Elektronicznie podpisany przez:
Arkadiusz Barański
dnia 26 czerwca 2025 r.

UCHWAŁA NR XIX/137/2025
RADY MIEJSKIEJ W PŁOŃSKU

z dnia 26 czerwca 2025 r.

w sprawie uchwalenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Płońsk dla: obszaru „Młodzieżowa”, obszaru „Warszawska - Kwiatowa", obszaru "Sienkiewicza", obszaru "Wojska Polskiego"

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465, ze zmianami) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, ze zmianami), w związku z art. 67 ust. 3 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, ze zmianami) oraz Uchwałą Nr LXXXI/544/2022 Rady Miejskiej w Płońsku z dnia 22 grudnia 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia Miejscowych Planów Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Płońsk, 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 „Młodzieżowa”, obszaru „Warszawska - Kwiatowa", obszaru "Sienkiewicza", obszaru "Wojska Polskiego", zwany dalej „planem”, którego granice określono na rysunku planu stanowiącym załączniki nr 1, nr 2, nr 3 do uchwały, wraz z zaprezentowaniem jej przebiegu w układzie współrzędnych płaskich prostokątnych PL-2000 pas 7.

§ 2. Załącznikami do uchwały są:

1) załączniki nr 1, nr 2, nr 3 – rysunek planu wykonany na mapie zasadniczej w skali 1:1000;
2) załącznik nr 4 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu;
3) załącznik nr 5 – 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 6 – 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) granice terenów zamkniętych;
6) napowietrzne linie elektroenergetyczne 15 kV dopuszczone do zamiany na sieci kablowe lub likwidacji;
7) symbole cyfrowe i literowe określające przeznaczenie terenów wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi;

8) obiekty podlegające ochronie, wyznaczone ustaleniami planu: strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych;

9) obszary wymagające szczególnych warunków zagospodarowania terenów:

a) granice strefy ograniczeń w zagospodarowaniu od obszaru kolejowego,

b) pasy technologiczne (pasy ochrony funkcyjnej) od napowietrznych linii elektroenergetycznych 110 kV i 15 kV,

c) istniejące rowy melioracyjne do przykrycia lub przebudowy w celu skanalizowania.

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

2) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej, ze względu na brak występowania w granicach planu obiektów i obszarów podlegających ochronie w tym zakresie;

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 ze względu na brak takich krajobrazów wyznaczonych w audycie krajobrazowym dla terenów położonych 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 część obszaru planu ograniczonego na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczonego symbolem cyfrowym i literowym określającym jego przeznaczenie;

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, dopuszczone do realizacji na warunkach określonych planem. Przeznaczenie uzupełniające nie może obejmować więcej niż 30% powierzchni całkowitej obiektów realizowanych na działce budowlanej i nie więcej niż 30% powierzchni działki budowlanej użytkowanej w przeznaczeniu podstawowym;

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

9) usługach – należy przez to rozumieć działalność, której celem jest zaspokajanie potrzeb ludności w zakresie działalności nie będącej produkcją dóbr materialnych metodami przemysłowymi, obejmującą formy działalności zakwalifikowanej na podstawie przepisów odrębnych do usług i handlu, za wyjątkiem ograniczeń wskazanych w ustaleniach szczegółowych dla wyodrębnionych w planie terenów;

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

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) zabudowie bliźniaczej – należy przez to rozumieć dwa budynki mieszkalne jednorodzinne – dwa segmenty, które przylegają do siebie jedną ze ścian zewnętrznych, rozdzielone ścianami oddzielenia przeciwpożarowego z dylatacją pomiędzy nimi oraz pozostałymi elewacjami usytuowanymi swobodnie.

Rozdział 2.
Przeznaczenia terenów w planie

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

1) MNW–MNB – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej;

2) MNW-MNB-U - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej lub usług;

3) MW – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;

4) MW-U – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług;

5) U – tereny usług;

6) KDG - teren drogi głównej;

7) KDZ – tereny dróg zbiorczych;

8) KDL - tereny dróg lokalnych;

9) KDD - tereny dróg dojazdowych;

10) KR – tereny komunikacji drogowej wewnętrznej;

11) KKK – teren komunikacji kolejowej;

12) IE – teren elektroenergetyki;

13) WS – tereny wód powierzchniowych śródlądowych;

14) ZP – teren zieleni urządzonej.

Rozdział 3.
Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 6. 1. Ustala się, oznaczone i zwymiarowane na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy dla nowych budynków realizowanych zgodnie z przeznaczeniem terenów.

2. Ustala się, że linie, o których mowa w ust. 1 nie dotyczą liniowych urządzeń infrastruktury technicznej i obiektów z nimi związanych, parkingów, miejsc do parkowania, dojazdów do obiektów budowlanych, w tym dojazdów niewyznaczonych oraz zbiorników retencyjnych wód opadowych lub roztopowych, o ile nie stanowią inaczej pozostałe ustalenia planu.

§ 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, w tym zbiorników retencyjnych wód opadowych lub roztopowych, pod warunkiem zachowania zgodności z innymi ustaleniami planu i obowiązującymi przepisami odrębnymi;

3) dopuszczenie zachowania istniejącej zabudowy w poszczególnych terenach, z prawem do przebudowy, rozbudowy, nadbudowy, rozbiórki i odbudowy oraz zmiany sposobu użytkowania, pod warunkiem zachowania wskaźników i parametrów urbanistycznych określonych w ustaleniach szczegółowych dla

terenów oraz za wyjątkiem rozbudowy istniejącej zabudowy położonej pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a linią rozgraniczającą względem której, te linie zabudowy określono;

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 oraz oznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy, za wyjątkiem terenu oznaczonego symbolem 1MW;

5) nakaz zapewnienia dostępności dróg publicznych osobom ze szczególnymi potrzebami, zgodnie z zasadami uniwersalnego projektowania;

6) nakaz realizacji budynków, w szczególności budynków użyteczności publicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu zapewnienia dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, w tym zgodnie z zasadami uniwersalnego projektowania i przy zachowaniu dostępności architektonicznej.

Rozdział 4.
Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych

§ 8. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków ustala się:

1) ochronę zabytków archeologicznych [stanowiska archeologiczne nr ewid. AZP 48-60/1 (osada XIV i XV w), AZP 48-60/2 (osada XIV i XV w) i AZP 48-60/28 (ślady osadnictwa starożytność, wczesne średniowiecze, późne średniowiecze, nowożytność)], w formie stref ochrony konserwatorskiej, zabytków archeologicznych, w granicach zgodnych z oznaczeniem na rysunku planu, oznaczonych właściwymi numerami ewidencyjnymi stanowisk archeologicznych;

2) w granicach zabytków, o których mowa w pkt 1, obowiązuje postępowanie zgodne z przepisami odrębnymi, dotyczącymi ochrony zabytków i opieki nad zabytkami, a także dotyczącymi postępowania z zabytkami w procesie budowlanym oraz zgodnie z ustaleniami planu określonymi dla wyodrębnionych w nim terenów.

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) dopuszczenie lokalizacji przedsięwzięć:

   a) mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych na całym obszarze planu,

   b) mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych, wyłącznie na terenach oznaczonych symbolami 1IE i 1KKK, a także z wyłączeniem inwestycji celu publicznego;

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

4) kwalifikację terenów oznaczonych symbolami, w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, określonych w przepisach odrębnych dla terenów faktycznie zagospodarowanych:

   a) od 1MNW-MNB do 10MNW-MNB – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

   b) od 1MNW-MNB-U do 15MNW-MNB-U, 1MW-U, 2MW-U – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo – usługowej,

   c) 1MW - jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego,

   d) 1U – jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,

e) 1ZP – jak dla terenów rekreacyjno - wypoczynkowych;

5) w celu ochrony przed hałasem terenów 1MNW-MNB-U i 3MNW-MNB-U należy stosować rozwiązania techniczne zapewniające właściwe warunki akustyczne w budynkach.

Rozdział 6.
Ustalenia w zakresie granic i sposobów zagospodarowania obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych

§ 10. 1. Obszar planu w całości znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP Nr 215 "Subniecka Warszawska", wyznaczonego na podstawie przepisów odrębnych.

2. Tereny oznaczone symbolami od 7MNW-MNB-U do 15MNW-MNB-U, 1MW, 1MW-U, od 2U do 6U, 1IE, 3KDZ, od 6KDD do 14KDD, 3KR, 4KR, od 4WS do 7WS znajdują się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP Nr 2151 "Subniecka Warszawska – część centralna", wyznaczonego na podstawie przepisów odrębnych

3. W granicach Zbiorników, 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 7.
Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 11. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:

1) minimalna powierzchnia działki na terenach oznaczonych symbolami:

a) 1MNW-MNB, 2MNW-MNB, 3MNW-MNB, 4MNW-MNB, 5MNW-MNB, 6MNW-MNB, 7MNW-MNB, 8MNW-MNB, 9MNW-MNB, 10MNW-MNB, 1MNW-MNB-U, 2MNW-MNB-U, 3MNW-MNB-U, 4MNW-MNB-U, 5MNW-MNB-U, 6MNW-MNB-U, 7MNW-MNB-U, 8MNW-MNB-U, 9MNW-MNB-U, 10MNW-MNB-U, 11MNW-MNB-U, 12MNW-MNB-U, 13MNW-MNB-U, 14MNW-MNB-U, 15MNW-MNB-U - 600 m^2 dla zabudowy wolnostojącej i 400 m^2 dla zabudowy bliźniaczej,

b) 1ZP - 600 m^2,

c) 1MW, 1MW-U, 2MW-U - 800 m^2,

d) 2U, 3U, 4U, 5U, 6U - 1000 m^2,

e) 1U - 1500 m^2,

f) 1IE – 2000 m^2;

2) minimalny front działki na terenach oznaczonych symbolami:

a) 1MNW-MNB, 2MNW-MNB, 3MNW-MNB, 4MNW-MNB, 5MNW-MNB, 6MNW-MNB, 7MNW-MNB, 8MNW-MNB, 9MNW-MNB, 10MNW-MNB, 1MNW-MNB-U, 2MNW-MNB-U, 3MNW-MNB-U, 4MNW-MNB-U, 5MNW-MNB-U, 6MNW-MNB-U, 7MNW-MNB-U, 8MNW-MNB-U, 9MNW-MNB-U, 10MNW-MNB-U, 11MNW-MNB-U, 12MNW-MNB-U, 13MNW-MNB-U, 14MNW-MNB-U, 15MNW-MNB-U - 16 m dla zabudowy wolnostojącej i 10 m dla zabudowy bliźniaczej,

b) 1MW, 1MW-U, 2MW-U, 2U, 3U, 4U, 5U, 6U – 20 m,

c) 1U, 1IE – 25 m,

d) 1ZP – 5 m;

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

Rozdział 8.
Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

§ 12. 1. W celu eksploatacji linii kolejowej, działania urządzeń związanych z prowadzeniem ruchu kolejowego, a także bezpieczeństwa ruchu kolejowego ustala się, oznaczone na rysunku planu, granice strefy ograniczeń w zagospodarowaniu od obszaru kolejowego, wynoszącą 25 m licząc od granicy terenów kolejowych.

2. W zasięgu strefy, o której mowa w ust. 1 obowiązuje konieczność uwzględnienia nakazów, zakazów oraz ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych z zakresy transportu kolejowego, w tym:

1) obowiązuje lokalizacja zabudowy zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego i warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;

2) obowiązują szczególne warunki zagospodarowania terenów i ograniczenia w użytkowaniu gruntów, wynikające z obowiązujących przepisów odrębnych, z zakresu transportu kolejowego, w tym odległości i warunków sytuowania drzew i krzewów, elementów ochrony akustycznej, wykonywania robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowej, a także sposób urządzania i utrzymywania zasłon śnieżnych oraz pasów przeciwpożarowych;

3) dla budynków mieszkalnych oraz budynków usługowych związanych ze stałym lub czasowych pobytem dzieci i młodzieży oraz szpitali i domów opieki społecznej lokalizowanych w terenach 1MNW-MNB-U i 3MNW-MNB-U, należy zastosować odpowiednie zabezpieczenia akustyczne wewnątrz pomieszczeń chroniące przed uciążliwościami związanymi z funkcjonowaniem linii kolejowej, umożliwiające dotrzymanie dopuszczalnych norm hałasu w środowisku, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi.

3. Ustala się, oznaczone na rysunku planu, pasy technologiczne (pasy ochrony funkcyjnej) od napowietrznych linii elektroenergetycznych 110 kV, przebiegające wzdłuż tych linii i mierzonych w poziomie nie mniejszych niż 30 m, tj. po 15 m po każdej stronie od osi linii.

4. Ustala się, oznaczone na rysunku planu, pasy technologiczne (pasy ochrony funkcyjnej) od napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV, przebiegające wzdłuż tych linii i mierzonych w poziomie nie mniejszych niż 14 m, tj. po 7 m po każdej stronie od osi linii.

5. W granicach stref, o których mowa w ust. 3 i ust. 4 zgodnie z przepisami odrębnymi obowiązuje zakaz lokalizowania budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi, składowania materiałów niebezpiecznych pożarowo, tworzenia hałd i nasypów, lokalizacji instalacji fotowoltaicznych, nasadzeń roślinności wysokiej (powyżej 3 m wysokości) i rozbudowanym systemie korzeniowym zagrażającej bezpieczeństwu linii oraz obowiązuje szerokość pasa wycinki podstawowej drzew na trasie linii.

6. Ustalenia określone w ust. 5 przestają obowiązywać dla linii 15 kV po ich likwidacji lub skablowaniu, na zasadach określonych w § 14 pkt. 6 lit. b.

7. W przypadku odbudowy, rozbudowy, nadbudowy, przebudowy, rozbiórki lub likwidacji urządzeń melioracyjnych, w tym oznaczonych na rysunku planu istniejących rowów melioracyjnych do przykrycia lub przebudowy w celu skanalizowania, należy stosować przepisy odrębne, w tym w zakresie stosownych pozwoleń wodno prawnych i stosowania rozwiązań projektowych nie powodujących pogorszenia warunków funkcjonowania sieci (obiektów) melioracyjnych na terenach położonych poza granicami prowadzonej inwestycji.

Rozdział 9.
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i systemu parkowania

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

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

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

3) obsługa komunikacyjna obszaru planu z dróg publicznych oznaczonych symbolami KDG, KDZ, KDL i KDD oraz dróg publicznych przylegających do granic planu, przy czym obsługa komunikacyjna terenu 1MW jest dopuszczalna wyłącznie z ulicy Wojska Polskiego, stanowiącej północna granicę terenu;

4) 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") o długości przekraczającej 50 m obowiązuje nakaz realizacji placów manewrowych umożliwiających dostęp pojazdom ratownictwa do wszystkich obsługiwanych przez nie działek budowlanych, o wymiarach zgodnych z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi;

5) zasady obsługi parkingowej:

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

b) minimalne wskaźniki parkingowe, z dopuszczeniem zabezpieczenia miejsc do parkowania w garażu, parkingu podziemnym lub nadziemnym wielopoziomowym:

- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 2 miejsca do parkowania na 1 lokal mieszkalny,

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

- dla 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;

- dla 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;

- usług obsługi komunikacji, w tym stacji paliw - 10 miejsc do parkowania na każde rozpoczęte 1000 m^2 powierzchni użytkowej i 3 miejsca do parkowania na każdych rozpoczętych 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 handlowych, zabudowy usługowej oraz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce na każde rozpoczęte 15 miejsc do parkowania.

Rozdział 10.
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej i gospodarowania odpadami

§ 14. 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, KDZ, KDL i KDD;

3) dopuszczenie prowadzenia sieci i realizacji obiektów infrastruktury technicznej niezbędnych do uzbrojenia terenów poza wymienionymi w pkt. 2 pasami drogowymi 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;

4) dla systemu wodociągów i zaopatrzenia w wodę:

a) zaopatrzenie obszaru planu w wodę ze zbiorczej sieci wodociągowej istniejącej i projektowanej,

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

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

d) minimalna średnica nowobudowanej sieci zbiorczej - 63 mm, za wyjątkiem przyłączy wodociągowych;

5) dla systemu kanalizacji i odprowadzania wód:

a) odprowadzenie ścieków do systemu zbiorczego kanalizacji miejskiej,

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

c) odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych:

- pochodzących z zanieczyszczonej powierzchni szczelnej, w tym z nawierzchni nieprzepuszczalnych parkingów do zbiorników retencyjnych, studni chłonnych, zbiorczej sieci kanalizacji deszczowej na zasadach zgodnych z przepisami odrębnymi,

- pochodzących z nawierzchni nieprzepuszczalnych dróg do urządzeń służących zwiększeniu retencji, w szczególności poboczy retencyjnych, rowów infiltracyjnych, studni chłonnych, a także rowów przydrożnych i sieci kanalizacji deszczowej na zasadach zgodnych z przepisami odrębnymi,

- z pozostałych terenów zagospodarowanie wód opadowych lub roztopowych w granicach nieruchomości, do której inwestor posiada tytuł prawny, poprzez ich odprowadzanie do ziemi, z dopuszczeniem realizacji zbiorników retencyjnych, niecek infiltracyjnych oraz innych form zagospodarowania wód opadowych lub roztopowych, na warunkach określonych w przepisach odrębnych,

- obowiązuje zakaz odprowadzania wód opadowych lub roztopowych z terenów sąsiednich na tereny komunikacji kolejowej i wykorzystywanie do tego celu kolejowych urządzeń odwadniających,

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, oznaczonych na rysunku planu napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV oraz linii niskiego napięcia, na sieci kablowe lub ich likwidację, pod warunkiem uwzględnienia obowiązujących w tym zakresie 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 instalacji wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii (OZE), z wyłączeniem instalacji wykorzystujących siłę wiatru oraz instalacji o mocy powyżej 500 kW realizowanych w formie wolnostojącej i z zastrzeżeniem lit. e,

e) w przypadku lokalizacji urządzeń infrastruktury związanej z odnawialnymi źródłami energii w sąsiedztwie terenu komunikacji kolejowej, instalacje fotowoltaiczne powinny być realizowane w taki sposób aby słońce padające na nie, nie odbijało się w stronę torów. Obowiązuje nakaz stosowania rozwiązań i materiałów niepowodujących negatywnego wpływu na ruch kolejowy,

f) obowiązek zapewnienia dostępu i dojazdu do infrastruktury elektroenergetycznej, w tym stacji elektroenergetycznych, linii elektroenergetycznych oraz konstrukcji wspornych (słupów) w celu przeprowadzenia prac eksploatacyjnych lub usunięcia awarii;

7) dla systemu gazowego:

a) zaopatrzenie obszaru planu w gaz ziemny do celów gospodarczych i grzewczych w oparciu o istniejącą sieć średniego i niskiego ciśnienia, poprzez rozbudowę istniejącej sieci,

b) przy ustalaniu lokalizacji obiektów budowlanych, w tym dróg obowiązuje nakaz zachowania odległości podstawowych i innych warunków technicznych, określonych dla infrastruktury gazowej w przepisach odrębnych, w tym w zakresie zapewnienia dostępu w celu wykonania bieżących konserwacji i napraw,

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. d lub miejskiej sieci ciepłowniczej po jej rozbudowie;

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

Rozdział 11.
Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 15. 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 12.
Granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym

§ 16. 1. Wyznacza się tereny dróg publicznych oznaczone symbolami: KDG, KDZ, KDL, KDD jako tereny do realizacji celów publicznych związanych z wydzielaniem gruntów pod drogi publiczne, ścieżki rowerowe, budową, utrzymaniem oraz wykonywaniem robót budowlanych tych dróg, obiektów i urządzeń transportu publicznego, a także łączności publicznej i sygnalizacji oraz z budową i utrzymywaniem publicznych urządzeń służących do zaopatrzenia ludności w wodę oraz gromadzenia, przesyłania, oczyszczania i odprowadzania ścieków.

2. Dopuszcza się realizację celów publicznych na pozostałych terenach, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 13.
Ustalenia szczegółowe. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy i gabaryty obiektów

§ 17. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MNW-MNB, 2MNW-MNB, 3MNW-MNB, 4 MNW-MNB, 5MNW-MNB, 6MNW-MNB, 7MNW-MNB, 8MNW-MNB, 9MNW-MNB, 10MNW-MNB,** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej;

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

3) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

a) maksymalna wysokość zabudowy:

- budynków mieszkalnych - 12 m,

- garaży i budynków gospodarczych – 6 m,

- urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej – 12 m,

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

c) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,8,

d) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,01,

e) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 50% powierzchni działki budowlanej,

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

g) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych - 600 m^2 dla zabudowy wolnostojącej i 400 m^2 dla zabudowy bliźniaczej,

h) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej wskazana w lit. g nie dotyczy podziałów działek na cele infrastruktury technicznej i dojazdów niewydzielonych oraz w przypadku gdy działka została pomniejszona wskutek wydzielenia gruntu pod drogi oznaczone na rysunku planu.

§ 18. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MNW-MNB-U, 2MNW-MNB-U, 3MNW-MNB-U, 4MNW-MNB-U, 5MNW-MNB-U, 6MNW-MNB-U, 7MNW-MNB-U, 8MNW-MNB-U, 9MNW-MNB-U, 10MNW-MNB-U, 11MNW-MNB-U, 12MNW-MNB-U, 13MNW-MNB-U, 14MNW-MNB-U, 15MNW-MNB-U** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej lub usług;

2) warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

a) dopuszczenie realizacji wyłącznie usług rzemieślniczych, usług turystyki, usług gastronomii, usług zdrowia i pomocy społecznej, usług nauki, usług edukacji, usług sportu i rekreacji, usług kultury i rozrywki, usług biurowych i administracji oraz handlu, za wyjątkiem handlu wielkopowierzchniowego i handlu hurtowego,

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

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

d) dopuszczenie realizacji budynków gospodarczych i garaży,

e) lokalizację zabudowy, w tym garaży i budynków gospodarczych i parkingów należy lokalizować z uwzględnieniem nieprzekraczalnych linii zabudowy wyznaczonych na rysunku planu od terenu komunikacji kolejowej 1KKK;

3) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

a) maksymalna wysokość zabudowy:

- budynków mieszkalnych i usługowych - 12 m,

- garaży i budynków gospodarczych – 6 m,

- urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej – 12 m,

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

c) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 1,2,

d) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,01,

e) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 50% powierzchni działki budowlanej,

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

g) maksymalna powierzchnia sprzedaży obiektów handlowych – do 400 m^2,

h) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych - 600 m^2 dla zabudowy wolnostojącej i 400 m^2 dla zabudowy bliźniaczej,

i) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej wskazana w lit. h nie dotyczy podziałów działek na cele infrastruktury technicznej i dojazdów niewydzielonych oraz w przypadku gdy działka została pomniejszona wskutek wydzielenia gruntu pod drogi oznaczone na rysunku planu.

§ 19. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1MW** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;

2) przeznaczenie uzupełniające: usługi;

3) warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

a) dopuszczenie realizacji wyłącznie usług rzemieślniczych, usług gastronomii, usług zdrowia i pomocy społecznej, usług nauki, usług edukacji, usług sportu i rekreacji, usług kultury i rozrywki, usług biurowych i administracji oraz usług handlu, za wyjątkiem handlu wielkopowierzchniowego i handlu hurtowego,

b) dopuszczenie lokalizacji usług wyłącznie w formie lokali usługowych realizowanych parterach budynków mieszkalnych,

c) obowiązuje zakaz realizacji budynków gospodarczych i garaży,

d) dopuszczenie realizacji parkingów podziemnych;

4) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

a) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej oraz urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej – 12 m,

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

c) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 1,5,

d) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,01,

e) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 50% powierzchni działki budowlanej,

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

g) maksymalna powierzchnia sprzedaży obiektów handlowych – do 250 m^2,

h) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych – 800 m^2,

i) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej wskazana w lit. h nie dotyczy podziałów działek na cele infrastruktury technicznej i dojazdów niewydzielonych oraz w przypadku gdy działka została pomniejszona wskutek wydzielenia gruntu pod drogi oznaczone na rysunku planu.

§ 20. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MW-U, 2MW-U** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług;

2) warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

a) dopuszczenie realizacji wyłącznie usług rzemieślniczych, usług turystyki, usług gastronomii, usług zdrowia i pomocy społecznej, usług nauki, usług edukacji, usług sportu i rekreacji, usług kultury i rozrywki, usług biurowych i administracji oraz usług handlu, za wyjątkiem handlu wielkopowierzchniowego i handlu hurtowego,

b) dopuszczenie realizacji usług w formie lokali usługowych wbudowanych w budynki mieszkalne lub samodzielnych budynków usługowych, w tym przybudowanych do budynków mieszkalnych,

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

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

e) dopuszczenie realizacji zabudowy mieszkaniowej bez lokali usługowych,

f) dopuszczenie realizacji parkingów podziemnych,

g) obowiązuje zakaz realizacji budynków gospodarczych i garaży;

3) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

a) maksymalna wysokość zabudowy budynków mieszkalnych i usługowych oraz urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej - 21 m na terenie 2MW-U i 24 m na terenie 1MW-U,

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

c) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 4,0,

d) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,01,

e) maksymalny udział powierzchni zabudowy:

- 80% powierzchni działki budowlanej na terenie 2MW-U,

- 70% powierzchni działki budowlanej na terenie 1MW-U,

f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:

- 10% powierzchni działki budowlanej na terenie 2MW-U,

- 20% powierzchni działki budowlanej na terenie 1MW-U,

g) maksymalna powierzchnia sprzedaży obiektów handlowych:

- do 400 m^2 na terenie 2MW-U,

- do 800 m^2 na terenie 1MW-U,

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

i) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej wskazana w lit. h nie dotyczy podziałów działek na cele infrastruktury technicznej i dojazdów niewydzielonych oraz w przypadku gdy działka została pomniejszona wskutek wydzielenia gruntu pod drogi oznaczone na rysunku planu.

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

1) przeznaczenie podstawowe: teren usług;

2) warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

a) dopuszczenie realizacji wyłącznie usług rzemieślniczych, usług turystyki, usług gastronomii, usług zdrowia i pomocy społecznej, usług nauki, usług edukacji, usług sportu i rekreacji, usług kultury i rozrywki oraz usług biurowych i administracji oraz usług handlu, za wyjątkiem handlu wielkopowierzchniowego i handlu hurtowego,

b) dopuszczenie realizacji parkingów podziemnych,

c) obowiązuje zakaz realizacji budynków gospodarczych i garaży;

3) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

a) maksymalna wysokość zabudowy budynków usługowych oraz urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej – 16 m,

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

c) maksymalna nadziemna intensywność – 2,0,

d) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,01,

e) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 60% powierzchni działki budowlanej,

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

g) maksymalna powierzchnia sprzedaży obiektów handlowych – do 2000 m^2,

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

i) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej wskazana w lit. h nie dotyczy podziałów działek na cele infrastruktury technicznej i dojazdów niewydzielonych oraz w przypadku gdy działka została pomniejszona wskutek wydzielenia gruntu pod drogi oznaczone na rysunku planu.

§ 22. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **2U, 3U, 4U, 5U, 6U** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: tereny usług;

2) przeznaczenie uzupełniające: produkcja;

3) warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

a) wykluczone przeznaczenie terenów – usługi handlu wielkopowierzchniowego, usługi nauki, usługi edukacji, usługi kultu religijnego, produkcja energii, składy i magazyny, przemysł portowy,

b) dopuszczenie realizacji przeznaczenia uzupełniającego pod warunkiem, że maksymalna powierzchnia użytkowa obiektów produkcyjnych na działce budowlanej nie przekroczy 500 m^2,

c) obowiązuje zakaz realizacji usług związanych z magazynowaniem i składowaniem odpadów (w tym złomu) i materiałów sypkich,

d) dopuszczenie realizacji garaży i budynków gospodarczych, parkingów nadziemnych wielopoziomowych oraz parkingów podziemnych;

4) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

a) maksymalna wysokość zabudowy budynków usługowych, obiektów produkcyjnych oraz urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej – 12 m,

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

c) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy - 2,0,

d) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,01,

e) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 70% powierzchni działki budowlanej,

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

g) maksymalna powierzchnia sprzedaży obiektów handlowych – do 2000 m^2,

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

i) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej wskazana w lit. h nie dotyczy podziałów działek na cele infrastruktury technicznej i dojazdów niewydzielonych oraz w przypadku gdy działka została pomniejszona wskutek wydzielenia gruntu pod drogi oznaczone na rysunku planu.

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

1) przeznaczenie podstawowe – teren drogi głównej;

2) warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

a) dopuszczenie realizacji urządzeń niezbędnych dla bezpieczeństwa ruchu drogowego, w tym znaków drogowych, oświetlenia, chodników, urządzeń infrastruktury technicznej i obiektów z nimi związanych oraz zieleni urządzonej, z uwzględnieniem obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych,

b) szerokość drogi w liniach rozgraniczających - plan ustala północną linię rozgraniczającą drogi w odległości od 13,5 do 17,5 m od granicy planu, zgodnie z wymiarami podanymi na rysunku planu.

§ 24. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDZ, 2KDZ, 3KDZ** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – tereny dróg zbiorczych;

2) warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

a) dopuszczenie realizacji urządzeń niezbędnych dla bezpieczeństwa ruchu drogowego, w tym znaków drogowych, oświetlenia, chodników, urządzeń infrastruktury technicznej i obiektów z nimi związanych oraz zieleni urządzonej, z uwzględnieniem obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych,

b) szerokość dróg w liniach rozgraniczających:

- 1KDZ – nieregularna od 12 m do 20 m, zgodnie z wymiarami podanymi na rysunku planu oraz lokalnymi poszerzeniami w rejonie skrzyżowań,

- 2KDZ – 12 m, z lokalnymi poszerzeniami w rejonie skrzyżowań,

- 3KDZ - plan ustala wschodnią linię rozgraniczającą drogi w odległości 3 m od granicy planu.

§ 25. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDL, 2KDL, 3KDL, 4KDL, 5KDL, 6KDL, 7KDL, 8KDL** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – tereny dróg lokalnych;

2) warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

a) dopuszczenie realizacji urządzeń niezbędnych dla bezpieczeństwa ruchu drogowego, w tym znaków drogowych, oświetlenia, chodników, urządzeń infrastruktury technicznej i obiektów z nimi związanych oraz zieleni urządzonej, z uwzględnieniem obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych,

b) szerokość dróg w liniach rozgraniczających:

- 1KDL – 10 m,

- 2KDL - nieregularna od 10 m do 12 m, zgodnie z wymiarami podanymi na rysunku planu oraz lokalnymi poszerzeniami w rejonie skrzyżowań;

- 3KDL – 10 m, z lokalnymi poszerzeniami w rejonie skrzyżowań,

- 4KDL - nieregularna od 10 m do 17,5 m, zgodnie z wymiarami podanymi na rysunku planu oraz lokalnymi poszerzeniami w rejonie skrzyżowań,

- 5KDL - 10 m, z lokalnymi poszerzeniami w rejonie skrzyżowań,

- 6KDL - nieregularna od 10 m do 21 m, zgodnie z wymiarami podanymi na rysunku planu oraz lokalnymi poszerzeniami w rejonie skrzyżowań,

- 7KDL - 10 m, z lokalnymi poszerzeniami w rejonie skrzyżowań,

- 8KDL - 10 m, z lokalnymi poszerzeniami w rejonie skrzyżowań.

§ 26. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD, 9KDD, 10KDD, 11KDD, 12KDD, 13KDD, 14KDD,** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – tereny dróg dojazdowych;

2) warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

a) dopuszczenie realizacji urządzeń niezbędnych dla bezpieczeństwa ruchu drogowego, w tym znaków drogowych, oświetlenia, chodników, urządzeń infrastruktury technicznej i obiektów z nimi związanych oraz zieleni urządzonej, z uwzględnieniem obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych,

b) szerokość dróg w liniach rozgraniczających:

- 1KDD – 10 m, z lokalnymi poszerzeniami w rejonie skrzyżowań,

- 2KDD – 10 m, z lokalnymi poszerzeniami w rejonie skrzyżowań,

- 3KDD – 10 m, z lokalnymi poszerzeniami w rejonie skrzyżowań,

- 4KDD – 10 m, z lokalnymi poszerzeniami w rejonie skrzyżowań,

- 5KDD – 10 m, z lokalnymi poszerzeniami w rejonie skrzyżowań,

- 6KDD – nieregularna od 10 m do 16,5 m, zgodnie z wymiarami podanymi na rysunku planu oraz lokalnymi poszerzeniami w rejonie skrzyżowań,

- 7KDD – nieregularna od 10 m do 23 m, zgodnie z wymiarami podanymi na rysunku planu oraz lokalnymi poszerzeniami w rejonie skrzyżowań,

- 8KDD - nieregularna od 12 m do 17 m, zgodnie z wymiarami podanymi na rysunku planu oraz lokalnymi poszerzeniami w rejonie skrzyżowań,

- 9KDD – nieregularna od 10 m do 18 m, zgodnie z wymiarami podanymi na rysunku planu oraz lokalnymi poszerzeniami w rejonie skrzyżowań,
- 10KDD – 10 m, z lokalnymi poszerzeniami w rejonie skrzyżowań,
- 11KDD – 10 m, z zakończeniem placem do zawracania o wymiarach 20x20 m oraz lokalnymi poszerzeniami w rejonie skrzyżowań,
- 12KDD – nieregularna od 10 m do 17,5 m, zgodnie z wymiarami podanymi na rysunku planu oraz lokalnymi poszerzeniami w rejonie skrzyżowań,
- 13KDD – nieregularna od 10 m do 21 m, zgodnie z wymiarami podanymi na rysunku planu oraz lokalnymi poszerzeniami w rejonie skrzyżowań,
- 14KDD – 12 m, z zakończeniem placem do zawracania o wymiarach 20x20 m oraz lokalnymi poszerzeniami w rejonie skrzyżowań.

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

1) przeznaczenie podstawowe – tereny komunikacji drogowej wewnętrznej;

2) warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

a) dopuszczenie realizacji urządzeń niezbędnych dla bezpieczeństwa ruchu drogowego, w tym znaków drogowych, oświetlenia, chodników, urządzeń infrastruktury technicznej i obiektów z nimi związanych oraz zieleni urządzonej, z uwzględnieniem obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych,

b) szerokość dróg w liniach rozgraniczających:

- 1KR – 6 m, z lokalnymi poszerzeniami w rejonie skrzyżowań,
- 2KR – nieregularna od 5 m do 5,5 m, zgodnie z wymiarami podanymi na rysunku planu, lokalnymi poszerzeniami w rejonie skrzyżowań oraz z zakończeniem placem do zawracania o wymiarach 12,5x20,5 m,
- 3KR – 6 m, z lokalnymi poszerzeniami w rejonie skrzyżowań,
- 4KR – 8 m, z zakończeniem placem do zawracania o wymiarach 12,5x12,5 m oraz lokalnymi poszerzeniami w rejonie skrzyżowań.

§ 28. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KKK** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: teren komunikacji kolejowej;

2) warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: dopuszczenie realizacji wszelkich obiektów budowlanych przeznaczonych do prowadzenia ruchu kolejowego i utrzymania linii kolejowej oraz obsługi przewozu osób i rzeczy, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi.

§ 29. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1IE** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: teren elektroenergetyki;

2) warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: dopuszczenie realizacji obiektów budowlanych niezbędnych do funkcjonowania głównego punktu zasilania, w tym budynków administracyjno – socjalnych, obiektów i urządzeń technologicznych, warsztatów i budynków technicznych, parkingów, budynków gospodarczych i garaży, budynków biurowych oraz urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej;

3) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

a) maksymalna wysokość zabudowy budynków administracyjno – socjalnych, obiektów i urządzeń technologicznych, warsztatów i budynków technicznych oraz urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej – 12 m,

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

c) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 2,4,

d) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,01,

e) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 80% powierzchni działki budowlanej,

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

§ 30. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1WS, 2WS, 3WS, 4WS, 5WS, 6WS, 7WS** ustala się przeznaczenie podstawowe: tereny wód powierzchniowych śródlądowych.

§ 31. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1ZP** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: teren zieleni urządzonej;

2) warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

a) zespoły zieleni urządzonej należy realizować w formie zieleni izolacyjnej, zimozielonej,

b) obowiązuje zakaz realizacji zabudowy, za wyjątkiem ścieżek rowerowych i ciągów komunikacji pieszej oraz urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej;

3) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

a) maksymalna wysokość zabudowy urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej – 5 m,

b) nadziemna intensywność zabudowy – od 0,0 do 0,1,

c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej - 80% powierzchni działki budowlanej.

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

§ 32. Stawkę procentową, służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, ustala się w wysokości 25% dla wszystkich terenów objętych planem.

Rozdział 15.
Ustalenia końcowe

§ 33. W granicach planu tracą moc:

1) zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Płońsk, przyjęta Uchwałą Nr XXXVI/65/97 Rady Miejskiej w Płońsku z dnia 19 listopada 1997 r. (Dz. U. Woj. Ciechanowskiego z 1998 r. Nr 1 poz. 3);

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

3) zmiana Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Płońsk, przyjęta Uchwałą Nr LII/372/2021 Rady Miejskiej w Płońsku z dnia 30 września 2021 r. (Dz. U. Woj. Mazowieckiego z 2021 r. poz. 8721).

§ 34. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Płońsk.

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Płońsku

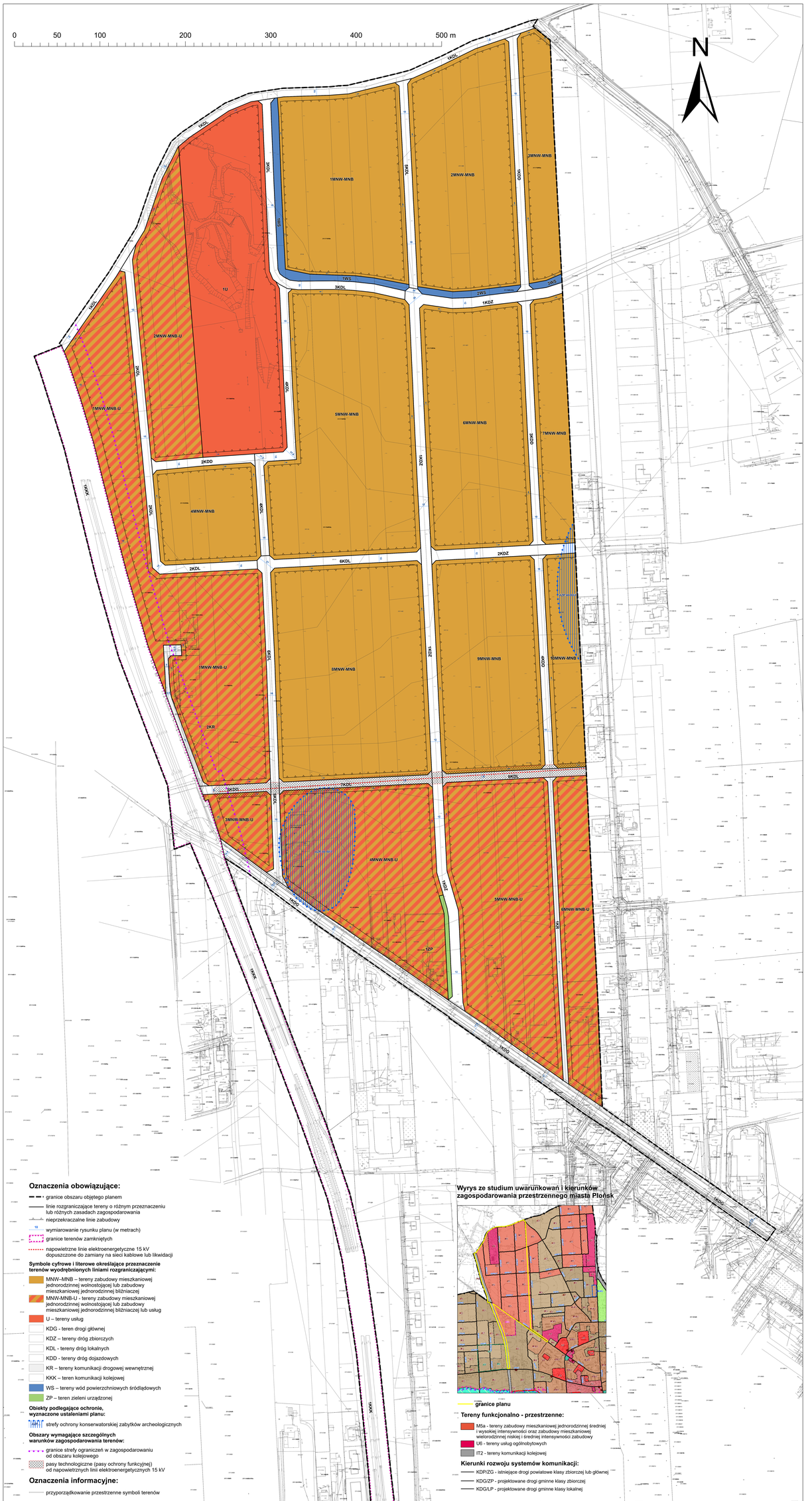
Arkadiusz Barański

MIASTO PŁOŃSK

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA PŁOŃSK DLA: OBSZARU „MŁODZIEŻOWA”, OBSZARU „WARSZAWSKA - KWIATOWA", OBSZARU "SIENKIEWICZA", OBSZARU "WOJSKA POLSKIEGO"

RYSUNEK PLANU
ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR XIX/137/2025
RADY MIEJSKIEJ W PŁOŃSKU Z DNIA 26 CZERWCA 2025 R.
SKALA 1:1000

układ współrzędnych - PL-2000 strefa 7,
podkład mapowy - kopia wektorowej mapy zasadniczej pozyskana z powiatowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego Starostwa Powiatowego w Płońsku



Oznaczenia obowiązujące:

- granice obszaru objętego planem
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalne linie zabudowy
- 10 wymiarowanie rysunku planu (w metrach)
- granice terenów zamkniętych
- napowietrzne linie elektroenergetyczne 15 kV dopuszczone do zamiany na sieci kablowe lub likwidacji

Symbole cyfrowe i literowe określające przeznaczenie terenów wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi:

- MNW–MNB – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej
- MNW-MNB-U - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej lub usług
- U – tereny usług
- KDG - teren drogi głównej
- KDZ – tereny dróg zbiorczych
- KDL - tereny dróg lokalnych
- KDD - tereny dróg dojazdowych
- KR – tereny komunikacji drogowej wewnętrznej
- KKK – teren komunikacji kolejowej
- WS – tereny wód powierzchniowych śródlądowych
- ZP – teren zieleni urządzonej

Obiekty podlegające ochronie, wyznaczone ustaleniami planu:

- strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych

Obszary wymagające szczególnych warunków zagospodarowania terenów:

- granice strefy ograniczeń w zagospodarowaniu od obszaru kolejowego
- pasy technologiczne (pasy ochrony funkcyjnej) od napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV

Oznaczenia informacyjne:

- przyporządkowanie przestrzenne symboli terenów

Wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Płońsk

- granice planu

Tereny funkcjonalno - przestrzenne:

- MSa - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej średniej i wysokiej intensywności oraz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej niskiej i średniej intensywności zabudowy
- U6 - tereny usług ogólnobytowych
- IT2 - tereny komunikacji kolejowej

Kierunki rozwoju systemów komunikacji:

- KDP/ZG - istniejące drogi powiatowe klasy zbiorczej lub głównej
- KDG/ZP - projektowane drogi gminne klasy zbiorczej
- KDG/LP - projektowane drogi gminne klasy lokalnej

układ współrzędnych - PL-2000 strefa 7,
podkład mapowy - kopia wektorowej mapy zasadniczej pozyskana z powiatowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego Starostwa Powiatowego w Płońsku

MIASTO PŁOŃSK

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA PŁOŃSK DLA: OBSZARU „MŁODZIEŻOWA”, OBSZARU „WARSZAWSKA - KWIATOWA", OBSZARU "SIENKIEWICZA", OBSZARU "WOJSKA POLSKIEGO"

RYSUNEK PLANU
ZAŁĄCZNIK NR 2 DO UCHWAŁY NR XIX/137/2025
RADY MIEJSKIEJ W PŁOŃSKU Z DNIA 26 CZERWCA 2025 R.
SKALA 1:1000

N

0 50 100 200 300 400 500 m

1MW
1MW-U
2U
3KDZ
3KR
3U
4KR
4U
4WS
5U
5WS
6KDD
6U
6WS
7KDD
7MNW-MNB-U
7WS
8KDD
8MNW-MNB-U
9KDD
9MNW-MNB-U
10KDD
10MNW-MNB-U
11KDD
11MNW-MNB-U
12KDD
12MNW-MNB-U
13KDD
13MNW-MNB-U
14KDD
14MNW-MNB-U
15MNW-MNB-U
1IE
AZP 48-60/26

Oznaczenia obowiązujące:

- granice obszaru objętego planem
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalne linie zabudowy
- 10 wymiarowanie rysunku planu (w metrach)
- napowietrzne linie elektroenergetyczne 15 kV dopuszczone do zamiany na sieci kablowe lub likwidacji

Symbole cyfrowe i literowe określające przeznaczenie terenów wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi:

- MNW-MNB-U - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej lub usług
- MW – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
- MW-U – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług
- U – tereny usług
- KDZ – tereny dróg zbiorczych
- KDD - tereny dróg dojazdowych
- KR – tereny komunikacji drogowej wewnętrznej
- IE – teren elektroenergetyki
- WS – tereny wód powierzchniowych śródlądowych

Obiekty podlegające ochronie, wyznaczone ustaleniami planu:

- AZP... strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych

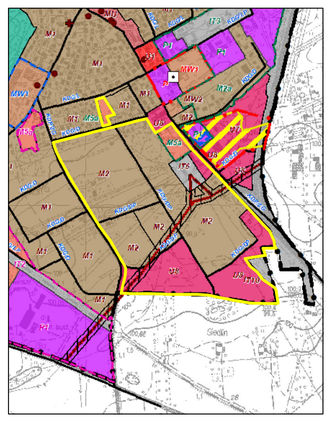
Obszary wymagające szczególnych warunków zagospodarowania terenów:

- pasy technologiczne (pasy ochrony funkcyjnej) od napowietrznych linii elektroenergetycznych 110 kV i 15 kV
- istniejące rowy melioracyjne do przykrycia lub przebudowy w celu skanalizowania

Oznaczenia informacyjne:

- napowietrzne linie elektroenergetyczne 110 kV
- przyporządkowanie przestrzenne symboli terenów

Wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Płońsk



granice planu

Tereny funkcjonalno - przestrzenne:

- M2 - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej wysokiej intensywności
- M5a - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej średniej i wysokiej intensywności oraz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej niskiej i średniej intensywności zabudowy
- U8 - tereny usług komercyjnych
- IT6 - tereny infrastruktury elektroenergetycznej

Obszary wymagające szczególnych warunków zagospodarowania:

- zasięg strefy technologicznej od napowietrznych linii elektreoenergetycznych 110 kV

Kierunki rozwoju systemów komunikacji:

- KDP/ZG - istniejące drogi powiatowe klasy zbiorczej lub głównej
- KDG/DP - projektowane drogi gminne klasy dojazdowej

Główne sieci infrastruktury technicznej:

- napowietrzne sieci elektroenergetyczne 110 kV

MIASTO PŁOŃSK

układ współrzędnych - PL-2000 strefa 7,
podkład mapowy - kopia wektorowej mapy zasadniczej
pozyskana z powiatowego zasobu geodezyjnego
i kartograficznego Starostwa Powiatowego w Płońsku

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA PŁOŃSK DLA: OBSZARU „MŁODZIEŻOWA”, OBSZARU „WARSZAWSKA - KWIATOWA", OBSZARU "SIENKIEWICZA", OBSZARU "WOJSKA POLSKIEGO"

RYSUNEK PLANU
ZAŁĄCZNIK NR 3 DO UCHWAŁY NR XIX/137/2025
RADY MIEJSKIEJ W PŁOŃSKU Z DNIA 26 CZERWCA 2025 R.
SKALA 1:1000

0 25 50 100 150 200 250 m

N

Oznaczenia obowiązujące:

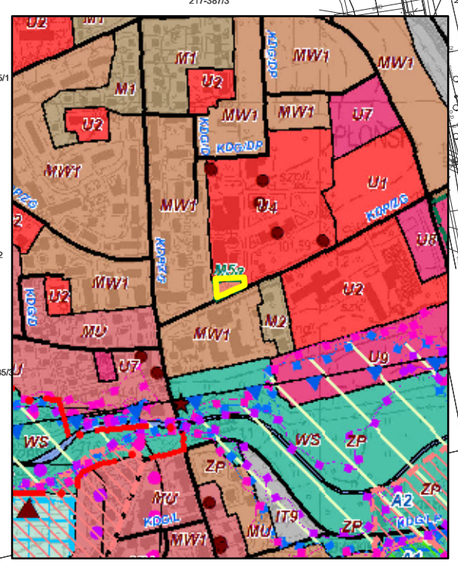
- granice obszaru objętego planem
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalne linie zabudowy
- 10 — wymiarowanie rysunku planu (w metrach)

Symbole cyfrowe i literowe określające przeznaczenie terenów wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi:

- MW-U – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług

2MW-U

Wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Płońsk



granice planu

Tereny funkcjonalno - przestrzenne:

- M5a - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej średniej i wysokiej intensywności oraz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej niskiej i średniej intensywności zabudowy

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XIX/137/2025

Rady Miejskiej w Płońsku

z dnia 26 czerwca 2025 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 2024 r. poz. 1130, ze zmianami), w związku z art. 67 ust. 3 pkt. 2 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), Rada Miejska w Płońsku rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag wniesionych do projektu **Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Płońsk dla: obszaru „Młodzieżowa", obszaru „Warszawska - Kwiatowa", obszaru "Sienkiewicza", obszaru "Wojska Polskiego",** w trakcie wyłożenia do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko:

Lp.	Data wpływu uwagi	Imię i nazwisko, nazwa jednostki organizacyjnej	Oznaczenie obszaru, którego dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza Miasta Płońsk w sprawie rozpatrzenia uwag		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Płońsku w sprawie rozpatrzenia uwag		Uzasadnienie
				Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.
I WYŁOŻENIE								
1	03.07.24	osoby fizyczne	dz. ewid nr. 6, teren oznaczony w projekcie planu symbolem 8MNW-MNB		**X**		**X**	Uwaga dotyczy zmiany przeznaczenia działki nią objętej na cele zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Uwaga nie może zostać uwzględniona ze względu na istniejącą strukturę własności gruntów oraz brak uwag innych właścicieli gruntów w tej części obszaru opracowywanego planu

								wskazujących na potrzebę dopuszczenia realizacji zabudowy wielorodzinnej. Pojedyncze uwagi złożone w tym zakresie uniemożliwiają wyznaczenie zwartego obszaru zabudowy wielorodzinnej, co przy istniejącej strukturze własności gruntów (wąskie działki o charakterze łanowym) prowadziłoby do bezpośredniego sąsiedztwa terenów o różnym sposobie zagospodarowania. W konsekwencji na granicy funkcji jednorodzinnej i wielorodzinnej mogłoby powstawać istotne konflikty przestrzenne. W celu zwiększenia możliwości zagospodarowania przedmiotowej działki w ustaleniach projektu planu zostanie wprowadzone dodatkowo dopuszczenie realizacji zabudowy usługowej.
2	21.06.24	osoba fizyczna	dz. ewid nr. 193/21, teren oznaczony w projekcie planu symbolem 2MNW-U	**X pkt. 1 część, pkt. 2**	**X pkt. 1 część, pkt. 3**	**X pkt. 1 część, pkt. 2**	**X pkt. 1 część, pkt. 3**	Uwaga w pkt. 1 dotyczy zwiększenia maksymalnej wysokości budynków mieszkalnych i usługowych z 18 i 16 m do 24 m. Uwzględnienie uwagi w tym zakresie powodowałoby powstanie dominanty przestrzennej przewyższającej istniejącą zabudowę przy ulicy Sienkiewicza. Układ przestrzenny tej części miasta jest już utrwalony. Wprowadzanie dodatkowych dominant przestrzennych nie ma uzasadnienia. Możliwe jest jedynie wyrównanie wysokości budynków mieszkalnych i usługowych. Wskutek ponawiania procedury planistycznej w kolejnych wyłożeniach do publicznego wglądu

								oraz ponawianych uwag w tym zakresie nastąpiła zmiana rozstrzygnięcia tej części uwagi, w sposób zwiększający wysokość zabudowy na przedmiotowym terenie do 21 m. Uwaga w pkt. 2 dotyczy dopuszczenia realizacji lokali usługowych nie tylko wbudowane w partery budynków mieszkalnych, ale również na wyższych kondygnacjach. Uwzględnienie uwagi w tym zakresie ma uzasadnienie funkcjonalne. Przyjęcie uwagi umożliwi wykonanie budynków mieszkaniowo – usługowych o funkcji obiektów zamieszkania zbiorowego. Uwaga w pkt. 3 dotyczy dopuszczenia zmiany odległości nieprzekraczalnej linii zabudowy od zachodnie strony działki 193/21 z 4 m do 2,8 m (w celu wyrównania odległości planowanych budynków z istniejącymi budynkami na działce sąsiedniej) Uwzględnienie uwagi w tym zakresie mogłoby naruszać przepisy ustawy prawo budowlane. Dodatkowo tak silne przybliżenie zabudowy do granicy działki stanowiłoby uciążliwości dla istniejącej w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej. Mogłoby to również utrudnić dojazdy do istniejących budynków zlokalizowanych w sąsiedztwie.

3	12.07.24	osoba fizyczna	dz. ewid nr. 2/1, 2/2, 2/3, tereny oznaczone w projekcie planu symbolami 2KDL, 1MNW-MNB-U	**X pkt. 2, pkt. 3**	**X pkt. 1, pkt. 4, pkt. 5**	**X pkt. 2, pkt. 3**	**X pkt. 1, pkt. 4, pkt. 5**	Uwaga w pkt. 1 dotyczy przesunięcia drogi 2KDL w kierunku innych działek, z jednoczesnym usunięciem jej z działek objętych uwagą, zgodnie z załączonymi do uwagi propozycjami. Uwaga w tym zakresie nie może być uwzględniona, ze względu na wskazanie jej przebiegu w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Płońsk. Wskazane w studium odstępstwa nie maja uzasadnienia w funkcji jaką ma ona pełnić w rozległym obszarze nowych terenów inwestycyjnych. Uwaga w pkt. 2 dotyczy zmniejszenia minimalnej powierzchni działki budowlanej dla terenów objętych uwaga z 800 m^2 do 600 m^2 (dla zabudowy wolnostojącej). Uwzględnienie uwagi ma uzasadnienie w standardzie przestrzennym przyjętym dla zabudowy mieszkaniowej w innych planach miejscowych obowiązujących w tym rejonie miasta Płońsk. Uwaga w pkt. 3 dotyczy zmniejszenia szerokości drogi 2KDL z 15 m do 12 m. Uwzględnienie uwagi w tym zakresie nie spowoduje znaczących utrudnień komunikacyjnych. Uwzględnienie jej znacząco poprawi możliwości zagospodarowania działek z nią sąsiadujących. Funkcja drogi w układzie komunikacyjnym tej części opracowywanego planu umożliwia jej zwężenie nawet do 10

								m. Stosowne zmiany zostaną wprowadzone do projektu planu. Uwaga w pkt. 4 dotyczy zmiany ustaleń § 14 pkt. 3 projektu uchwały w taki sposób aby realizacja infrastruktury technicznej poza drogami publicznymi odbywała się wyłącznie za zgodą właścicieli i przysługujących ich odszkodowań. Uwzględnienie uwagi jest niemożliwe ponieważ wykracza ona poza unormowany prawnie zakres planu miejscowego. Uwaga w pkt. 5 dotyczy dopuszczenia § 14 pkt. 5 lit. b projektu uchwały realizacji przydomowych oczyszczalni ścieków Uwzględnienie uwagi nie ma uzasadnienia formalnego. W przedmiotowych przepisach wyraźnie wskazano, że do czasu realizacji zbiorczej sieci kanalizacyjnej dopuszczenie stosowania zbiorników bezodpływowych oraz innych instalacji dopuszczonych w przepisach odrębnych. Biorąc to pod uwagę o ile będzie to zgodne z innymi przepisami prawa przydomowe oczyszczalnie ścieków są dopuszczone do realizacji.
4	11.07.24	osoba fizyczna	dz. ewid nr. 14/1, 14/2, tereny oznaczone w projekcie planu symbolami 1KDZ, 3KDL, 6KDL, 7KDL, 4MNW-MNB-U, 1MNW-	**X pkt. 1 część, pkt. 2 część, pkt. 4**	**X pkt. 1 część, pkt. 2 część, pkt. 3**	**X pkt. 1 część, pkt. 2 część, pkt. 4**	**X pkt. 1 część, pkt. 2 część, pkt. 3**	Uwaga w pkt. 1 dotyczy zmiany klasy technicznej drogi 1KDZ ze zbiorczej na dojazdową i zmniejszenie jej szerokości na działkach objętych uwagą z 20 m do 10 m. Uwaga w tym zakresie nie może być uwzględniona w pełni, ze względu na wskazanie jej przebiegu w

			MNB, 4MNW-MNB, 6MNW-MNB, 9MNW-MNB, 12MNW-MNB, 15MNW-MNB					studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Płońsk. Wskazane w studium odstępstwa nie maja uzasadnienia w funkcji jaką ma ona pełnić w rozległym obszarze nowych terenów inwestycyjnych. Możliwe jest natomiast odcinkowe zwężenie jej do 15 m, co ma uzasadnienie w istniejącej strukturze gruntów. Na działkach o południkowym układzie granic utrzymanie jej w szerokości wskazanej w projekcie planu znacząco utrudni realizację na nich obiektów budowlanych dopuszczonych w wyszczególnionych w nim terenów związanych z zabudową mieszkaniową i usługową Uwaga w pkt. 2 dotyczy zmiany klasy technicznej dróg 3KDL, 6KDL i 7KDL z lokalnej na dojazdową i zmniejszenie ich szerokości na działkach objętych uwagą z 20 m do 10 m. Uwaga w tym zakresie nie może być uwzględniona w pełni, ze względu na wskazanie jej przebiegu w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Płońsk. Wskazane w studium odstępstwa nie maja uzasadnienia w funkcji jaką ma ona pełnić w rozległym obszarze nowych terenów inwestycyjnych. Przy możliwości zachowania funkcji jakie mają pełnić te drogi w zwartym obszarze nowych terenów inwestycyjnych możliwe jest zmniejszenie szerokości drogi 6KDL z 15 m do 12 m. Uwaga nie może uwzględniona w zakresie drogi

								7KDL ponieważ stanowi ona kontynuację ciągu komunikacyjnego wydzielonego już geodezyjnie. Zwężenia tej drogi powodowałoby nie normatywne ograniczenie funkcjonalności układu komunikacyjnego. Natomiast szerokość drogi 3KDL ustalona w projekcie planu odpowiada funkcji jaką ma ona pełnić w obsłudze komunikacyjnej tej części obszaru projektu planu. Zwężenie jej szerokości do 10 m mogłoby skutkować utrudnieniami w obsłudze komunikacyjnej terenów, szczególnie wyprowadzeniem ruchu komunikacyjnego poza obszar planu oraz znacząco mogłoby utrudnić uzbrojenie nowych terenów inwestycyjnych w infrastrukturę techniczną. Uwaga w pkt. 3 dotyczy dopuszczenia realizacji w części terenów 4MNW-MNB-U, 1MNW-MNB, 4MNW-MNB, 6MNW-MNB, 9MNW-MNB, 12MNW-MNB, 15MNW-MNB objętych uwagą zarówno zabudowy mieszkaniowe jednorodzinnej (wolnostojącej i bliźniaczej) jak i wielorodzinnej oraz usługowej. Uwaga w zakresie wnoszącym o dopuszczenie realizacji na działkach spowodowałaby naruszenie przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym poprzez przyjęcie przeznaczenia wykluczającego się wzajemnie, i tym samym braku ustalenia zasad zagospodarowania terenów . Uwaga nie może zostać również

								uwzględniona jedynie w części dopuszczającej realizację zabudowy wielorodzinnej i usługowej na terenach, które w projekcie planu są przeznaczone wyłącznie na cele zabudowy jednorodzinnej ze względu na istniejącą strukturę własności gruntów oraz brak uwag innych właścicieli gruntów w tej części obszaru opracowywanego planu wskazujących na potrzebę dopuszczenia realizacji zabudowy wielorodzinnej i zwiększenia udziału w zagospodarowaniu terenów usług. Pojedyncze uwagi złożone w tym zakresie uniemożliwiają wyznaczenie zwartego obszaru zabudowy wielorodzinnej lub mieszkaniowo - usługowej, co przy istniejącej strukturze własności gruntów (wąskie działki o charakterze łanowym) prowadziłoby do bezpośredniego sąsiedztwa terenów o różnym sposobie zagospodarowania. W konsekwencji na granicy funkcji jednorodzinnej i wielorodzinnej lub usługowej mogłoby powstawać istotne konflikty przestrzenne. Uwaga w pkt. 4 dotyczy zmiany przebiegu drogi 5KDL w taki sposób aby równy udział w jej przebiegu dotyczył sąsiadujących ze sobą działek. Uwzględnienie uwagi w tym zakresie ma uzasadnienie w istniejącej strukturze własności gruntów. Ustalenie jej przebiegu w sposób równomierny na działkach ze sobą sąsiadujących nie spowoduje trudności w docelowym

								zagospodarowaniu żadnej z nich. Równomierny udział sąsiednich nieruchomości w drodze jest również uzasadnione podobną funkcja tej drogi jaką będzie ona pełnić dla tych nieruchomości.
5	11.07.24	osoba fizyczna	dz. ewid nr. 14/3, 14/4, teren oznaczony w projekcie planu symbolem 1KDZ	**X pkt. 1 część**	**X pkt. 1 część, pkt. 2**	**X pkt. 1 część**	**X pkt. 1 część, pkt. 2**	Uwaga w pkt. 1 dotyczy zmiany klasy technicznej drogi 1KDZ ze zbiorczej na dojazdową lub lokalną i zmniejszenie jej szerokości na działkach objętych uwagą z 20 m do 10 m. Uwaga w tym zakresie nie może być uwzględniona w pełni, ze względu na wskazanie jej przebiegu w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Płońsk. Wskazane w studium odstępstwa nie maja uzasadnienia w funkcji jaką ma ona pełnić w rozległym obszarze nowych terenów inwestycyjnych. Możliwe jest natomiast odcinkowe zwężenie jej do 15 m, co ma uzasadnienie w istniejącej strukturze gruntów. Na działkach o południkowym układzie granic utrzymanie jej w szerokości wskazanej w projekcie planu znacząco utrudni realizację na nich obiektów budowlanych dopuszczonych w wyszczególnionych w nim terenów związanych z zabudową mieszkaniową i usługową Uwaga w pkt. 2 dotyczy przesunięcia drogi 1KDZ w stronę wschodnią i odsuniecie jej od istniejących budynków na działce 14/3. Uwzględnienie uwagi w tym zakresie spowodowałoby dla właściciela działki sąsiedniej

								całkowite uniemożliwienie jej zagospodarowania zgodnie z przeznaczeniem przyjętym w projekcie planu. Przesunięcie drogi spowodowałoby podział tej działki na część inwestycyjną, część drogową i ponownie część inwestycyjną. Układ granic tej działki uniemożliwia przyjęcie takiego jej przeznaczenia.
6	11.07.24	osoba fizyczna	dz. ewid nr. 4, tereny oznaczone w projekcie planu symbolami 8MNW-MNB, 1MNW-MNB-U, 2MNW-MNB-U, 3MNW-MNB-U	**X pkt. 2**	**X pkt. 1**	**X pkt. 2**	**X pkt. 1**	Uwaga w pkt. 1 dotyczy zmiany przeznaczenia działki nią objętej i położonej w terenie 8MNW-MNB na cele zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Uwaga nie może zostać uwzględniona ze względu na istniejącą strukturę własności gruntów oraz brak uwag innych właścicieli gruntów w tej części obszaru opracowywanego planu wskazujących na potrzebę dopuszczenia realizacji zabudowy wielorodzinnej. Pojedyncze uwagi złożone w tym zakresie uniemożliwiają wyznaczenie zwartego obszaru zabudowy wielorodzinnej, co przy istniejącej strukturze własności gruntów (wąskie działki o charakterze łanowym) prowadziłoby do bezpośredniego sąsiedztwa terenów o różnym sposobie zagospodarowania. W konsekwencji na granicy funkcji jednorodzinnej i wielorodzinnej mogłoby powstawać istotne konflikty przestrzenne. W celu zwiększenia możliwości zagospodarowania przedmiotowej działki w ustaleniach projektu planu zostanie wprowadzone dodatkowo

								dopuszczenie realizacji zabudowy usługowej. Uwaga w pkt. 2 dotyczy zmniejszenia minimalnej powierzchni działki dla terenów objętych uwagą i oznaczonych symbolami 1MNW-MNB-U, 2MNW-MNB-U, 3MNW-MNB-U z 800 m^2 do 600 m^2 (dla zabudowy wolnostojącej) i z 600 m^2 do 400 m^2 (dla zabudowy bliźniaczej) oraz frontu działki z 20 m na 16 m. Uwzględnienie uwagi ma uzasadnienie w standardzie przestrzennym przyjętym dla zabudowy mieszkaniowej w innych planach miejscowych obowiązujących w tym rejonie miasta Płońsk.
7	11.07.24	osoba fizyczna	dz. ewid nr. 4, tereny oznaczone w projekcie planu symbolami 8MNW-MNB, 1MNW-MNB-U, 2MNW-MNB-U, 3MNW-MNB-U	**X pkt. 2**	**X pkt. 1**	**X pkt. 2**	**X pkt. 1**	Uwaga w pkt. 1 dotyczy zmiany przeznaczenia działki nią objętej i położonej w terenie 8MNW-MNB na cele zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Uwaga nie może zostać uwzględniona ze względu na istniejącą strukturę własności gruntów oraz brak uwag innych właścicieli gruntów w tej części obszaru opracowywanego planu wskazujących na potrzebę dopuszczenia realizacji zabudowy wielorodzinnej. Pojedyncze uwagi złożone w tym zakresie uniemożliwiają wyznaczenie zwartego obszaru zabudowy wielorodzinnej, co przy istniejącej strukturze własności gruntów (wąskie działki o charakterze łanowym) prowadziłoby do bezpośredniego sąsiedztwa terenów

								o różnym sposobie zagospodarowania. W konsekwencji na granicy funkcji jednorodzinnej i wielorodzinnej mogłoby powstawać istotne konflikty przestrzenne. W celu zwiększenia możliwości zagospodarowania przedmiotowej działki w ustaleniach projektu planu zostanie wprowadzone dodatkowo dopuszczenie realizacji zabudowy usługowej. Uwaga w pkt. 2 dotyczy zmniejszenia minimalnej powierzchni działki dla terenów objętych uwagą i oznaczonych symbolami 1MNW-MNB-U, 2MNW-MNB-U, 3MNW-MNB-U z 800 m^2 do 600 m^2 (dla zabudowy wolnostojącej) i z 600 m^2 do 400 m^2 (dla zabudowy bliźniaczej) oraz frontu działki z 20 m na 16 m. Uwzględnienie uwagi ma uzasadnienie w standardzie przestrzennym przyjętym dla zabudowy mieszkaniowej w innych planach miejscowych obowiązujących w tym rejonie miasta Płońsk.
8	11.07.24	osoba fizyczna	dz. ewid nr. 3/2, tereny oznaczone w projekcie planu symbolami 8MNW-MNB, 1MNW-MNB-U, 2MNW-MNB-U, 2KDL	**X pkt. 2**	**X pkt. 1**	**X pkt. 2**	**X pkt. 1**	Uwaga w pkt. 1 dotyczy przesunięcia drogi 2KDL w kierunku zachodnim lub likwidacji jej na odcinku do drogi 4KDD. Uwaga w tym zakresie nie może być uwzględniona, ze względu na wskazanie jej przebiegu w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Płońsk. Wskazane w studium odstępstwa nie mają uzasadnienia w funkcji jaką ma ona pełnić w rozległym obszarze nowych terenów

								inwestycyjnych. Wskutek innych uwag złożonych w zakresie tej drogi zostanie ona zwężona, ale działanie te nie będą obejmowały działki objętej uwagą. Rezerwy terenowe na rzecz jej realizację na działce objętej uwagą są najmniejsze do osiągnięcia, tj. ok. 3 m. Przedmiotowa droga jest niezbędna do zapewnienia dojazdu do działek budowlanych wydzielanych z nieruchomości objętej uwagą. Uwaga w pkt. 2 dotyczy zmniejszenia minimalnej powierzchni działki dla terenów objętych uwagą i oznaczonych symbolami 8MNW-MNB, 1MNW-MNB-U, 2MNW-MNB-U z 800 m^2 do 600 m^2 (dla zabudowy wolnostojącej) i z 600 m^2 do 400 m^2 (dla zabudowy bliźniaczej) oraz frontu działki z 20 m na 16 m. Uwzględnienie uwagi ma uzasadnienie w standardzie przestrzennym przyjętym dla zabudowy mieszkaniowej w innych planach miejscowych obowiązujących w tym rejonie miasta Płońsk.
9	12.07.24	osoby fizyczne	dz. ewid nr. 2126/4, 2127/2, teren oznaczony w projekcie planu symbolem 1MW-U	**X pkt. 2, pkt. 4 część, pkt. 5 część, pkt. 6, pkt. 7,**	**X pkt. 1, pkt. 3, pkt. 4 część, pkt. 5 część**	**X pkt. 2, pkt. 4 część, pkt. 5 część, pkt. 6, pkt. 7,**	**X pkt. 1, pkt. 3, pkt. 4 część, pkt. 5 część**	Uwaga w pkt. 1 dotyczy zmiany ustaleń § 20 pkt. 2 lit. a w sposób umożliwiający realizację handlu wielko powierzchniowego (wykreślenie słów za wyjątkiem przed sformułowaniem handlu wielko powierzchniowego i handlu hurtowego. Uwzględnienie uwagi powodowałoby powstanie niezgodności projektu planu ze studium uwarunkowań i kierunków

								zagospodarowania przestrzennego miasta Płońsk. Studium nie dopuszcza w tej części projektu planu realizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2. Uwaga w pkt. 2 dotyczy dopuszczenia realizacji lokali usługowych nie tylko wbudowane w partery budynków mieszkalnych, ale również na wyższych kondygnacjach. Uwzględnienie uwagi w tym zakresie ma uzasadnienie funkcjonalne. Przyjęcie uwagi umożliwi wykonanie budynków mieszkaniowo – usługowych o funkcji obiektów zamieszkania zbiorowego. Uwaga w pkt. 3 dotyczy zmiany ustaleń § 20 pkt. 2 lit. f i g w sposób umożliwiający realizację naziemnych garaży (usunięcie słowa garaży z lit. g - obowiązuje zakaz realizacji budynków gospodarczych i garaży i dodanie tego słowa w lit f - dopuszczenie realizacji parkingów podziemnych. Uwzględnienie uwagi powodowałoby istotne naruszenie ładu przestrzennego na reprezentacyjnej ulicy miasta. Dopuszczone na wnioski właścicielskie formy zabudowy mieszkaniowej na działkach objętych uwagą przy dopuszczeniu realizacji garaży na gruncie mogłyby skutkować całkowitym obudowaniem jej powierzchni takimi obiektami budowlanymi. Uwaga w pkt. 4 dotyczy zwiększenia

								maksymalnej wysokości budynków mieszkalnych i usługowych z 16 i18 m do 25 m (uwaga wnosi o zmianę § 20 pkt. 3 lit. a) Uwzględnienie jest możliwe w zakresie jej zgodności ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Płońsk, tj. dokument ten umożliwia zwiększenia wysokości zabudowy do 24 m. Uwaga w pkt. 5 dotyczy zwiększenia maksymalnej nadziemna intensywność zabudowy z 3,0 do 4,0, maksymalnego udziału powierzchni zabudowy z 60% działki budowlanej do 80% i zmniejszenia minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej z 20% powierzchni działki budowlanej do 10% (uwaga wnosi o zmianę § 20 pkt. 3 lit. c, e, f). Uwzględnienie uwagi jest możliwe wyłącznie w zakresie umożliwiającym dostosowanie wskaźników urbanistycznych do wysokości zabudowy zmienionej w skutek uwag osoby zainteresowanej, zgodnie z pkt. 4. Uwaga w pkt. 6 dotyczy zwiększenia maksymalnej powierzchni sprzedaży obiektów handlowych z 400 m^2 na 800 m^2 (uwaga wnosi o zmianę § 20 pkt. 3 lit. g). Uwzględnienie uwagi ma uzasadnienie w sposobie zagospodarowania terenów przylegających do ulicy Warszawskiej. Tereny te są zagospodarowanie wielofunkcyjną zabudową mieszkaniowo – usługową.

								Uwaga w pkt. 7 dotyczy dopuszczenia zmiany odległości nieprzekraczalnej linii zabudowy od strony ulicy Warszawskiej z 10 m do 6 m (w celu wyrównania odległości planowanych budynków z istniejącymi budynkami na działce sąsiedniej). Wnoszona uwaga pozwoli na dostosowanie nowo realizowanej zabudowy na terenie objętym uwagą do odległości istniejących w pierzei ulicy Warszawskiej budynków
10	12.07.24	osoba fizyczna	dz. ewid nr. 2126/1, 2127/1, teren oznaczony w projekcie planu symbolem 1MW-U	**X pkt. 2, pkt. 4 część, pkt. 5 część, pkt. 6, pkt. 7,**	**X pkt. 1, 3, pkt. 4 część, pkt. 5 część**	**X pkt. 2, pkt. 4 część, pkt. 5 część, pkt. 6, pkt. 7,**	**X pkt. 1, 3, pkt. 4 część, pkt. 5 część**	Uwaga w pkt. 1 dotyczy zmiany ustaleń § 20 pkt. 2 lit. a w sposób umożliwiający realizację handlu wielko powierzchniowego (wykreślenie słów za wyjątkiem przed sformułowaniem handlu wielko powierzchniowego i handlu hurtowego. Uwzględnienie uwagi powodowałoby powstanie niezgodności projektu planu ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Płońsk. Studium nie dopuszcza w tej części projektu planu realizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2. Uwaga w pkt. 2 dotyczy dopuszczenia realizacji lokali usługowych nie tylko wbudowane w partery budynków mieszkalnych, ale również na wyższych kondygnacjach. Uwzględnienie uwagi w tym zakresie ma uzasadnienie funkcjonalne. Przyjęcie uwagi umożliwi wykonanie budynków

								mieszkaniowo – usługowych o funkcji obiektów zamieszkania zbiorowego. Uwaga w pkt. 3 dotyczy zmiany ustaleń § 20 pkt. 2 lit. f i g w sposób umożliwiający realizację naziemnych garaży (usunięcie słowa garaży z lit. g - obowiązuje zakaz realizacji budynków gospodarczych i garaży i dodanie tego słowa w lit f - dopuszczenie realizacji parkingów podziemnych. Uwzględnienie uwagi powodowałoby istotne naruszenie ładu przestrzennego na reprezentacyjnej ulicy miasta. Dopuszczone na wnioski właścicielskie formy zabudowy mieszkaniowej na działkach objętych uwagą przy dopuszczeniu realizacji garaży na gruncie mogłyby skutkować całkowitym obudowaniem jej powierzchni takimi obiektami budowlanymi. Uwaga w pkt. 4 dotyczy zwiększenia maksymalnej wysokości budynków mieszkalnych i usługowych z 16 i18 m do 25 m (uwaga wnosi o zmianę § 20 pkt. 3 lit. a) Uwzględnienie jest możliwe w zakresie jej zgodności ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Płońsk, tj. dokument ten umożliwia zwiększenia wysokości zabudowy do 24 m. Uwaga w pkt. 5 dotyczy zwiększenia maksymalnej nadziemna intensywność zabudowy z 3,0 do 4,0, maksymalnego udziału powierzchni zabudowy z 60% działki budowlanej

								do 80% i zmniejszenia minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej z 20% powierzchni działki budowlanej do 10% (uwaga wnosi o zmianę § 20 pkt. 3 lit. c, e, f). Uwzględnienie uwagi jest możliwe wyłącznie w zakresie umożliwiającym dostosowanie wskaźników urbanistycznych do wysokości zabudowy zmienionej w skutek uwag osoby zainteresowanej, zgodnie z pkt. 4. Uwaga w pkt. 6 dotyczy zwiększenia maksymalnej powierzchni sprzedaży obiektów handlowych z 400 m^2 na 800 m^2 (uwaga wnosi o zmianę § 20 pkt. 3 lit. g). Uwzględnienie uwagi ma uzasadnienie w sposobie zagospodarowania terenów przylegających do ulicy Warszawskiej. Tereny te są zagospodarowanie wielofunkcyjną zabudową mieszkaniowo – usługową. Uwaga w pkt. 7 dotyczy dopuszczenia zmiany odległości nieprzekraczalnej linii zabudowy od strony ulicy Warszawskiej z 10 m do 6 m (w celu wyrównania odległości planowanych budynków z istniejącymi budynkami na działce sąsiedniej). Wnoszona uwaga pozwoli na dostosowanie nowo realizowanej zabudowy na terenie objętym uwagą do odległości istniejących w pierzei ulicy Warszawskiej budynków

11	11.07.24	osoba fizyczna	dz. ewid nr. 3/3, tereny oznaczone w projekcie planu symbolami 2KDL, 1MNW-MNB-U, 2MNW-MNB-U, 8MNW-MNB	**X pkt. 1 część, pkt. 2**	**X pkt. 1 część**	**X pkt. 1 część, pkt. 2**	**X pkt. 1 część**	Uwaga w pkt. 1 dotyczy likwidacji drogi 2KDL w na odcinku do drogi 4KDD oraz zwężenie jej na pozostałym odcinku do z 15 do 12 oraz zmianę jej klasy z lokalnej na dojazdową. Uwaga w zakresie likwidacji odcinka drogi 2KDL nie może być uwzględniona, ze względu na wskazanie jej przebiegu w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Płońsk. Wskazane w studium odstępstwa nie mają uzasadnienia w funkcji jaką ma ona pełnić w rozległym obszarze nowych terenów inwestycyjnych. Natomiast uwzględnienie uwagi w zakresie jej zwężenia nie spowoduje znaczących utrudnień komunikacyjnych. Uwzględnienie jej znacząco poprawi możliwości zagospodarowania działek z nią sąsiadujących. Funkcja drogi w układzie komunikacyjnym tej części opracowywanego planu umożliwia jej zwężenie nawet do 10 m. Stosowne zmiany zostaną wprowadzone do projektu planu. Uwaga w pkt. 2 dotyczy zmniejszenia minimalnej powierzchni działki dla terenów objętych uwagą i oznaczonych symbolami 1MNW-MNB-U, 2MNW-MNB-U, 8MNW-MNB z 800 m^2 do 600 m^2 (dla zabudowy wolnostojącej) i z 600 m^2 do 400 m^2 (dla zabudowy bliźniaczej) oraz frontu działki z 20 m na 16 m. Uwzględnienie uwagi ma uzasadnienie w standardzie przestrzennym przyjętym dla

								zabudowy mieszkaniowej w innych planach miejscowych obowiązujących w tym rejonie miasta Płońsk.
12	11.07.24	osoba fizyczna	dz. ewid nr. 3/3, tereny oznaczone w projekcie planu symbolami 2KDL, 1MNW-MNB-U, 2MNW-MNB-U, 8MNW-MNB	**X pkt. 1 część, pkt. 2**	**X pkt. 1 część**	**X pkt. 1 część, pkt. 2**	**X pkt. 1 część**	Uwaga w pkt. 1 dotyczy likwidacji drogi 2KDL w na odcinku do drogi 4KDD, zgodnie z załącznikiem graficznym. Uwaga w zakresie likwidacji odcinka drogi 2KDL nie może być uwzględniona, ze względu na wskazanie jej przebiegu w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Płońsk. Wskazane w studium odstępstwa nie mają uzasadnienia w funkcji jaką ma ona pełnić w rozległym obszarze nowych terenów inwestycyjnych. Wskutek uwzględnienia uwag innych właścicieli nieruchomości droga ta zostanie zmniejszona do szerokości 10 m, co znacząco zmniejszy jej rezerwę terenową przewidzianą na działce objętej uwagą. Uwaga w pkt. 2 dotyczy zmniejszenia minimalnej powierzchni działki dla terenów objętych uwagą i oznaczonych symbolami 1MNW-MNB-U, 2MNW-MNB-U, 8MNW-MNB z 800 m^2 do 600 m^2 (dla zabudowy wolnostojącej) i z 600 m^2 do 400 m^2 (dla zabudowy bliźniaczej) oraz frontu działki z 20 m na 16 m. Uwzględnienie uwagi ma uzasadnienie w standardzie przestrzennym przyjętym dla zabudowy mieszkaniowej w innych

								planach miejscowych obowiązujących w tym rejonie miasta Płońsk.
13	12.07.24	osoba fizyczna	dz. ewid nr. 3/3, tereny oznaczone w projekcie planu symbolami 2KDL, 1MNW-MNB-U, 2MNW-MNB-U, 8MNW-MNB	**X pkt. 1 część, pkt. 2**	**X pkt. 1 część**	**X pkt. 1 część, pkt. 2**	**X pkt. 1 część**	Uwaga w pkt. 1 dotyczy likwidacji drogi 2KDL w na odcinku do drogi 4KDD, zgodnie z załącznikiem graficznym. Uwaga w zakresie likwidacji odcinka drogi 2KDL nie może być uwzględniona, ze względu na wskazanie jej przebiegu w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Płońsk. Wskazane w studium odstępstwa nie mają uzasadnienia w funkcji jaką ma ona pełnić w rozległym obszarze nowych terenów inwestycyjnych. Wskutek uwzględnienia uwag innych właścicieli nieruchomości droga ta zostanie zmniejszona do szerokości 10 m, co znacząco zmniejszy jej rezerwę terenową przewidzianą na działce objętej uwagą. Uwaga w pkt. 2 dotyczy zmniejszenia minimalnej powierzchni działki dla terenów objętych uwagą i oznaczonych symbolami 1MNW-MNB-U, 2MNW-MNB-U, 8MNW-MNB z 800 m^2 do 600 m^2 (dla zabudowy wolnostojącej) i z 600 m^2 do 400 m^2 (dla zabudowy bliźniaczej) oraz frontu działki z 20 m na 16 m. Uwzględnienie uwagi ma uzasadnienie w standardzie przestrzennym przyjętym dla zabudowy mieszkaniowej w innych

								planach miejscowych obowiązujących w tym rejonie miasta Płońsk.
14	11.07.24	osoba fizyczna	dz. ewid nr. 4, tereny oznaczone w projekcie planu symbolami 8MNW-MNB, 1MNW-MNB-U, 2MNW-MNB-U, 3MNW-MNB-U	**X pkt. 2**	**X pkt. 1**	**X pkt. 2**	**X pkt. 1**	Uwaga w pkt. 1 dotyczy zmiany przeznaczenia działki nią objętej i położonej w terenie 8MNW-MNB na cele zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Uwaga nie może zostać uwzględniona ze względu na istniejącą strukturę własności gruntów oraz brak uwag innych właścicieli gruntów w tej części obszaru opracowywanego planu wskazujących na potrzebę dopuszczenia realizacji zabudowy wielorodzinnej. Pojedyncze uwagi złożone w tym zakresie uniemożliwiają wyznaczenie zwartego obszaru zabudowy wielorodzinnej, co przy istniejącej strukturze własności gruntów (wąskie działki o charakterze łanowym) prowadziłoby do bezpośredniego sąsiedztwa terenów o różnym sposobie zagospodarowania. W konsekwencji na granicy funkcji jednorodzinnej i wielorodzinnej mogłoby powstawać istotne konflikty przestrzenne. W celu zwiększenia możliwości zagospodarowania przedmiotowej działki w ustaleniach projektu planu zostanie wprowadzone dodatkowo dopuszczenie realizacji zabudowy usługowej. Uwaga w pkt. 2 dotyczy zmniejszenia minimalnej

								powierzchni działki dla terenów objętych uwagą i oznaczonych symbolami 1MNW-MNB-U, 2MNW-MNB-U, 3MNW-MNB-U z 800 m^2 do 600 m^2 (dla zabudowy wolnostojącej) i z 600 m^2 do 400 m^2 (dla zabudowy bliźniaczej) oraz frontu działki z 20 m na 16 m. Uwzględnienie uwagi ma uzasadnienie w standardzie przestrzennym przyjętym dla zabudowy mieszkaniowej w innych planach miejscowych obowiązujących w tym rejonie miasta Płońsk.
II WYŁOŻENIE								
1	22.11.24	osoba fizyczna	Teren oznaczony symbolem 1KDZ, dz. ewid. 14/1, 14/2 miasto Płońsk	**X część**	**X część**	**X część**	**X część**	Uwaga dotyczy zmiany przebiegu drogi 1KDZ lub jej zwężenia do 10 m (z ustalonej w planie na 15 m) wraz z ewentualną zmianą jej klasy technicznej na lokalną. Dodatkowo osoba składająca uwagę wniosła o wyznaczenie pasa zieleni izolacyjnej pomiędzy istniejąca zabudową mieszkaniową a przedmiotową drogą. Zmiana klasy technicznej drogi na lokalną powodowałaby niezgodność ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Płońsk. W skutek uwag złożonych w pierwszym wyłożeniu droga została już zwężona z 20 m do 15 m. Zmiana szerokości drogi wnoszona w uwadze skutkowałaby zmianą jej funkcji w układzie komunikacyjnym obsługującym obszar planu. Dalsze zwężenie drogi, przy zachowaniu jej funkcji jest możliwe jedynie do

								szerokości 12 m. Wyznaczenie pasa zieleni izolacyjnej pomiędzy drogą 1KDZ a istniejącą zabudową mieszkaniową ma uzasadnienie środowiskowe (ograniczenie uciążliwości dla mieszkańców). Szerokość pasa zieleni nie może powodować jednak znaczących utrudnień w zagospodarowaniu terenów, na które droga ta zostanie przesunięta, tj. pas zieleni izolacyjnej nie może być szerszy niż 5 m.
2	22.11.24	osoba fizyczna	Teren oznaczony symbolem 1KDZ, dz. ewid. 14/1, 14/2 miasto Płońsk	**X część**	**X część**	**X część**	**X część**	Uwaga dotyczy zmiany przebiegu drogi 1KDZ lub jej zwężenia do 10 m (z ustalonej w planie na 15 m). W uwadze wskazano również, że proponowany przebieg drogi 1KDZ jest niezgodny ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Płońsk. W skutek uwag złożonych w pierwszym wyłożeniu droga została już zwężona z 20 m do 15 m. Zmiana szerokości drogi wnoszona w uwadze skutkowałaby zmianą jej funkcji w układzie komunikacyjnym obsługującym obszar planu. Dalsze zwężenie drogi, przy zachowaniu jej funkcji jest możliwe jedynie do szerokości 12 m. Odsuniecie korytarza drogi od istniejącej zabudowy mieszkaniowej ma uzasadnienie środowiskowe (ograniczenie uciążliwości dla mieszkańców). Odległość na jaką może być odsunięta droga 1KDZ nie może powodować jednak znaczących utrudnień w zagospodarowaniu terenów, na które droga ta zostanie przesunięta, tj. odległość ta nie może

								być większa niż 5 m. Przebieg drogi wskazany w projekcie planu jest zgodny z kierunkami polityki przestrzennej miasta Płońsk i spełnia on wymagania osiowego wyprowadzenia ruchu komunikacyjnego z nowych kwartałów zabudowy mieszkaniowej poza obszar planu. Zmiana przebiegu drogi w inne miejsce skutkowałaby zachwianiem przebiegu potoków ruchu komunikacyjnego oraz wymagałaby wyburzenia istniejących budynków mieszkalnych.
3	22.11.24	osoba fizyczna	Obszar planu, dz. ewid. 14/1, 14/2 miasto Płońsk	**X część**	**X część**	**X część**	**X część**	Uwaga dotyczy obniżenia stawki renty planistycznej ustalonej dla terenów inwestycyjnych do 15% (z ustalonej w projekcie planu na 30%). Przyjęta w projekcie planu stawka renty planistycznej ma umożliwić zabezpieczenie przez miasto środków na uzbrojenie terenów objętych projektem planu w infrastrukturę techniczną oraz realizację wyznaczonych w nim dróg p[publicznych. Wnoszona zmiana stawki renty planistycznej uniemożliwi realizację wymienionych powyżej celów. Możliwe jest jedynie nieznaczne obniżenie tej stawki do 25%. Różnica ta może ułatwić dla właścicieli gruntów przygotowanie inwestycyjne nowych terenów budowlanych.

4	22.11.24	osoba fizyczna	Tereny oznaczone symbolami 1MNW-MNB, 6MNW-MNB, 9MNW-MNB, 12MNW-MNB, 15MNW-MNB, dz. ewid. 14/1, 14/2 miasto Płońsk		**X**		**X**	Uwaga dotyczy dopuszczenia realizacji zabudowy usługowej na terenach MNW-MNB nią objętych. Tereny objęte uwagą stanowią uspokojony obszar zabudowy mieszkaniowej w typie podmiejskim. Dopuszczenie realizacji usług w tym rejonie planu powodowałoby zmianę charakteru tych terenów. Realizacja zabudowy usługowej mogłaby stanowić uciążliwości dla zabudowy mieszkaniowej i w konsekwencji prowadzić do powstania konfliktów przestrzennych.
5	22.11.24	osoba fizyczna	Teren oznaczony symbolem 1KDZ, dz. ewid. 14/3, 14/4miasto Płońsk	**X część**	**X część**	**X część**	**X część**	Uwaga dotyczy zmiany przebiegu drogi 1KDZ w sposób umożliwiający większe odsuniecie jej od istniejącej zabudowy mieszkaniowej oraz jej zwężenia do 10 m (z ustalonej w planie na 15 m). W skutek uwag złożonych w pierwszym wyłożeniu droga została już zwężona z 20 m do 15 m. Zmiana szerokości drogi wnoszona w uwadze skutkowałaby zmianą jej funkcji w układzie komunikacyjnym obsługującym obszar planu. Dalsze zwężenie drogi, przy zachowaniu jej funkcji jest możliwe jedynie do szerokości 12 m. Odsuniecie korytarza drogi od istniejącej zabudowy mieszkaniowej ma uzasadnienie środowiskowe (ograniczenie uciążliwości dla mieszkańców). Odległość na jaką może być odsunięta droga 1KDZ nie może powodować jednak znaczących utrudnień w zagospodarowaniu terenów, na które droga ta zostanie przesunięta, tj. odległość ta nie może być większa niż 5 m.

6	22.11.24	osoba fizyczna	Teren oznaczony symbolem 1KDZ, dz. ewid. 14/3, 14/4 miasto Płońsk	**X część**	**X część**	**X część**	**X część**	Uwaga dotyczy zmiany przebiegu drogi 1KDZ lub jej zwężenia do 10 m (z ustalonej w planie na 15 m) wraz z ewentualną zmianą jej klasy technicznej na lokalną. Dodatkowo osoba składająca uwagę wniosła o wyznaczenie pasa zieleni izolacyjnej pomiędzy istniejąca zabudową mieszkaniową a przedmiotową drogą. Zmiana klasy technicznej drogi na lokalną powodowałaby niezgodność ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Płońsk. W skutek uwag złożonych w pierwszym wyłożeniu droga została już zwężona z 20 m do 15 m. Zmiana szerokości drogi wnoszona w uwadze skutkowałaby zmianą jej funkcji w układzie komunikacyjnym obsługującym obszar planu. Dalsze zwężenie drogi, przy zachowaniu jej funkcji jest możliwe jedynie do szerokości 12 m. Wyznaczenie pasa zieleni izolacyjnej pomiędzy drogą 1KDZ a istniejącą zabudową mieszkaniową ma uzasadnienie środowiskowe (ograniczenie uciążliwości dla mieszkańców). Szerokość pasa zieleni nie może powodować jednak znaczących utrudnień w zagospodarowaniu terenów, na które droga ta zostanie przesunięta, tj. pas zieleni izolacyjnej nie może być szerszy niż 5 m.

7	22.11.24	osoba fizyczna	Teren oznaczony symbolem 1KDZ, dz. ewid. 14/3, 14/4 miasto Płońsk	**X część**	**X część**	**X część**	**X część**	Uwaga dotyczy zmiany przebiegu drogi 1KDZ (poprzez odsuniecie jej od istniejącej zabudowy mieszkaniowej na działkach objętych uwagą) wraz ze zmianą jej klasy technicznej na lokalną. Zmiana klasy technicznej drogi na lokalną powodowałaby niezgodność ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Płońsk. Odsunięcie drogi od istniejącej zabudowy ma uzasadnienie środowiskowe (ograniczenie uciążliwości dla mieszkańców). W wyniku zmiany przebiegu drogi zostanie wyznaczony pas zieleni izolacyjnej pomiędzy tą droga a istniejąca zabudowa mieszkaniową na działkach objętych uwagą. Szerokość pasa zieleni nie może powodować jednak znaczących utrudnień w zagospodarowaniu terenów, na które droga ta zostanie przesunięta, tj. pas zieleni izolacyjnej nie może być szerszy niż 5 m.
8	22.11.24	osoba fizyczna	Teren oznaczony symbolem 1KDZ, dz. ewid. 14/3, 14/4 miasto Płońsk	**X część**	**X część**	**X część**	**X część**	Uwaga dotyczy zmiany przebiegu drogi 1KDZ poprzez przesuniecie jej na tereny niezabudowane na działkach sąsiednich. W uwadze wskazano również, że proponowany przebieg drogi 1KDZ jest niezgodny ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Płońsk. Odsuniecie korytarza drogi od istniejącej zabudowy mieszkaniowej ma uzasadnienie środowiskowe (ograniczenie uciążliwości dla mieszkańców). Odległość na jaką może być odsunięta droga 1KDZ nie

								może powodować jednak znaczących utrudnień w zagospodarowaniu terenów, na które droga ta zostanie przesunięta, tj. odległość ta nie może być większa niż 5 m. Przebieg drogi wskazany w projekcie planu jest zgodny z kierunkami polityki przestrzennej miasta Płońsk i spełnia on wymagania osiowego wyprowadzenia ruchu komunikacyjnego z nowych kwartałów zabudowy mieszkaniowej poza obszar planu. Zmiana przebiegu drogi w inne miejsce skutkowałaby zachwianiem przebiegu potoków ruchu komunikacyjnego oraz wymagałaby wyburzenia istniejących budynków mieszkalnych.
9	22.11.24	osoba fizyczna	Teren oznaczony symbolem 1KDZ, dz. ewid. 14/3, 14/4 miasto Płońsk	**X część**	**X część**	**X część**	**X część**	Uwaga dotyczy zmiany przebiegu drogi 1KDZ lub jej zwężenia do 10 m (z ustalonej w planie na 15 m) wraz z ewentualną zmianą jej klasy technicznej na lokalną. Dodatkowo osoba składająca uwagę wniosła o wyznaczenie pasa zieleni izolacyjnej pomiędzy istniejąca zabudową mieszkaniową a przedmiotową drogą. Zmiana klasy technicznej drogi na lokalną powodowałaby niezgodność ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Płońsk. W skutek uwag złożonych w pierwszym wyłożeniu droga została już zwężona z 20 m do 15 m. Zmiana szerokości drogi wnoszona w uwadze skutkowałaby zmianą jej funkcji w układzie komunikacyjnym obsługującym obszar planu. Dalsze

								zwężenie drogi, przy zachowaniu jej funkcji jest możliwe jedynie do szerokości 12 m. Wyznaczenie pasa zieleni izolacyjnej pomiędzy drogą 1KDZ a istniejącą zabudową mieszkaniową ma uzasadnienie środowiskowe (ograniczenie uciążliwości dla mieszkańców). Szerokość pasa zieleni nie może powodować jednak znaczących utrudnień w zagospodarowaniu terenów, na które droga ta zostanie przesunięta, tj. pas zieleni izolacyjnej nie może być szerszy niż 5 m.
10	22.11.24	osoba fizyczna	Teren oznaczony symbolem 1MNW-MNB-U, obszar planu, dz. ewid. 2/1, 2/2, 2/3 miasto Płońsk	**X pkt. 3, pkt. 4 część**	**X pkt. 1, pkt. 2, pkt. 4 część**	**X pkt. 3, pkt. 4 część**	**X pkt. 1, pkt. 2, pkt. 4 część**	Pkt. 1 – uwaga dotyczy zwiększenie powierzchni przeznaczenia uzupełniającego do 70% pow. całkowitej obiektów realizowanych na działce i do 50% pow. działki w przeznaczeniu podstawowym (§ 4 pkt 7) Uwaga nie ma uzasadnienia formalnego. Na terenie objętym uwagą w projekcie planu nie ustala się przeznaczenia uzupełniającego. Zabudowa mieszkaniowa i usługowa może być realizowana na działce budowlanej bez wskazywania ograniczeń w ich wzajemnych proporcjach. Pkt. 2 – uwaga dotyczy dopuszczenia realizacji w terenie objętym uwagą usług w zakresie odnowy biologicznej oraz projektowania i pracy twórczej. Profil usług dopuszczonych do realizacji na terenie objętym uwaga jest zgodny z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu

								miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2021 r. poz. 2404). Wnoszone w uwadze formy działalności usługowej zgodnie z cytowanymi przepisami zawierają się w usługach usług zdrowia i pomocy społecznej oraz usługach biurowych i administracji. Pkt. 3 – uwaga dotyczy zwiększenia maksymalnej wysokości garaży i budynków gospodarczych do 6 m (z ustalonej w projekcie planu na 5 m). Zmiana nie powoduje istotnego zwiększenia wysokości zabudowy towarzyszącej zabudowie mieszkaniowej i usługowej. Przyjęcie uwagi w tym zakresie ułatwi prowadzenie działalności gospodarczej. Pkt. 4 - uwaga dotyczy obniżenia stawki renty planistycznej ustalonej dla terenów inwestycyjnych do 10% (z ustalonej w projekcie planu na 30%). Przyjęta w projekcie planu stawka renty planistycznej ma umożliwić zabezpieczenie przez miasto środków na uzbrojenie terenów objętych projektem planu w infrastrukturę techniczną oraz realizację wyznaczonych w nim dróg p[publicznych. Wnoszona zmiana stawki renty planistycznej uniemożliwi realizację wymienionych powyżej celów. Możliwe jest jedynie nieznaczne obniżenie tej stawki do 25%. Różnica ta może ułatwić dla

								właścicieli gruntów przygotowanie inwestycyjne nowych terenów budowlanych.
11	22.11.24	osoba fizyczna	Teren oznaczony symbolem 1MNW-MNB-U , 2MNW-MNB-U, 2KDL, 2KR, obszar planu, dz. ewid. 2/1, 2/2, 2/3, 3/2, 3/3 miasto Płońsk	**X pkt. 2, pkt. 4**	**X pkt. 1, pkt. 3**	**X pkt. 2, pkt. 4**	**X pkt. 1, pkt. 3**	Pkt. 1 - - uwaga dotyczy przesunięcia drogi 2KDL w kierunku północnym, na odcinku od drogi 4KDL do działki 2/3. Uwaga powodowałaby przesuniecie drogi w całości na działki sąsiednie. Lokalizacja drogi w ten sposób całkowicie uniemożliwiłaby realizację zabudowy na tych działkach. Pkt. 2 – uwaga dotyczy zmniejszenia „narożnika” wyznaczonego na drodze 2KDL. Uwzględnienie uwagi nie spowoduje utrudnień w przebiegu ruchu komunikacyjnego na drodze 2KDL. Pkt. 3 – uwaga dotyczy korekty przebiegu drogi 2KR, w taki sposób aby istniejąca skrzynka energetyczna znalazła się poza jej liniami rozgraniczającymi. Uwzględnienie uwagi powodowałoby przesuniecie linii rozgraniczających drogi na zabudowa działkę. W ustaleniach projektu planu dopuszcza się przebudowę istniejącej infrastruktury, o ile jest to konieczne dla rozwoju procesów inwestycyjnych. Pkt. 4 – uwaga dotyczy zmniejszenia wyznaczonej na działkach objętych uwaga nieprzekraczalnej linii zabudowy od dróg 1KDL i 2KDL do 5 m (z ustalonej w projekcie planu na

								6 m). Uwzględnienie uwagi nie spowoduje istotnych zmian w ukształtowaniu linii zabudowy przy drogach 1KDL i 2KDL. Uwzględnienie uwagi pozwoli również na zachowanie odległości normatywnych określonych w przepisach ustawy o drogach publicznych i ustawy prawo budowlane.
12	22.11.24	osoby fizyczne	Teren oznaczony symbolem 8MNW-MNB		**X**		**X**	Uwaga dotyczy zmiany przeznaczenia terenu objętego uwagą na cele zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Uwaga nie może być uwzględniona ponieważ osoby ją składające nie są właścicielami wszystkich działek znajdujących się w granicach przedmiotowego terenu. Uwzględnienie uwagi powodowałoby w przyszłości powstanie konfliktów przestrzennych pomiędzy zabudową jednorodzinną i wielorodzinną.
13	21.11.24	osoba fizyczna	Tereny oznaczone symbolami 1MNW-MNB, 4MNW-MNB, 6MNW-MNB, 9MNW-MNB, 12MNW-MNB, 15MNW-MNB, dz. ewid. 11 miasto Płońsk		**X**		**X**	Uwaga dotyczy dopuszczenia realizacji zabudowy usługowej na terenach MNW-MNB nią objętych. Tereny objęte uwagą stanowią uspokojony obszar zabudowy mieszkaniowej w typie podmiejskim. Dopuszczenie realizacji usług w tym rejonie planu powodowałoby zmianę charakteru tych terenów. Realizacja zabudowy usługowej mogłaby stanowić uciążliwości dla zabudowy mieszkaniowej i w konsekwencji prowadzić do powstania konfliktów przestrzennych.

14	21.11.24	osoba fizyczna	Obszar planu, dz. ewid. 11 miasto Płońsk	**X część**	**X część**	**X część**	**X część**	Uwaga dotyczy obniżenia stawki renty planistycznej ustalonej dla terenów inwestycyjnych do 15% (z ustalonej w projekcie planu na 30%). Przyjęta w projekcie planu stawka renty planistycznej ma umożliwić zabezpieczenie przez miasto środków na uzbrojenie terenów objętych projektem planu w infrastrukturę techniczną oraz realizację wyznaczonych w nim dróg p[publicznych. Wnoszona zmiana stawki renty planistycznej uniemożliwi realizację wymienionych powyżej celów. Możliwe jest jedynie nieznaczne obniżenie tej stawki do 25%. Różnica ta może ułatwić dla właścicieli gruntów przygotowanie inwestycyjne nowych terenów budowlanych.
15	21.11.24	osoba fizyczna	Tereny oznaczone symbolami 5MNW-MNB-U, 2MNW-MNB-U, 5MNW-MNB, 7MNW-MNB, 10MNW-MNB, 13MNW-MNB, 16MNW-MNB, 1KDZ, 2KDZ, 8KDL, 9KDD, 6KDD, 2KDD (osoba składająca uwagę mylnie podała symbol drogi jako 8KDZ) , dz. ewid. 15miasto Płońsk	**X pkt. 2, pkt. 3 część, pkt. 4, pkt. 5, pkt. 6, pkt. 7, pkt. 8**	**X pkt. 1, pkt. 3 część**	**X pkt. 2, pkt. 3 część, pkt. 4, pkt. 5, pkt. 6, pkt. 7, pkt. 8**	**X pkt. 1, pkt. 3 część**	Pkt. 1 – uwaga dotyczy przeznaczenie całej działki objętej uwagą na cele zabudowy mieszkaniowo – usługowej (MNW-MNB-U). Tereny objęte uwagą stanowią uspokojony obszar zabudowy mieszkaniowej w typie podmiejskim. Dopuszczenie realizacji usług w tym rejonie planu powodowałoby zmianę charakteru tych terenów. Realizacja zabudowy usługowej mogłaby stanowić uciążliwości dla zabudowy mieszkaniowej i w konsekwencji prowadzić do powstania konfliktów przestrzennych. Przeznaczenie działki na cele zabudowy mieszkaniowo – usługowej poza teren 5MNW-MNB-U nie ma tym samym uzasadnienia przestrzennego.

								Pkt. 2 - uwaga dotyczy zapewnienia dojazdu do działki poprzez drogę 5KDL od ulicy Młodzieżowej, przy czym w uwadze osoba ją składająca wnosi o ograniczenie tego połączenia komunikacyjnego do szerokości 12 m. Droga 5KDL w projekcie planu ma szerokość 12 m, jest ona przedłużona do ulicy Młodzieżowej poprzez drogę 1KDZ. Zgodnie z rozstrzygnięciem innych uwag szerokość drogi 1KDZ zostanie zmniejszona do 12 m. Pkt. 3 - uwaga dotyczy zwężenia dróg 1KDZ i 2KDZ do 12 m (z ustalonej w planie odpowiednio na 15 m i 20 m), wraz ze zmianą ich klasy technicznej na lokalną. Uwaga dotyczy również sprzeciwu wobec poprowadzenia odcinka drogi 1 KDZ wyłącznie po własności osoby składającej uwagę. Zmiana klasy technicznej dróg na lokalną powodowałaby niezgodność ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Płońsk. W skutek uwag złożonych w pierwszym wyłożeniu droga została już zwężona z 20 m do 15 m. Zmiana szerokości dróg na 12 m pokrywa się treścią uwag złożonych przez innych właścicieli nieruchomości i również sposobem ich rozstrzygnięcia. Zmniejszenie szerokości dróg objętych uwagą pozwoli na zachowanie ich funkcji w układzie komunikacyjnym obszaru planu. Zmiana przebiegu drogi 1KDZ w sposób uwzględniający sąsiadującą

								własność jest odcinkowo niemożliwa ze względu na znajdujące się na tych działach budynki mieszkalne. Przesunięcie drogi powodowałoby konieczność wyburzenia tych budynków. Pkt. 4 - uwaga dotyczy zwężenia drogi 8KDL do 15 m (z ustalonej w planie na 20 m). Zwężenie przedmiotowej drogi nie spowoduje znaczących utrudnień w obsłudze komunikacyjnej terenów w obszarze sporządzanego planu. Wskutek rozstrzygnięcia uwag dotyczących drogi 7KDL (stanowić ej przedłużenie drogi 8KDL) szerokość drogi 8KDL zostanie zmniejszona do szerokości 10 m. Pkt. 5 – uwaga dotyczy zamiany sieci elektroenergetycznej 15 kV znajdującej się w drodze 8KDL na sieci kablowe. W projekcie planu dopuszcza się skablowanie lub likwidację napowietrznych sieci elektroenergetycznych. Pkt. 6 – uwaga dotyczy dopuszczenia zjazdów na działki budowlane z wszystkich zaprojektowanych w sporządzanym planie dróg. W projekcie planu nie ogranicza się zjazdów na działki budowlane ze wszystkich dróg w nim wyznaczonych oraz umożliwienie parkowania w granicach nieruchomości. Szczegółowa lokalizacja zjazdu będzie podlegać uzgodnieniu właściciela parcelowanych działek budowlanych z zarządcą drogi. W sporządzanym projekcie planu wprost wskazano

								obowiązek zapewnienia potrzeb parkingowych na działkach podlegających działaniom inwestycyjnym. Pkt. 7 – uwaga dotyczy zapewnienia „w projekcie dróg głębokiego rowu melioracyjnego i systemu wodnego”. Uwaga niezrozumiała, dotyczy ona prawdopodobnie umożliwienia w projekcie planu odwodnienia dróg. W tym kontekście projekt planu zawiera odpowiednie ustalenia, w tym umożliwia realizację rowów przydrożnych. Rodzaj sposobu odwodnienia drogi będzie jednak zależał od rozwiązań technicznych jakie przyjmie zarządca drogi, np. rezygnację z rowów odkrytych na rzecz kanalizacji deszczowej. Pkt. 8 - uwaga dotyczy wyznaczenia nadmiernej ilości dróg obsługujących obszar planu. Osoba składająca uwagę wnosi o likwidację dróg 2KDD, 6KDD, 9KDD. Drogi wymienione w uwadze zostały wyznaczone w celu ułatwienia parcelacji terenów inwestycyjnych na działki budowlane. Likwidacja dróg nie spowoduje braku dostępu nieruchomości do dróg publicznych, konieczne będzie jednak wytyczenie przez ich właścicieli dodatkowych dojazdów do wydzielanych w skutek podziałów nieruchomości działek budowlanych
16	20.11.24	osoba fizyczna	Tereny oznaczone symbolami 1MNW-MNB, 4MNW-MNB, 1WS, 2WS,	**X pkt. 1 część**	**X pkt. 1 część, pkt. 2**	**X pkt. 1 część**	**X pkt. 1 część, pkt. 2**	Pkt. 1 – uwaga dotyczy zmniejszenia odległości wyznaczonej od rowów melioracyjnych i drogi 3KDL nieprzekraczalnej linii zabudowy do 1 m (z ustalonej w projekcie planu na 6 m).

			3KDL, dz. ewid. 9/1 miasto Płońsk					Przyjęcie odległości linii zabudowy od rowy melioracyjnego obejmującego tereny 1WS i 2WS spowodowałoby brak możliwości podejmowania działań na rzecz utrzymania jego dobrego stanu technicznego, co mogłoby powodować utrudnienia w przepływie wód opadowych lub roztopowych. Odległość linii zabudowy może być zmniejszona wyłącznie do odległości 3 m. odległość ta umożliwi utrzymanie dobrego stanu technicznego rowu melioracyjnego. Uwaga w zakresie linii zabudowy od drogi 3KDL nie ma uzasadnienia formalnego – tereny MNW-MNB objęte uwagą nie przylegają bezpośrednio do tej drogi. Pkt. 2 – uwaga dotyczy zmniejszenia szerokości drogi 1KDD, mającej w projekcie planu szerokość 10 m. Osoba składająca uwagę nie określiła zakresu wnoszonych zmian. Dodatkowo w skutek rozstrzygnięcia innych uwag droga 1KDD została wyeliminowana z projektu planu. Tym samym pozytywne rozstrzygnięcie uwagi nie jest możliwe z przyczyn formalnych.
17	14.11.24	osoba fizyczna	Tereny oznaczone symbolami 5MNW-MNB-U, 6MNW-MNB-U, 1KR, dz. ewid. 17/2 miasto Płońsk		**X**		**X**	Uwaga dotyczy przedłużenia ulicy Zielonej do projektowanej drogi 1KDZ. Wyznaczenie projektowanego przedłużenia ulicy Zielonej nie zostało potwierdzone uwagami właścicieli gruntów, po których droga miałaby przebiegać. Właściciele działek w tym rejonie planu wnosili w swoich uwagach o likwidację lub zwężenie dróg

								przebiegających po ich nieruchomościach. Nie można zatem przyjąć, że akceptują realizację dodatkowej drogi. Wnoszona do wyznaczenia droga nie ma znaczenia dla obsługi komunikacyjnej terenów 5MNW-MNB-U, 6MNW-MNB-U. Wszystkie działki znajdujące się w granicach tych terenów mają dostęp do dróg publicznych, bezpośredni lub przez drogi wewnętrzne.
18	29.10.24	osoby fizyczne	Tereny oznaczone symbolami 5MNW-MNB-U, 6MNW-MNB-U, 1KR, dz. ewid. 17/2 miasto Płońsk		**X**		**X**	Uwaga dotyczy przedłużenia ulicy Zielonej do projektowanej drogi 1KDZ. Wyznaczenie projektowanego przedłużenia ulicy Zielonej nie zostało potwierdzone uwagami właścicieli gruntów, po których droga miałaby przebiegać. Właściciele działek w tym rejonie planu wnosili w swoich uwagach o likwidację lub zwężenie dróg przebiegających po ich nieruchomościach. Nie można zatem przyjąć, że akceptują realizację dodatkowej drogi. Wnoszona do wyznaczenia droga nie ma znaczenia dla obsługi komunikacyjnej terenów 5MNW-MNB-U, 6MNW-MNB-U. Wszystkie działki znajdujące się w granicach tych terenów mają dostęp do dróg publicznych, bezpośredni lub przez drogi wewnętrzne.
19	04.11.24	osoba fizyczna	Tereny oznaczone symbolami 5MNW-MNB-U, 6MNW-MNB-U, 1KR, dz. ewid. 19/8 miasto Płońsk		**X**		**X**	Uwaga dotyczy przedłużenia ulicy Zielonej do projektowanej drogi 1KDZ oraz poszerzenie drogi 1KR do parametrów drogi publicznej (przynajmniej na odcinku od ulicy planowanego przebiegu przedłużenia ulicy Zielonej do drogi 8KDL). Wyznaczenie projektowanego

								przedłużenia ulicy Zielonej nie zostało potwierdzone uwagami właścicieli gruntów, po których droga miałaby przebiegać. Właściciele działek w tym rejonie planu wnosili w swoich uwagach o likwidację lub zwężenie dróg przebiegających po ich nieruchomościach. Nie można zatem przyjąć, że akceptują realizację dodatkowej drogi. Wnoszona do wyznaczenia droga nie ma znaczenia dla obsługi komunikacyjnej terenów 5MNW-MNB-U, 6MNW-MNB-U. Wszystkie działki znajdujące się w granicach tych terenów mają dostęp do dróg publicznych, bezpośredni lub przez drogi wewnętrzne. Podobna sytuacja dotyczy drogi 1KR. Oprócz osoby składającej uwagę inni właściciele gruntów z nią sąsiadujących nie wnosili o jej poszerzenie.
20	25.11.24	osoba fizyczna	Teren oznaczony symbolem 1MW-U, dz. ewid. 2126/4, 2127/2 miasto Płońsk	**X pkt. 1 część**	**X pkt. 1 część, pkt. 2, pkt. 3**	**X pkt. 1 część**	**X pkt. 1 część, pkt. 2, pkt. 3**	Pkt. 1 – uwaga dotyczy dopuszczenia realizacji na terenie 1MW-U usług „noclegowych, opiekuńczych, ładowania samochodów elektrycznych, recyklingu, technologicznych”. Wnoszony profil usług nie jest zgodny z katalogiem usług ujętych w Rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2021 r. poz. 2404). Wymienione w uwadze usługi „noclegowe o opiekuńcze” są dopuszczone do realizacji w projekcie planu jako usługi zdrowia i

								opieki społecznej oraz turystyki. Usługi ekologiczne wymienione w uwadze nie mają żadnego odniesienia do działalności usługowej zakwalifikowanej w polskich normach. Pozostałe usługi wnoszone w uwadze mogą stanowić źródło uciążliwości dla mieszkańców budynków wielorodzinnych – profil tych usług jest charakterystyczny dla terenów usługowo – produkcyjnych, a nie mieszkaniowo – usługowych. Pkt. 2 – uwaga dotyczy dopuszczenia stosowania „dachów o nietypowych formach, np. wielkopołaciowych lub ekologicznych” Uwzględnienie uwagi prowadziłoby do zaburzenia ładu przestrzennego w ulicy Warszawskiej, ponieważ możliwe byłoby stosowanie dowolnych dachów, bez żadnych ograniczeń. Pkt. 3 – uwaga dotyczy zwiększenia maksymalnego wskaźnika udziału powierzchni zabudowy do 80% działki budowlanej (z ustalonego w projekcie planu na 70%). Wnoszone zwiększenie wskaźnika jest charakterystyczne dla ścisłego centrum stref miejskich. Położenie działek objętych uwagą na obrzeżach strefy śródmiejskiej miasta nie uzasadnia wprowadzenia zmian wskaźnika.
21	25.11.24	osoba fizyczna	Teren oznaczony symbolem 1MW-U, dz. ewid. 2126/1, 2127/1 miasto Płońsk	**X pkt. 1 część**	**X pkt. 1 część, pkt. 2, pkt. 3**	**X pkt. 1 część**	**X pkt. 1 część, pkt. 2, pkt. 3**	Pkt. 1 – uwaga dotyczy dopuszczenia realizacji na terenie 1MW-U usług „noclegowych, opiekuńczych, ładowania samochodów elektrycznych, recyklingu, technologicznych”. Wnoszony profil usług nie jest

								zgodny z katalogiem usług ujętych w Rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2021 r. poz. 2404). Wymienione w uwadze usługi „noclegowe o opiekuńcze" są dopuszczone do realizacji w projekcie planu jako usługi zdrowia i opieki społecznej oraz turystyki. Usługi ekologiczne wymienione w uwadze nie mają żadnego odniesienia do działalności usługowej zakwalifikowanej w polskich normach. Pozostałe usługi wnoszone w uwadze mogą stanowić źródło uciążliwości dla mieszkańców budynków wielorodzinnych – profil tych usług jest charakterystyczny dla terenów usługowo – produkcyjnych, a nie mieszkaniowo – usługowych. Pkt. 2 – uwaga dotyczy dopuszczenia stosowania „dachów o nietypowych formach, np. wielkopołaciowych lub ekologicznych" Uwzględnienie uwagi prowadziłoby do zaburzenia ładu przestrzennego w ulicy Warszawskiej, ponieważ możliwe byłoby stosowanie dowolnych dachów, bez żadnych ograniczeń. Pkt. 3 – uwaga dotyczy zwiększenia maksymalnego wskaźnika udziału powierzchni zabudowy do 80% działki budowlanej (z ustalonego w projekcie planu na 70%). Wnoszone zwiększenie wskaźnika jest charakterystyczne dla ścisłego centrum stref miejskich. Położenie

								działek objętych uwagą na obrzeżach strefy śródmiejskiej miasta nie uzasadnia wprowadzenia zmian wskaźnika.
III WYŁOŻENIE								
1	14.04.25	osoba fizyczna	Teren oznaczony symbolem 2MW-U, dz. ewid. 193/21 miasto Płońsk	**X część**	**X część**	**X część**	**X część**	Uwaga dotyczy zwiększenia maksymalnej intensywności zabudowy dla terenu objętego uwagą do 5,0 (z 4,0) oraz zwiększenia maksymalnej wysokości zabudowy dla tego terenu do 21 m. Uwaga w zakresie wskaźnika maksymalnej zabudowy może zbyć uwzględniona ponieważ parametr wnoszony w uwadze jest zgodny ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Płońsk. Wnoszona wysokość zabudowy nawiązuje również do wysokości zabudowy wielorodzinnej znajdującej się w tej części miasta Płońsk. Uwaga w zakresie wskaźnika maksymalnej wysokości zabudowy jest niezgodna ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Płońsk i z tego powodu uwaga nie może być uwzględniona (w strefie funkcjonalno – przestrzennej M5a, w której znajduje się przedmiotowy teren parametr ten wynosi 4,0).

2	13.05.25	osoba fizyczna	Tereny oznaczone symbolami 6MNW-MNB, 9MNW-MNB, 5MNW-MNB-U, dz. ewid. 16/5, 16/2 miasto Płońsk		X		X	Uwaga dotyczy przywrócenia przebiegu dróg 2KDD, 6KDD i 9KDD wykreślonych z projektu planu w poprzednich wyłożeniach do publicznego wglądu. Uwaga nie może być uwzględniona ponieważ przedmiotowe drogi zostały wykreślone z projektu planu na skutek złożonych uwag. Ewentualne dojazdy do wydzielanych działek budowlanych będą zapewniane poprzez drogi wewnętrzne wydzielane przez zainteresowanych właścicieli nieruchomości
3	13.05.25	osoba fizyczna	Tereny oznaczone symbolami 2MNW-MNB-U, 6MNW-MNB, 9MNW-MNB, 5MNW-MNB-U, dz. ewid. 16/3, 16/4, 16/5, 16/7 miasto Płońsk		X		X	Uwaga dotyczy przywrócenia przebiegu dróg 2KDD, 6KDD i 9KDD wykreślonych z projektu planu w poprzednich wyłożeniach do publicznego wglądu. Uwaga nie może być uwzględniona ponieważ przedmiotowe drogi zostały wykreślone z projektu planu na skutek złożonych uwag. Ewentualne dojazdy do wydzielanych działek budowlanych będą zapewniane poprzez drogi wewnętrzne wydzielane przez zainteresowanych właścicieli nieruchomości
4	12.05.25	osoba fizyczna	Tereny oznaczone symbolami 2MNW-MNB-U, 6MNW-MNB, 9MNW-MNB, 5MNW-MNB-U		X		X	Uwaga dotyczy przywrócenia przebiegu dróg 2KDD, 6KDD i 9KDD wykreślonych z projektu planu w poprzednich wyłożeniach do publicznego wglądu. Uwaga nie może być uwzględniona ponieważ przedmiotowe drogi zostały wykreślone z projektu planu na skutek złożonych uwag. Ewentualne dojazdy do wydzielanych działek budowlanych

								będą zapewniane poprzez drogi wewnętrzne wydzielane przez zainteresowanych właścicieli nieruchomości
5	12.05.25	osoby fizyczne	Tereny oznaczone symbolami 2MNW-MNB-U, 6MNW-MNB, 9MNW-MNB, 5MNW-MNB-U		**X**		**X**	Uwaga dotyczy przywrócenia przebiegu dróg 2KDD, 6KDD i 9KDD wykreślonych z projektu planu w poprzednich wyłożeniach do publicznego wglądu. Uwaga nie może być uwzględniona ponieważ przedmiotowe drogi zostały wykreślone z projektu planu na skutek złożonych uwag. Ewentualne dojazdy do wydzielanych działek budowlanych będą zapewniane poprzez drogi wewnętrzne wydzielane przez zainteresowanych właścicieli nieruchomości
6	13.05.25	osoba fizyczna	Teren oznaczony symbolem 2MNW-MNB-U, dz. ewid. 16/6 miasto Płońsk		**X**		**X**	Uwaga dotyczy przywrócenia przebiegu dróg 2KDD, 6KDD i 9KDD wykreślonych z projektu planu w poprzednich wyłożeniach do publicznego wglądu. Uwaga nie może być uwzględniona ponieważ przedmiotowe drogi zostały wykreślone z projektu planu na skutek złożonych uwag. Ewentualne dojazdy do wydzielanych działek budowlanych będą zapewniane poprzez drogi wewnętrzne wydzielane przez zainteresowanych właścicieli nieruchomości

7	13.05.25	osoba fizyczna	Tereny oznaczone symbolami 6MNW-MNB, 9MNW-MNB, 5MNW-MNB-U, dz. ewid. 16/2, 16/4, 16/5 miasto Płońsk		X		X	Uwaga dotyczy przywrócenia przebiegu dróg 2KDD, 6KDD i 9KDD wykreślonych z projektu planu w poprzednich wyłożeniach do publicznego wglądu. Uwaga nie może być uwzględniona ponieważ przedmiotowe drogi zostały wykreślone z projektu planu na skutek złożonych uwag. Ewentualne dojazdy do wydzielanych działek budowlanych będą zapewniane poprzez drogi wewnętrzne wydzielane przez zainteresowanych właścicieli nieruchomości
8	13.05.25	osoba fizyczna	Tereny oznaczone symbolami 6MNW-MNB, 9MNW-MNB, 5MNW-MNB-U, dz. ewid. 16/2, 16/4, 16/5 miasto Płońsk		X		X	Uwaga dotyczy przywrócenia przebiegu dróg 2KDD, 6KDD i 9KDD wykreślonych z projektu planu w poprzednich wyłożeniach do publicznego wglądu. Uwaga nie może być uwzględniona ponieważ przedmiotowe drogi zostały wykreślone z projektu planu na skutek złożonych uwag. Ewentualne dojazdy do wydzielanych działek budowlanych będą zapewniane poprzez drogi wewnętrzne wydzielane przez zainteresowanych właścicieli nieruchomości

Przewodniczący Rady Miejskiej w Płońsku

Arkadiusz Barański

Załącznik Nr 5 do uchwały Nr XIX/137/2025

Rady Miejskiej w Płońsku

z dnia 26 czerwca 2025 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 2024 r. poz. 1130, ze zmianami), w związku z art. 67 ust. 3 pkt. 2 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), Rada Miejska w Płońsku postanawia co następuje:

1) na obszarze objętym **Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Płońsk dla: obszaru „Młodzieżowa", obszaru „Warszawska - Kwiatowa", obszaru "Sienkiewicza", obszaru "Wojska Polskiego"**, przewiduje się następujące inwestycje z zakresu komunikacji i infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy:

   a) budowę i przebudowę dróg publicznych oznaczonych symbolami **1KDZ, 2KDZ, 1KDL, 2KDL, 3KDL, 4KDL, 5KDL, 6KDL, 7KDL, 8KDL, 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD, 9KDD, 10KDD, 11KDD, 12KDD, 13KDD, 14KDD**,

   b) budowę i przebudowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej wodno – kanalizacyjnej w terenach, o których mowa w lit. a;

2) nie określa się harmonogramu realizacji wymienionych w pkt. 1 inwestycji;

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Płońsku

Arkadiusz Barański

Załącznik Nr 6 do uchwały Nr XIX/137/2025

Rady Miejskiej w Płońsku

z dnia 26 czerwca 2025 r.

Zalacznik6.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 Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Płońsk dla: obszaru „Młodzieżowa”, obszaru „Warszawska - Kwiatowa", obszaru "Sienkiewicza", obszaru "Wojska Polskiego".

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. 1465, ze zmianami) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 1130, ze zmianami), w związku z art. 67 ust. 3 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) oraz Uchwałą Nr LXXXI/544/2022 Rady Miejskiej w Płońsku z dnia 22 grudnia 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia Miejscowych Planów Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Płońsk.

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

Prowadzona procedura planistyczna obejmuje 4 obszary w granicach miasta Płońsk. Największy z nich (58,1 ha) położony jest w północnej części miasta w rejonie ulicy Młodzieżowej przy granicy administracyjnej miasta. Obszar ten graniczy również od strony zachodniej z linią kolejową. Drugi pod względem wielkości obszar (30,88 ha) znajduje się przy południowej granicy miasta w rejonie ulic Warszawskiej, Kwiatowej i Prostej. Obszar ten od strony południowo - wschodniej graniczy z droga ekspresową S7. W pobliżu tego obszaru po północnej stronie ulicy Prostej położony jest 3 obszar objęty opracowaniem (pow. 0,34 ha). Ostatni z obszarów znajdujących się w granicach opracowania znajduje się w części śródmiejskiej miasta w rejonie ulicy Sienkiewicza (pow. 0,11 ha). Łączna powierzchnia opracowywanego planu miejscowego wynosi ok. 89,43 ha.

3.**Cel sporządzenie planu.**

Głównym celem prowadzonej procedury planistycznej jest dostosowanie obowiązujących planów miejscowych do polityki przestrzennej miasta określonej w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Płońsk. Szczególnie dotyczy to dwóch największych obszarów objętych granicami procedury planistycznej – ulica Młodzieżowa i Warszawska – Kwiatowa. W obowiązujących tu planach miejscowych pozostawiono rezerwy terenowe na rzecz upraw polowych. Obecnie utrzymywanie uprawy rolniczej w tej części miasta nie ma uzasadnienia przestrzennego. Rolnictwo w mieście ulega zanikowi, dlatego obszary te w polityce przestrzennej miasta stanowią rezerwy terenowe do rozbudowy jego układu przestrzennego, głównie funkcji podmiejskich osiedli mieszkaniowych. Funkcje te zajmują największą powierzchnię w sporządzanym planie miejscowym. Przeznaczenie terenów jest tu związane z zabudową mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą i bliźniaczą o średniej intensywności zabudowy, charakterystycznej dla dzielnic podmiejskich miasta. Realizacja głównego celu prowadzonej procedury planistycznej wymaga wytyczenia układu komunikacyjnego umożliwiającego podział obszarów otwartych na kwartały urbanistyczne, co zostało wykonane w projekcie planu miejscowego. Oprócz delimitacji funkcyjnej obszaru planu umożliwia to również zapewnienie dojazdu do nowych działek budowlanych i oczywiście również uzbrojenie ich w infrastrukturę techniczną. W obszarze Kwiatowa dodatkowo konieczne było zachowanie istniejących funkcji głównego punktu zasilania i stacji paliw. Sąsiedztwo tych inwestycji wymusza dopuszczenie w terenach mieszkaniowych funkcji usługowych, jako równorzędnego przeznaczenia terenu. Strefowanie funkcji w ten sposób umożliwi podjęcie decyzji właścicielom gruntów czy przy takich uwarunkowaniach przestrzennych będą chcieli wprowadzać funkcję mieszkaniową czy jedynie usługową lub mieszkaniowo – usługową. Zapotrzebowanie w tym zakresie będzie tym samym charakteryzowane przez pojedynczych inwestorów. Podobne rozwiązania zastosowano dla terenów położonych w pierzei ulicy Młodzieżowej, która jest silnie nasycona różnymi formami działalności usługowo – handlowej. Właściciele gruntów w tym rejonie planu również będą mogli podjąć decyzję o charakterze własnego zapotrzebowania na zabudowę mieszkaniową lub usługową. W przypadku rejonu ulicy Młodzieżowej wnętrze obszaru opracowania jest ukierunkowane wyłącznie na rozbudowę podmiejskich terenów mieszkaniowych. Działalność usługowa w tej części planu nie jest dopuszczona. Wyjątek stanowi teren byłej cegielni, który nie spełnia warunków przeznaczenia na cele usługowe. Silne przekształcenie powierzchni terenu w tej części opracowania nie spełnia przede wszystkim waloru ekonomicznego przygotowania terenu do celów realizacji zabudowy jednorodzinnej.

Natomiast wykazuje on bardzo dobre warunki do realizacji lokalnego centrum usług podstawowych służących lokalnej społeczności. Takie przeznaczenie zostało ustalone w projekcie sporządzanego planu. Inne formy przeznaczenia terenów dotyczą jedynie terenów położonych przy ulicy Sienkiewicza, północnej stronie ulicy Prostej i terenów przylegających bezpośrednio do ulicy Warszawskiej. W tej części planu główny cel planistyczny dotyczy uzupełnienia struktury przestrzennej miasta o tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. W przypadku ulicy Warszawskiej i Sienkiewicza zabudowa taka bezpośrednią wiąże się z zagospodarowaniem terenów sąsiednich. Natomiast w przypadku ulicy Prostej realizacja takiej formy zabudowy jest związana ze zgłoszonym zapotrzebowaniem inwestycyjnym. W tym przypadku ograniczono jednak silnie parametry urbanistyczne tej zabudowy, szczególnie wysokość zabudowy i intensywność zabudowy, dostosowując je do graniczącej z tą częścią opracowania zabudową mieszkaniową jednorodzinną. Działanie to umożliwi uniknięcie konfliktów przestrzennych na granicy funkcji jedno i wielorodzinnych. Inne przeznaczenie uzyskały również tereny położone przy południowej części planu w rejonie ulicy Kwiatowej, które graniczą bezpośrednio z trasą ekspresową S7. Tereny te ze względu na istniejące sąsiedztwo mają ograniczoną przydatność do rozwoju zabudowy mieszkaniowej (ze względu na uciążliwości pochodzące z tej trasy, głównie hałasu), dlatego w całości wskazano je do rozwoju intensywnej zabudowy usługowej. W projekcie planu zachowani również funkcję terenów kolejowych.

Zgodnie z projektem uchwały wskazuje się podstawowe przeznaczenie terenów:

1)MNW–MNB – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej;

2)MNW-MNB-U - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej lub usług;

3)MW – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;

4)MW-U – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług;

5)U – tereny usług;

6)KDG - teren drogi głównej;

7)KDZ – tereny dróg zbiorczych;

8)KDL - tereny dróg lokalnych;

9)KDD - tereny dróg dojazdowych;

10)KR – tereny komunikacji drogowej wewnętrznej;

11)KKK – teren komunikacji kolejowej;

12)IE – teren elektroenergetyki;

13)WS – tereny wód powierzchniowych śródlądowych;

14)ZP – teren zieleni urządzonej.

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

W granicach planu obowiązują:

1)zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Płońsk, przyjęta Uchwałą Nr XXXVI/65/97 Rady Miejskiej w Płońsku z dnia 19 listopada 1997 r. (Dz. U. Woj. Ciechanowskiego z 1998 r. Nr 1 poz. 3);

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

3)zmiana Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Płońsk, przyjęta Uchwałą Nr LII/372/2021 Rady Miejskiej w Płońsku z dnia 30 września 2021 r. (Dz. U. Woj. Mazowieckiego z 2021 r. poz. 8721).

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

Dwa największe obszary pomimo położenia w różnych częściach miasta mają podobny sposób użytkowania gruntów, charakterystyczny dla terenów podmiejskich. Największy udział w użytkowaniu gruntów mają tereny użytkowane rolniczo i w mniejszym stopniu nieużytki rolnicze. Tereny zabudowane ograniczają się do pierzei istniejących ulic, w tym przypadku ulic Warszawskiej, Prostej i Młodzieżowej. Jest to głównie zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługowo handlowa. Stan architektoniczno – techniczny zabudowy jest zróżnicowany, od bardzo dobrego do złego. Najlepszy stan zabudowy wykazuje nowsza zabudowa mieszkalna i usługowo – handlowa. Najgorszy natomiast starsze budynku mieszkalne (stanowiące również pozostałości po byłych siedliskach) oraz obiekty gospodarcze i garaże towarzyszące zabudowie mieszkaniowej i usługowej. W obszarze położonym w rejonie ulicy Młodzieżowej w północno – zachodniej części znajduje się teren poprzemysłowy (była cegielnia) wraz z wyrobiskami po pozyskaniu gliny. Natomiast w obszarze w rejonie ulicy Warszawskiej znajduje się główny punkt zasilania (GPZ) i stacja paliw. Obszar położony po północnej części ulicy Prostej stanowi nieużytki. Natomiast teren położony w rejonie ulicy Sienkiewicza obecnie pełni funkcję parkingu.

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. Obecnie prowadzona jest kolejna zmiana studium, umożliwiająca m. in. dostosowanie zagospodarowania terenów objętych procedurą planistyczną, w której sporządza się niniejsza prognozę, do obecnych potrzeb gospodarki przestrzennej miasta. Procedury sporządzenia planu miejscowego i zmiany studium prowadzone są równolegle, dlatego przy zachowaniu zgodności sporządzanego planu ze studium uwzględnia się zmiany tego dokumentu wskazane w prowadzonej procedurze. Odstawienie od sporządzania zmiany studium spowoduje jednocześnie zatrzymanie procedury planistycznej nad sporządzanym planem. Zgodnie z delimitacja przestrzenno – funkcjonalną studium (obejmującą również zmiany wprowadzane obecnie do studium) obszar opracowywanego planu znalazł się w następujących terenach funkcjonalno – rozwojowych

M2 - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej wysokiej intensywności.

Podstawowy kierunek przeznaczenia terenów:

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

Dopuszczalny kierunek przeznaczenia terenu:

·na działce nr ewid. 348 dopuszczalne jest zachowanie funkcji ogrodów działkowych. W przypadku zachowania funkcji należy stosować parametry urbanistyczne jak dla terenów ZD - tereny ogrodów działkowych.

Wykluczony kierunek przeznaczenia terenu:

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

Uszczegółowione zasady zagospodarowania terenów:

·w zasięgu 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

·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**

M5 - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej średniej i wysokiej intensywności oraz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej niskiej i średniej intensywności zabudowy

Podstawowy kierunek przeznaczenia terenów:

·zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie wolnostojącej, bliźniaczej i szeregowej,

·zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,

·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:

·wydzielanie terenów pod funkcje produkcyjne,

Uszczegółowione zasady zagospodarowania terenów:

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

·przeznaczenie terenów na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub wielorodzinnej należy uściślić na etapie sporządzania planów miejscowych, z uwzględnieniem zasad ładu przestrzennego, w tym zasady grupowania terenów w kwartały urbanistyczne o jednolitych zasadach zagospodarowania.

Wskaźniki oraz parametry zabudowy i zagospodarowania terenów	Wartość wskaźnika
maksymalna powierzchnia zabudowy	**50% działki budowlanej**
maksymalna intensywność zabudowy	**1,2**
minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	**30% działki budowlanej**
maksymalna wysokość zabudowy	**16 m**
minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki (w tym działki budowlanej z podziału nieruchomości)	**250 m^2**

M5a - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej średniej i wysokiej intensywności oraz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej niskiej i średniej intensywności zabudowy.

Podstawowy kierunek przeznaczenia terenów:

·zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie wolnostojącej, bliźniaczej i szeregowej,

·zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,

·zabudowa usługowa i usługi wbudowane,

Dopuszczalny kierunek przeznaczenia terenu:

·garaże i parkingi podziemne i wielopoziomowe nadziemne,

Wykluczony kierunek przeznaczenia terenu:

·wydzielanie terenów pod funkcje produkcyjne,

·usługi związane ze składowaniem i przetwarzaniem odpadów, składowaniem materiałów poza magazynami, bazami transportowymi i logistycznymi,

Wskaźniki oraz parametry zabudowy i zagospodarowania terenów	Wartość wskaźnika
maksymalna powierzchnia zabudowy	**60% działki budowlanej**
maksymalna intensywność zabudowy	**3,0**
minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	**20% działki budowlanej**
maksymalna wysokość zabudowy	**18 m**
minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki (w tym działki budowlanej z podziału nieruchomości)	**300 m^2**

U6 - tereny usług ogólno bytowych

Podstawowy kierunek przeznaczenia terenów:

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

Dopuszczalny kierunek przeznaczenia terenu:

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

·garaże podziemne i wielopoziomowe,

Wykluczony kierunek przeznaczenia terenu:

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

Uszczegółowione zasady zagospodarowania terenów:

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

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

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**

IT2 - tereny komunikacji kolejowej

Podstawowy kierunek przeznaczenia terenów:

·tereny kolejowe wraz z niezbędną do funkcjonowania infrastrukturą techniczną,

Uszczegółowione zasady zagospodarowania terenów:

·należy podjąć działania umożliwiające poprawę stanu technicznego infrastruktury kolejowej.

IT6 - tereny infrastruktury elektroenergetycznej

Podstawowy kierunek przeznaczenia terenów:

·infrastruktura elektroenergetyczna – głównie punkty zasilania GPZ,

Dopuszczalny kierunek przeznaczenia terenu:

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

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

IT10 - tereny drogi ekspresowej

Podstawowy kierunek przeznaczenia terenów:

·droga ekspresowa,

Dopuszczalny kierunek przeznaczenia terenu:

·urządzenia niezbędne do funkcjonowania terenów.

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

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

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

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

Jedynymi obszarami podlegającym ochronie i obejmującym granice opracowania jest Główny Zbiornik Wód Podziemnych GZWP Nr 2151 "Subniecka Warszawska – część centralna oraz Główny Zbiornik Wód Podziemnych GZWP Nr 215 "Subniecka Warszawska", obejmujące swoimi granicami cały obszar opracowania. W granicach Zbiorników, 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 (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:

- w celu ograniczenia emisji zanieczyszczeń do atmosfery:
- nakaz ogrzewania budynków ze źródeł energii cieplnej wykorzystujących paliwa dopuszczone do stosowania w obowiązujących przepisach odrębnych,
- nakaz stosowania, w ogrzewaniu budynków oraz w prowadzonej działalności gospodarczej, urządzeń, rozwiązań technicznych i technologii zapewniających zachowanie dopuszczalnych przepisami odrębnymi poziomów emisji zanieczyszczeń do atmosfery;
- dopuszczenie lokalizacji przedsięwzięć:
- mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych na całym obszarze planu,
- mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych, wyłącznie na terenach oznaczonych symbolami 1IE i 1KKK, a także z wyłączeniem inwestycji celu publicznego;
- zakaz lokalizowania zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, o których mowa w przepisach odrębnych;
- kwalifikację terenów oznaczonych symbolami, w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, określonych w przepisach odrębnych dla terenów faktycznie zagospodarowanych:
- od 1MNW-MNB do 16MNW-MNB – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- od 1MNW-MNB-U do 15MNW-MNB-U, 1MW-U, 2MW-U – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo – usługowej,
- 1MW - jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego,
- 1U – jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
- 1ZP – jak dla terenów rekreacyjno - wypoczynkowych;

- w celu ochrony przed hałasem terenów 1MNW-MNB-U i 3MNW-MNB-U należy stosować rozwiązania techniczne zapewniające właściwe warunki akustyczne w budynkach**.**

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

W obszarze planu ochronie konserwatorskiej podlegają stanowiska archeologiczne nr ewid. AZP 48-60/1 (osada XIV i XV w), AZP 48-60/2 (osada XIV i XV w) i AZP 48-60/28 (ślady osadnictwa starożytność, wczesne średniowiecze, późnie średniowiecze, nowożytność).

Dla strefy ochrony konserwatorskiej zabytku archeologicznego obowiązuje postępowanie zgodne z przepisami odrębnymi, dotyczącymi ochrony zabytków i opieki nad zabytkami, a także dotyczącymi postępowania z zabytkami w procesie budowlanym oraz zgodnie z ustaleniami planu określonymi dla wyodrębnionych w nim terenów.

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

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

Największe ograniczenia inwestycyjne w obszarze opracowania, jednocześnie największe zagrożenie dla zdrowia ludzi, stwarza jego położenie w zasięgu pasów technologicznych (pasy ochrony funkcyjnej) od napowietrznych linii elektroenergetycznych 110 kV.

Pasy technologiczne (pasy ochrony funkcyjnej) od napowietrznych linii elektroenergetycznych 110 kV, obejmują teren o szerokości 30 m, tj. po 15 m od osi linii. W jej zasięgu, zgodnie z przepisami odrębnymi obowiązuje zakaz lokalizowania budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi, składowania materiałów niebezpiecznych pożarowo, tworzenia hałd i nasypów, lokalizacji instalacji fotowoltaicznych, nasadzeń roślinności wysokiej (powyżej 3 m wysokości) i rozbudowanym systemie korzeniowym zagrażającej bezpieczeństwu linii oraz obowiązuje szerokość pasa wycinki podstawowej drzew na trasie linii. Dodatkowo w planie wyznaczono również pasy technologiczne (pasy ochrony funkcyjnej) od napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV o szerokości 14 m, tj. po 7 m od osi linii. Obowiązują dla nich ograniczenia jak dla linii 110 kV, ale przestaje ona obowiązywać po skablowaniu lub likwidacji tych linii.

Ograniczenia inwestycyjne stwarza również strefa ograniczeń w zagospodarowaniu od obszaru kolejowego, wynoszącą 25 m licząc od granicy terenów kolejowych. Strefa została wyznaczona w celu eksploatacji linii kolejowej, działania urządzeń związanych z prowadzeniem ruchu kolejowego, a także bezpieczeństwa ruchu kolejowego. W strefie obowiązuje:

·obowiązuje lokalizacja zabudowy zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego i warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;

·obowiązują szczególne warunki zagospodarowania terenów i ograniczenia w użytkowaniu gruntów, wynikające z obowiązujących przepisów odrębnych, z zakresu transportu kolejowego, w tym odległości i warunków sytuowania drzew i krzewów, elementów ochrony akustycznej, wykonywania robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowej, a także sposób urządzania i utrzymywania zasłon śnieżnych oraz pasów przeciwpożarowych;

·dla budynków mieszkalnych oraz budynków usługowych związanych ze stałym lub czasowych pobytem dzieci i młodzieży oraz szpitali i domów opieki społecznej lokalizowanych w terenach 1MNW-MNB-U i 3MNW-MNB-U, należy zastosować odpowiednie zabezpieczenia akustyczne wewnątrz pomieszczeń chroniące przed uciążliwościami związanymi z funkcjonowaniem linii kolejowej, umożliwiające dotrzymanie dopuszczalnych norm hałasu w środowisku, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi.

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 2024 r. poz. 320, ze zmianami). 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 dróg publicznych osobom ze szczególnymi potrzebami, zgodnie z zasadami uniwersalnego projektowania oraz nakaz realizacji budynków, w szczególności budynków

użyteczności publicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu zapewnienia dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, w tym zgodnie z zasadami uniwersalnego projektowania i przy zachowaniu dostępności architektonicznej. 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. 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 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 i Skarbu państwa ograniczają się do gruntów stanowiących działki będące drogami publicznymi oraz tereny związane z infrastruktura miejską. Niewystarczająca do spełnienia norm technicznych szerokość wydzielonych dróg publicznych mających pozostać w zasobie miasta powoduje, że konieczny będzie wykup gruntów niezbędnych do ich poszerzenia oraz realizacji nowych dróg publicznych w celu aktywizacji nowych terenów inwestycyjnych.

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).**

Potrzeby te na obszarze 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, 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, z wyłączeniem instalacji wykorzystujących siłę wiatru i instalacji o mocy powyżej 500 kW realizowanych w formie wolnostojącej.

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.

Powiązanie układu komunikacyjnego obsługującego tereny położone w granicach planu z układem zewnętrznym odbywać się będzie poprzez wyznaczone w planie drogi publiczne oznaczone symbolami KDG, KDZ, KDL i KDD. Drogi KDZ, KDL i KDD służą również bezpośredniej obsłudze ulice miejskie przylegające do granic planu. W ograniczonym stopniu do obsługi terenów wskazana są również drogi KDG (zachowanie funkcjonalności istniejących zjazdów z działek budowlanych). Dojazd do wydzielanych działek nie sąsiadujących bezpośrednio z publicznymi będzie realizowany poprzez wydzielane w miarę potrzeb drogi wewnętrzne oraz drogi wydzielone w planie liniami rozgraniczającymi i oznaczone symbolem KR. Miejsca włączenia komunikacji wewnętrznej do dróg publicznych będą realizowane według potrzeb inwestorskich z uwzględnieniem obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych.

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, opinii Burmistrz wyłożył projekt planu do publicznego wglądu, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko. O wyłożeniu do publicznego wglądu powiadomił społeczeństwo w odpowiednim ogłoszeniu umieszczonym na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego, w prasie lokalnej oraz BIPie Urzędu Miejskiego. W ogłoszeniu określił miejsce i termin wyłożenia, miejsce i termin dyskusji publicznej nad przyjętymi rozwiązaniami planistycznymi oraz miejsce i termin składania uwag do projektu planu.

W trakcie wyłożenia wpłynęło łącznie 15 uwag. Dotyczyły one zmian przeznaczenia terenów, zmian wskaźników i parametrów urbanistycznych ustalonych dla wyodrębnionych w projekcie planu terenów oraz zmian przebiegu projektowanych dróg obsługujących tereny inwestycyjne. Uwagi powodujące niezgodności ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta zostały odrzucone. Odrzuceniu

podlegały również uwagi powodujące nieuzasadnione przestrzennie zwiększenie intensywności zabudowy lub wprowadzania w strefie podmiejskiej miasta form zabudowy charakterystycznych dla obszarów miejskich. Pozostałe uwagi zostały przyjęte. W skutek złożonych uwag ponowiono procedurę planistyczną w zakresie ponownego wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu.

W trakcie kolejnego wyłożenia wpłynęło ponownie 29 uwag. Uwagi te dotyczyły głównie zmiany układu komunikacyjnego wyznaczonego w projekcie planu. Zbiorczy charakter tych uwag wskazywał na zasadność częściowego ich uwzględnienia. Sposób rozstrzygnięcia uwag powodował konieczność ponowienia uzgodnień i opiniowania projektu planu oraz ponownego wyłożenia go do publicznego wglądu.

Po wykonaniu trzeciego wyłożenia wpłynęło ponownie 9 uwag. Uwagi te dotyczyły głównie elementów projektu planu, które zostały skorygowane wcześniej na skutek uwag zgłoszonych w poprzednich wyłożeniach. Uwzględnianie ich nie miało zatem uzasadnienia formalnego. Pozostałe uwagi dotyczyły korekty wskaźników i parametrów urbanistycznych dla wybranych działkę oraz lokalnej korekty linii rozgraniczających tereny również na wybranych działkach. Ta część uwag została rozstrzygnięta pozytywnie jedynie w zakresie nie wpływającym na warunki zagospodarowania innych nieruchomości. Sposób rozstrzygnięcia uwag umożliwił 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 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 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).**

Wskazane w planie drogi oznaczone symbolem KDG, KDZ, KDL i KDD można zaliczyć do dróg łączących obszar planu z układem komunikacyjnym miasta, oprócz funkcji bezpośredniej obsługi terenów inwestycyjnych. 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 ścieżek 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 i innych terenach 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 obszar planu stanowi część rozległych terenów inwestycyjnych miasta Płońsk.

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

Plan jest zgodny z wykonaną w 2015 r. dla miasta Płońsk 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 zakończeniu etapu uzgodnień i opinii projekt planu wyłożono do publicznego wglądu,

e)w trakcie wyłożenia przeprowadzono dyskusję publiczną,

f)wskutek rozstrzygnięcia uwag dwukrotnie ponowiono procedurę wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu,

g)rozstrzygnięcie uwag w ostatnim wyłożeniu do publicznego wglądu umożliwił przekazanie projektu planu Radzie Miejskiej w Płońsku celem uchwalenia.

2.**Podstawa uchwalenia**.

Plan miejscowy został uchwalony na podstawie Uchwały Nr **XIX/137/2025** Rady Miejskiej w Płońsku z dnia 26 czerwca 2025 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. 1465, ze zmianami) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. 1130, ze zmianami).

Przewodniczący Rady Miejskiej w Płońsku

Arkadiusz Barański