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, ustala się w wysokości 30% dla terenu 1U.

Rozdział 12.
Ustalenia końcowe

§ 16. W granicach planu traci moc zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Płońsk, dla obszaru położonego pomiędzy ulicą Warszawską, Grunwaldzką, a drogą ekspresową S7 oraz obszaru położonego pomiędzy ulicą Wieczorków, a torami kolejowymi, przyjęta Uchwałą Nr IV/19/2015 z dnia 15 stycznia 2015 r. (Dz. U. Woj. Mazowieckiego z 2015 r. poz. 2477).

§ 17. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Płońsk.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej
w Płońsku

Arkadiusz Barański

MIASTO PŁOŃSK

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA PŁOŃSK DLA OBSZARÓW POŁOŻONYCH W REJONIE UL. PŁOCKIEJ, UL. SZKOLNEJ I UL. PUŁTUSKIEJ

RYSUNEK PLANU
ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR VII/45/2024
RADY MIEJSKIEJ W PŁOŃSKU Z DNIA Z DNIA 19 WRZEŚNIA 2024 R.
SKALA 1:1000

N

1U

6

6

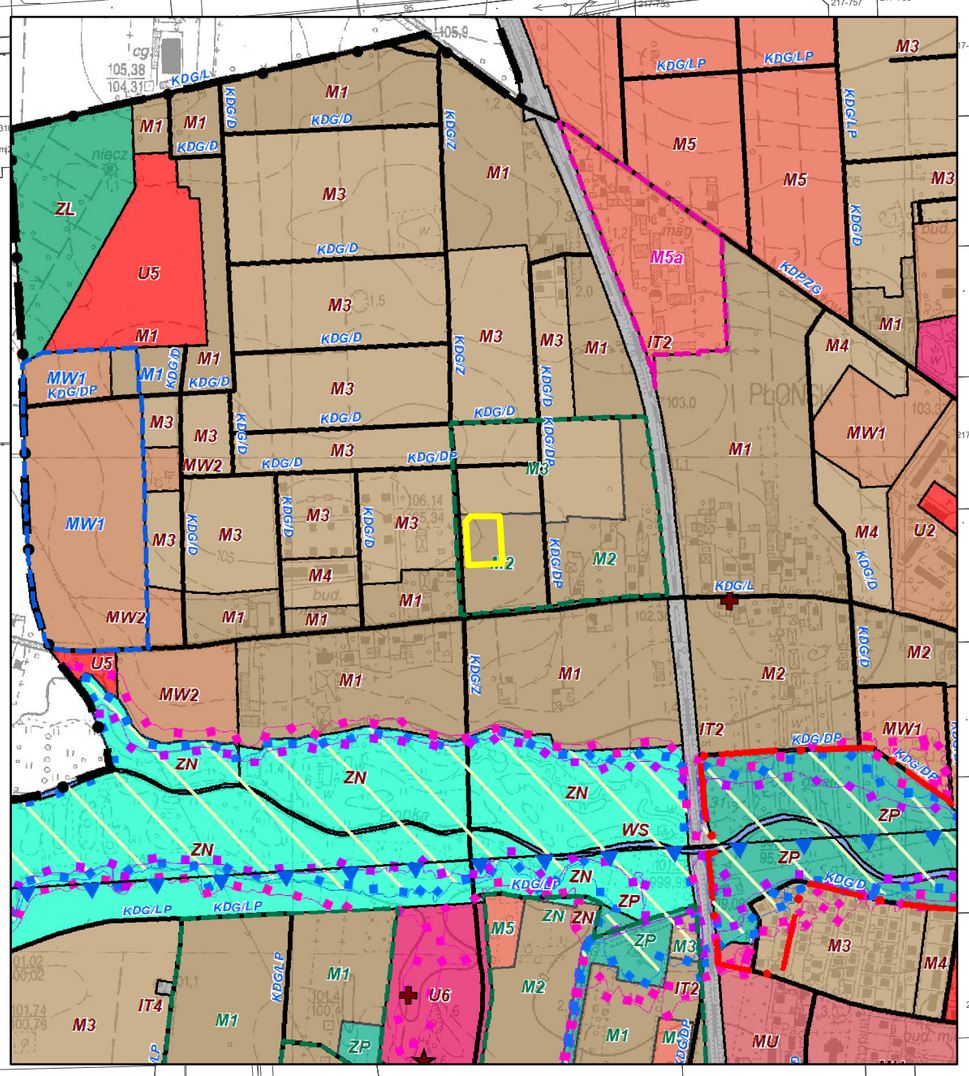
Oznaczenia obowiązujące:

- granice obszaru objętego planem
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalne linie zabudowy
- 6 — wymiarowanie rysunku planu (w metrach)

Symbol cyfrowy i literowy określający przeznaczenie terenu wyodrębnionego liniami rozgraniczającymi

- U - teren zabudowy usługowej

Wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Płońsk



- granice planu

Tereny funkcjonalno - przestrzenne:

- M2 - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej wysokiej intensywności

0 25 50 100 150 m

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr VII/45/2024

Rady Miejskiej w Płońsku

z dnia 19 września 2024 r.

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

§ 1. Na podstawie art. 20 ust. 1 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j Dz. U. z 2024 r. poz. 1130), Rada Miejska w Płońsku stwierdza, że w trakcie wyłożenia do publicznego wglądu projektu **Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Płońsk dla obszarów położonych w rejonie ul. Płockiej, ul. Szkolnej i ul. Pułtuskiej** nie wpłynęły żadne uwagi, nie zachodzi tym samym konieczność ich rozpatrzenia.

Przewodniczący Rady Miejskiej
w Płońsku

Arkadiusz Barański

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr VII/45/2024

Rady Miejskiej w Płońsku

z dnia 19 września 2024 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 (j Dz. U. z 2024 r. poz. 1130), Rada Miejska w Płońsku postanawia, że na obszarze objętym **Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Płońsk dla obszarów położonych w rejonie ul. Płockiej, ul. Szkolnej i ul. Pułtuskiej**, nie przewiduje się realizacji inwestycji z zakresu komunikacji i infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

Przewodniczący Rady Miejskiej
w Płońsku

Arkadiusz Barański

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr VII/45/2024

Rady Miejskiej w Płońsku

z dnia 19 września 2024 roku

Zalacznik4.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 VII/45/2024

Rady Miejskiej w Płońsku

z dnia 19 września 2024 roku

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 2024 r. poz. 609 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j Dz. U. z 2024 r. poz. 1130), w związku z art. 67 ust. 3 pkt 2, pkt 3 i pkt 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 poz. 1688), Rozstrzygnięciem Nadzorczym Nr WNP-I.4131.294.2022.MW1 Wojewody Mazowieckiego z dnia 22 listopada 2022 r. i Uchwałą Nr LV/400/2021 Rady Miejskiej w Płońsku z dnia 10 listopada 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Płońsk dla obszarów położonych w rejonie ul. Płockiej, ul. Szkolnej i ul. Pułtuskiej.

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

Granice prowadzonej procedury obejmują część działki 244/2, położonej w Płońsku przy ulicy Jana Pawła II. Powierzchnia terenu objętego opracowaniem wynosi ok. 0,4 ha.

3.**Cel sporządzenie planu.**

Prowadzona procedura planistyczna obejmuje ponowienie czynności proceduralnych wynikających z Rozstrzygnięcia Nadzorczego Nr WNP-I.4131.294.2022.MW1 Wojewody Mazowieckiego z dnia 22 listopada 2022 r. dotyczącego uchylenia części Uchwały Nr LXXVI/515/2022 Rady Miejskiej w Płońsku z dnia z dnia 20 października 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia Miejscowego Planu w sprawie uchwalenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Płońsk dla obszarów położonych w rejonie ul. Płockiej, ul. Szkolnej i ul. Pułtuskiej. Rozstrzygnięcie wyeliminowało ustalenia uchwalonego planu miejscowego m. in. dla terenu objętego niniejszą procedurą planistyczną. Powodem działań nadzorczych Wojewody był brak zgodności uchwalonego planu ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Płońsk. Wykonanie czynności proceduralnych ma na celu przywrócenie zgodności ustaleń dla części działki 244/2 z kierunkami polityki przestrzennej gminy. W sporządzanym planie miejscowym utrzymano przeznaczenie terenu ustalone w planie podlegających rozstrzygnięciu nadzorczemu, tj. przeznaczenie na cele usług.

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

W granicach planu obowiązuje zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Płońsk, dla obszaru położonego pomiędzy ulicą Warszawską, Grunwaldzką, a drogą ekspresową S7 oraz obszaru położonego pomiędzy ulicą Wieczorków, a torami kolejowymi, przyjęta Uchwałą Nr IV/19/2015 z dnia 15 stycznia 2015 r. (Dz. U. Woj. Mazowieckiego z 2015 r. poz. 2477).

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

Teren objęty opracowaniem obecnie stanowi teren niezagospodarowany.

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., Uchwałą Nr LI/368/2021 Rady Miejskiej w Płońsku z dnia 30 września 2021 r., Uchwałą Nr LXXVIII/524/2022 Rady Miejskiej w Płońsku z dnia 24 listopada 2022 r. oraz Uchwałą Nr CIII/658/2023 z dnia 23 listopada 2023 r. Zgodnie z delimitacja przestrzenno – funkcjonalną studium obszar opracowywanego planu znalazł się w całości w zasięgu terenu funkcjonalno – rozwojowego:

M2 - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej wysokiej intensywności.

Podstawowy kierunek przeznaczenia terenów:

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

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)*4

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

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

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

Wskaźniki oraz parametry zabudowy i zagospodarowania terenów	Wartość wskaźnika
maksymalna powierzchnia zabudowy	**60% działki budowlanej**
maksymalna intensywność zabudowy	**1,2**
minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	**20% działki budowlanej**
maksymalna wysokość zabudowy	**12 m**
minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki (w tym działki budowlanej z podziału nieruchomości)	**500 m^2 dla zabudowy wolnostojącej, 300 m^2 dla zabudowy bliźniaczej i 250 m^2 dla zabudowy szeregowej**

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. 2 pkt 3).**

Jedynymi obszarami podlegającym ochronie i obejmującym granice opracowania jest Główny Zbiornik Wód Podziemnych GZWP Nr 215 "Subniecka Warszawska", obejmujący swoimi granicami cały obszar opracowania. W granicach Zbiornika, zgodnie z planem, 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.

W obszarze planu nie występują gleby podlegające ochronie, które na podstawie Ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 82), 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:

Ustalenia ogólne z zakresu ochrony środowiska wprowadzone do ustaleń planu obejmują:

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)zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych, z wyjątkiem dróg i infrastruktury technicznej;

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

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

5)kwalifikacja terenów w zakresie przestrzegania dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku terenów faktycznie zagospodarowanych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

W obszarze planu nie występują obiekty podlegające ochronie konserwatorskiej.

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

W obszarze opracowania nie stwierdza się występowania szczególnych zagrożeń dla mienia i zdrowia ludzi. Nie występują tu również ograniczenia w rozwoju inwestycji budowlanych. Pozytywnym uwarunkowaniem dla życia i zdrowia mieszkańców na obszarze opracowania jest brak zagrożenia wystąpienia zjawiska osuwania się mas ziemnych i 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 (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 320). Dodatkowo dla obiektów handlowych, zabudowy usługowej oraz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej 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, w tym zakresie dostosowania do tych potrzeb obiektów użyteczności publicznej i urządzeń przeznaczonych dla ruchu pieszego.

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 komercyjną funkcją usługową, w tym handlem. Jest uzasadnione bezpośrednim sąsiedztwem obiektów handlowych i położeniem przy jednej z podstawowych ulic miasta Płońsk. 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% dla terenu usługowego wyznaczonego w planie. Uruchomienie inwestycyjne terenów objętych prowadzoną procedura planistyczną umożliwi zwiększenie dochodów do budżetu miasta.

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

Obszar objęty granicami planu w całości stanowią własność osób prywatnych. 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 budowlanych.

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

Wymagania te w projekcie planu zostały zrealizowane przede wszystkim poprzez ustalenie zasad realizacji nowej zabudowy i zagospodarowania terenów niezagrażających spełnieniu tych potrzeb, na podstawie obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych. W obszarze planu nie ma potrzeby, zgodnie ze złożonymi wnioskami instytucji, wyznaczania rezerw terenowych dla spełnienia tych wymagań.

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

Na obszarze objętym procedurą planistyczną nie przewiduje się żadnych inwestycji celu publicznego.

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, z dopuszczeniem stosowania technologii przejściowych dla systemu wodociągów i kanalizacji. Instalacje przejściowe obejmują indywidualne ujęcia wody oraz technologie z zakresu odprowadzania ścieków określone w przepisach prawa, w tym zbiorniki bezodpływowe, które mogą zachować funkcjonalność jedynie do czasu wykonania sieci zbiorczej. Ograniczony przestrzennie zasięg miejskiej sieci ciepłowniczej uniemożliwia oparcie dostawy ciepła wyłącznie do zorganizowanych systemów ciepłowniczych. Plan przewiduje jednak możliwość rozbudowy sieci ciepłowniczej i tym samym zaopatrzenia w ciepło z sieci zbiorczej. 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 technologii OZE w dostawie ciepła i energii (mikroinstalacje), z wyłączeniem instalacji wykorzystujących siłę wiatru.

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.

Obsługa komunikacyjna obszaru planu obywać się będzie z istniejących dróg publicznych, graniczących z planem.

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).**

Prowadzona procedura planistyczna stanowi uzupełnienie procedury zakończonej Uchwały Nr LXXVI/515/2022 Rady Miejskiej w Płońsku z dnia z dnia 20 października 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia Miejscowego Planu w sprawie uchwalenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Płońsk dla obszarów położonych w rejonie ul. Płockiej, ul. Szkolnej i ul. Pułtuskiej, dla terenu 6U wyeliminowanego z ustaleń planu w wyniku rozstrzygnięcia nadzorczego Wojewody Mazowieckiego. Niewielki obszar ponawianej procedury, utrzymanie przeznaczenia z planu przyjętego przez Radę Miejską oraz brak zmienionych uwarunkowań przestrzennych do zagospodarowania tego obszaru, w tym wynikających z przepisów odrębnych, powodują, że

nie ma potrzeby ponawiania procedury planistycznej dla etapu uzgodnień i opiniowania projektu planu. Wprowadzone zmiany w zasadach zagospodarowania przestrzennego przedmiotowego obszaru wymagają jedynie ponowienia procedury planistycznej w zakresie wyłożenia do publicznego wglądu. O wyłożeniu do publicznego wglądu powiadomiono społeczeństwo w odpowiednim ogłoszeniu umieszczonym na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego, w prasie lokalnej oraz BIPie Urzędu Miejskiego. W ogłoszeniu określono miejsce i termin wyłożenia, miejsce i termin dyskusji publicznej nad przyjętymi rozwiązaniami planistycznymi oraz miejsce i termin składania uwag do projektu planu.

W trakcie wyłożenia nie wpłynęły żadne uwagi, co umożliwiło przekazanie projektu planu Radzie Miejskiej w Płońsku celem uchwalenia.

Dokumentacja dotycząca planu miejscowego znajduje się w siedzibie Urzędu Miejskiego w Płońsku i może być udostępniona, z zachowaniem przepisów dotyczących udostępnienia informacji publicznych. Procedura planistyczna jest prowadzona tym samym w sposób jawny i przejrzysty, z uwzględnieniem przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Zwiększenie jawności procedur planistycznych wynika również z procesu porządkowania cyfryzacji planowania przestrzennego w Polsce. Przepisy w tym zakresie 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 usługową i handlową. 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).**

W terenie objętym opracowaniem nie przewiduje się realizacji inwestycji związanych z rozwojem transportu zbiorowego. Wszystkie inwestycje będą miały charakter komercyjny ukierunkowany na intensyfikację inwestycji usługowo – handlowych.

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

W projekcie planu wprowadzono ustalenia umożliwiające realizację ciągów komunikacji pieszej oraz realizację ścieżek rowerowych. Są one dopuszczone na całym obszarze planu. Realizacja ich będzie wykonana w miarę wystąpienia potrzeb w tym zakresie. Będą to jednak wyłącznie 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 są częścią zwartego obszaru terenów inwestycyjnych, wyznaczonego w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Płońsk. 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 studium.

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

Plan jest zgodny z wykonaną w oceną aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Płońsk i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, która 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. 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 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 obszar objęty opracowaniem będzie podlegał możliwości naliczenia dochodów budżetowych z tytułu renty planistycznej i podatków od nieruchomości. Jednocześnie nie przewiduje się żadnych bezpośrednich kosztów miasta w związku z realizacją planu miejscowego. Nie przewiduje się tu realizacji inwestycji celu publicznego. Obszar opracowania jest uzbrojony w infrastrukturę techniczną i ma dostęp do dróg publicznych. Rozbudowa tych systemów w skutek realizacji planu nie będzie konieczna.

III.**Procedura**

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

Procedura planistyczna obejmuje czynności ponowione po Rozstrzygnięciu Nadzorczym Nr WNP-I.4131.294.2022.MW1 Wojewody Mazowieckiego z dnia 22 listopada 2022 r. dotyczącym uchylenia części Uchwały Nr LXXVI/515/2022 Rady Miejskiej w Płońsku z dnia z dnia 20 października 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia Miejscowego Planu w sprawie uchwalenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Płońsk dla obszarów położonych w rejonie ul. Płockiej, ul. Szkolnej i ul. Pułtuskiej, tj wyłożenie projektu planu do publicznego wglądu wraz z dyskusją publiczną na rozwiązaniami przyjętymi w nim i zbieraniem uwag do jego ustaleń. Ponowienie procedury nie obejmuje natomiast czynności wykonanych przed uchwaleniem planu w 2022 r., które nie uległy dezaktualizacji wskutek zmian przepisów prawa czy innych formalnych przesłanek. Dotyczy to m. in. zbierania wniosków czy uzgadniania i opiniowania projektu planu, zebrano wnioski po wystosowaniu ogłoszeń i zawiadomień. Brak uwag złożonych w trakcie wyłożenia umożliwił przekazanie projektu planu Radzie Miejskiej w Płońsku celem uchwalenia.

2.**Podstawa uchwalenia**.

Plan miejscowy został uchwalony na podstawie Uchwały Nr VII/45/2024 Rady Miejskiej w Płońsku z dnia 19 września 2024 r. Podstawą uchwalenia planu jest art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 609 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. 1130), w związku z art. 67 ust. 3 pkt 2, pkt. 3 i pkt. 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 poz.

Przewodniczący Rady Miejskiej
w Płońsku

Arkadiusz Barański