



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

---

Warszawa, dnia 12 października 2021 r.

Poz. 8721

### UCHWAŁA NR LII/372/2021 RADY MIEJSKIEJ W PŁOŃSKU

z dnia 30 września 2021 r.

#### **w sprawie uchwalenia zmiany Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Płońsk**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2021 r. poz. 1372) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. 741 z późn. zm.), w związku z Uchwałą Nr XXXII/227/2020 Rady Miejskiej w Płońsku z dnia 2 lipca 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Płońsk, zmienionej Uchwałą Nr XXXVI/249/2020 Rady Miejskiej w Płońsku z dnia 17 września 2020 r. w sprawie zmiany Uchwały Nr XXXII/227/2020 Rady Miejskiej w Płońsku z dnia 2 lipca 2020 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Płońsk, po stwierdzeniu, że zmiana planu nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Płońsk, uchwalonego Uchwałą Nr XLIX/387/2017 Rady Miejskiej w Płońsku z dnia 29 czerwca 2017 r., ze zmianami przyjętymi Uchwałą Nr XX/136/2019 Rady Miejskiej w Płońsku z dnia 24 października 2019 r. i Uchwałą Nr LI/368/2021 Rady Miejskiej w Płońsku z dnia 30 września 2021 r., uchwała się co następuje:

#### **Rozdział 1. Ustalenia ogólne**

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

§ 2. Załącznikami do uchwały są:

- 1) załączniki nr 1, nr 2, nr 3, nr 4, nr 5, nr 6, nr 7, nr 8 – rysunek planu wykonany na mapie zasadniczej w skali 1:1000;
- 2) załącznik nr 9 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu;
- 3) załącznik nr 10 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych;
- 4) załącznik nr 11 – dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ustawy z dnia 7 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

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

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

- 1) granice planu;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

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

3. Brak w planie ustaleń wymaganych art. 15 ust. 2 i ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oznacza, że nie występuje potrzeba ich ustalenia, w szczególności dotyczy to:

- 1) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią i obszarów osuwania się mas ziemnych, ze względu na brak ich występowania w granicach planu;
- 2) krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa, ze względu na brak wyznaczenia ich w granicach planu;
- 3) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej, ze względu na brak ich występowania w granicach planu.

§ 4. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Płońsku;
- 2) planie – należy przez to rozumieć ustalenia tekstowe i graficzne będące przedmiotem uchwały;
- 3) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 4) terenie – należy przez to rozumieć fragment obszaru planu wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem cyfrowym i literowym określającym przeznaczenie podstawowe;
- 5) liniach rozgraniczających – należy przez to rozumieć linie ustalone na rysunku planu wyznaczające granice terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 6) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia, które zostało ustalone, jako jedyne lub przeważające na terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;
- 7) przeznaczeniu uzupełniającym – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe i nie obejmujące więcej niż 30% powierzchni obiektów realizowanych na wyodrębnionym w planie terenie lub więcej niż 30% powierzchni tego terenu użytkowanego w przeznaczeniu podstawowym;
- 8) dojazdach niewyznaczonych – należy przez to rozumieć istniejący lub dopuszczony planem nieokreślony liniami rozgraniczającymi na rysunku planu fragment terenu, niezbędny dla zapewnienia obsługi komunikacyjnej działek i obiektów;
- 9) usługach – należy przez to rozumieć działalność, której celem jest zaspokajanie potrzeb ludności, a nie produkcja przemysłowa dóbr materialnych;
- 10) usługach rzemieślniczych – należy przez to rozumieć usługi związane z działalnością gospodarczą z zakresu rzemiosła w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 11) obowiązujących liniach zabudowy - należy przez to rozumieć linie wyznaczone na rysunku planu, określające obowiązującą odległość budynków oraz innych obiektów budowlanych od linii rozgraniczających;
- 12) nieprzekraczalnych liniach zabudowy – należy przez to rozumieć linie wyznaczone na rysunku planu, określające dopuszczalne zbliżenie budynków oraz innych obiektów budowlanych do linii rozgraniczającej teren, z dopuszczeniem wysunięcia przed wyznaczoną linię elementów architektonicznego ukształtowania budynków: okapów, gzymsów, schodów, pochylni, ryzalitów wejściowych i wjazdowych, ganków, przedsionków, architektonicznych elementów akcentujących wejścia lub wjazdy: schodów, daszków,

balkonów, wykuszy, tarasów, przy czym elementy te nie mogą pomniejszać tej odległości o więcej niż 1,5 m;

- 13) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 12°;
- 14) nowo wydzielanej działce budowlanej – należy przez to rozumieć działkę budowlaną wydzieloną geodezyjnie po wejściu w życie niniejszej uchwały.

## **Rozdział 2.**

### **Przeznaczenia terenów w planie**

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

- 1) MNU - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej;
- 2) MW - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 3) MWU – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zabudowy usługowej;
- 4) UMW - teren zabudowy usługowej i zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 5) PU - teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej;
- 6) U - tereny zabudowy usługowej;
- 7) K - teren infrastruktury kanalizacyjnej;
- 8) KDGP - teren drogi publicznej klasy głównej ruchu przyspieszonego;
- 9) KDG - teren drogi publicznej klasy głównej;
- 10) KDL - tereny dróg publicznych klasy lokalnej;
- 11) KDD - tereny dróg publicznych klasy dojazdowej.

## **Rozdział 3.**

### **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego**

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

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

§ 7. Na całym obszarze planu ustala się:

- 1) zakaz stosowania pokryć dachowych i ścian oraz detalu architektonicznego w kolorach intensywnie jaskrawych;
- 2) dopuszczenie realizacji miejsc parkingowych, dojść pieszych i niezbędnych dojazdów do obiektów budowlanych, ścieżek rowerowych, zieleni urządzonej, pod warunkiem zachowania zgodności z innymi ustaleniami planu i obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 3) zachowanie istniejącej zabudowy w poszczególnych terenach, z prawem do przebudowy, rozbudowy, nadbudowy, rozbiórki i odbudowy oraz zmiany sposobu użytkowania, pod warunkiem zachowania wskaźników i parametrów urbanistycznych określonych w ustaleniach szczegółowych dla terenów;
- 4) dopuszczenie sytuowania budynków bezpośrednio przy granicy z sąsiednią nieruchomością lub w odległości 1,5 m od niej, pod warunkiem zachowania obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych i z zastrzeżeniem pkt. 5;
- 5) na terenie 4MW sytuowanie budynków w sposób wskazany w pkt. 4 nie dotyczy zabudowy lokalizowanej przy wschodniej granicy planu;
- 6) zakaz wykonywania podziałów geodezyjnych działek położonych wzdłuż drogi oznaczonej symbolem 1KDGP powodujących konieczność bezpośredniej obsługi komunikacyjnej nowo wydzielanych działek budowlanych z tej drogi;

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

#### **Rozdział 4.**

### **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej i kształtowania krajobrazu**

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

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

#### **Rozdział 5.**

### **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu**

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

- 1) w celu ograniczenia emisji zanieczyszczeń do atmosfery:
  - a) nakaz ogrzewania budynków ze źródeł energii cieplnej wykorzystujących paliwa dopuszczone do stosowania w obowiązujących przepisach odrębnych,
  - b) nakaz stosowania, w ogrzewaniu budynków oraz w prowadzonej działalności gospodarczej, urządzeń, rozwiązań technicznych i technologii zapewniających zachowanie dopuszczalnych przepisami odrębnymi poziomów emisji zanieczyszczeń do atmosfery;
- 2) obowiązującą zasadę, że uciążliwość oddziaływania przedsięwzięć lokalizowanych w terenach oraz obiektach produkcyjnych i lokalach usługowych, w tym lokalizowanych w budynkach mieszkalnych, nie może powodować obciążenia środowiska powyżej dopuszczalnych norm, poza granicami terenu realizacji inwestycji, do której inwestor posiada tytuł prawny oraz lokalu, w którym jest prowadzona działalność usługowa i produkcyjna;
- 3) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych, z wyjątkiem dróg i infrastruktury technicznej, w tym związanej z produkcją energii z instalacji fotowoltaicznych;
- 4) dopuszczenie lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych;
- 5) zakaz lokalizowania zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, o których mowa w przepisach odrębnych;
- 6) kwalifikacja w zakresie przestrzegania dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku terenów faktycznie zagospodarowanych, zgodnie z przepisami odrębnymi, dla terenów oznaczonych symbolami:
  - a) 1MW, 2MW, 3MW, 4MW – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego,
  - b) 1MNU, 1MWU, 1UMW – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo – usługowej.

#### **Rozdział 6.**

### **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych oraz granice obszarów wymagających przekształceń**

§ 10. 1. Wskazuje się, że teren oznaczony symbolem 1UMW w całości znajduje się w granicach obszarów przestrzeni publicznych wyznaczonych w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Płońsk.

2. W zasięgu obszarów, o których mowa w ust. 1 obowiązuje:

- 1) nakaz realizacji elementów układu przestrzennego, w tym kompozycji urbanistycznej oraz kompozycji zieleni i nawierzchni dróg w sposób umożliwiający zapewnienie reprezentacyjnego charakteru terenu i właściwą ekspozycję przestrzenną, w sposób jednolity dla całego terenu;
- 2) nakaz kształtowania oświetlenia i innych elementów wyposażenia działki budowlanej w sposób spójny dla całego terenu.

3. Wskazuje się, że tereny oznaczone symbolami 1UMW i 3U w całości oraz częściowo teren oznaczony symbolem 2MW, zgodnie z rysunkiem planu, znajdują się w granicach obszarów zdegradowanych i rewitalizacji, wyznaczonych w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Płońsk.

4. W zasięgu obszarów, o których mowa w ust. 3 ustala się nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu terenów działań na rzecz poprawy stanu ich zagospodarowania określonych w obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych i z uwzględnieniem innych ustaleń planu.

#### **Rozdział 7.**

#### **Ustalenia w zakresie granic i sposobów zagospodarowania obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych**

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

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

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

#### **Rozdział 8.**

#### **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości**

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

- 1) 1MNU - 600 m<sup>2</sup> dla zabudowy wolnostojącej i 300 m<sup>2</sup> dla zabudowy bliźniaczej;
- 2) 1MW, 2MW, 3MW, 4MW, 1MWU, 1U - 800 m<sup>2</sup>;
- 3) 1UMW, 1K - 300 m<sup>2</sup>;
- 4) 2U, 3U, 1PU – 2000 m<sup>2</sup>.

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

- 1) 1MNU - 16 m dla zabudowy wolnostojącej i 10 m dla zabudowy bliźniaczej;
- 2) 1MW, 2MW, 3MW, 4MW, 1MWU, 1U – 18 m;
- 3) 1UMW, 1K - 12 m;
- 4) 2U, 3U, 1PU – 20 m.

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

#### **Rozdział 9.**

#### **Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy**

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

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

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

### **Rozdział 10.**

#### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i systemu parkowania**

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

- 1) obsługa komunikacyjna obszaru planu z dróg publicznych oznaczonych symbolami 1KDD i 2KDD dróg publicznych przylegających do granic planu, z uwzględnieniem poszerzeń tych dróg, oznaczonych symbolami 1KDG, 1KDL i 2KDL;
- 2) obowiązuje zakaz bezpośredniej obsługi terenów z drogi oznaczonej symbolem 1KDGP, stanowiącej poszerzenie drogi krajowej nr 10;
- 3) dopuszczenie realizacji dojazdów niewyznaczonych na rysunku planu, pod warunkiem spełnienia następujących wymagań:
  - a) szerokość dojazdów winna być nie mniejsza niż 6 m,
  - b) dla dojazdów bez obustronnego przejazdu (zakończonych „ślepo”) obowiązuje nakaz realizacji placów manewrowych umożliwiających dostęp pojazdom ratownictwa do wszystkich obsługiwanych przez nie działek budowlanych, z uwzględnieniem obowiązujących przepisów odrębnych w zakresie parametrów tych placów;
- 4) zasady obsługi parkingowej:
  - a) obowiązuje zapewnienie wszystkich potrzeb parkingowych związanych z projektowaną zabudową w granicach nieruchomości, na których jest ona realizowana,
  - b) minimalne wskaźniki parkingowe, z dopuszczeniem zabezpieczenia miejsc do parkowania w garażu, parkingu podziemnym lub wielopoziomowym:
    - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 2 miejsca do parkowania na 1 mieszkanie,
    - dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – 1 miejsce do parkowania na 1 mieszkanie,
    - dla usług o całkowitej powierzchni użytkowej powyżej 400 m<sup>2</sup> - 7 miejsc do parkowania na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej i 1 miejsce do parkowania na 10 zatrudnionych,
    - dla usług o całkowitej powierzchni użytkowej poniżej 400 m<sup>2</sup> - 1 miejsce do parkowania na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, jednak nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na 1 lokal usługowy,
    - obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, usług obsługi komunikacji, w tym stacji paliw - 10 miejsc do parkowania na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej i 3 miejsca do parkowania na 10 zatrudnionych,
  - c) w ilości miejsc do parkowania określonych w lit. b należy uwzględnić miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w tym osobom ze szczególnymi potrzebami:
    - w miejscach i w ilości określonych w obowiązujących w tym zakresie przepisach odrębnych,
    - dla obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, obiektów handlowych, centrów wystawienniczo-handlowych, zabudowy usługowej, w tym usług rzemiosła i zamieszkania zbiorowego w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce na każde rozpoczęte 15 miejsc do parkowania.

### **Rozdział 11.**

#### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej i gospodarowania odpadami**

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

- 1) utrzymanie istniejących urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej z możliwością ich rozbudowy i przebudowy w sposób nie kolidujący z innymi ustaleniami planu i przepisami odrębnymi;
- 2) pod budowę nowych i rozbudowę istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej przeznaczają się tereny dróg oznaczonych symbolami KDG, KDL i KDD, z dopuszczeniem wykorzystania do uzbrojenia

- terenów sieci infrastruktury technicznej znajdujących się w drogach publicznych bezpośrednio przylegających do granic planu;
- 3) dopuszczenie budowy nowych urządzeń infrastruktury technicznej poza wymienionymi w pkt. 2 terenami, pod warunkiem, że nie koliduje to z innymi ustaleniami planu i przepisami odrębnymi obowiązującymi w tym zakresie, ze szczególnym uwzględnieniem przepisów dotyczących lokalizacji w pasie drogowym obiektów budowlanych lub urządzeń niezwiązanych z potrzebami zarządzania drogami lub potrzebami ruchu drogowego;
- 4) dla systemu wodociągów i zaopatrzenia w wodę:
- a) zaopatrzenie obszaru planu w wodę do celów bytowych, gospodarczych i przeciwpożarowych poprzez budowę sieci zbiorczej zasilanej z ujęć wody położonych poza obszarem planu,
  - b) minimalna średnica nowo budowanej sieci zbiorczej - 80 mm, za wyjątkiem przyłączy wodociągowych;
- 5) dla systemu kanalizacji i odprowadzania wód:
- a) objęcie siecią kanalizacji sanitarnej zabudowy lokalizowanej w granicach planu, poprzez budowę sieci zbiorczej odprowadzającej ścieki do oczyszczalni ścieków położonej poza obszarem planu,
  - b) do czasu realizacji zbiorczej sieci kanalizacyjnej dopuszczenie stosowania zbiorników bezodpływowych oraz innych instalacji dopuszczonych w przepisach odrębnych,
  - c) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych:
    - z terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz nieutwardzonych części pozostałych terenów i parkingów gruntowych o powierzchni do 0,1 ha, odprowadzenie do ziemi w granicach własnej działki, z dopuszczeniem bilansowania nadmiaru tych wód w zbiornikach retencyjnych,
    - z utwardzonych dróg publicznych, z powierzchni utwardzonych na terenach usługowych, produkcyjnych i składowo – magazynowych, zabudowy wielorodzinnej oraz z parkingów utwardzonych i parkingów gruntowych o powierzchni powyżej 0,1 ha – odprowadzenie do zbiorników retencyjnych, studni chłonnych, rowów przydrożnych lub kanalizacji deszczowej po jej realizacji, z zastosowaniem urządzeń zapewniających oczyszczenie ścieków do parametrów wymaganych przepisami odrębnymi, o ile stanowią o tym te przepisy,
  - d) minimalna średnica nowobudowanych przewodów tłocznych - 63 mm,
  - e) minimalna średnica nowobudowanych przewodów grawitacyjnych - 90 mm, za wyjątkiem przyłączy kanalizacyjnych,
  - f) minimalna średnica nowobudowanych przewodów deszczowych - 200 mm;
- 6) dla systemu elektroenergetycznego:
- a) zaopatrzenie obszaru planu w energię elektryczną poprzez rozbudowę istniejącej sieci elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia, na warunkach określonych w obowiązujących w tym zakresie przepisach odrębnych,
  - b) dopuszczenie zamiany napowietrznych sieci elektroenergetycznych niskiego napięcia na sieci kablowe, pod warunkiem uwzględnienia przepisów odrębnych oraz zachowania ciągłości sieci elektroenergetycznej,
  - c) nakaz uwzględnienia ustaleń § 13 ust. 3, w zakresie napowietrznych sieci elektroenergetycznych 15 kV,
  - d) dopuszczenie realizacji nowych sieci elektroenergetycznych w wykonaniu kablowym oraz stacji transformatorowych w wykonaniu wewnętrznym,
  - e) dopuszczenie realizacji mikroinstalacji wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii (OZE), z wyłączeniem instalacji wykorzystujących siłę wiatru,
  - f) dopuszczenie urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, przy uwzględnieniu innych ustaleń planu, w tym § 6 ust. 2, § 17 ust. 2 oraz ustaleń szczegółowych dla terenu oznaczonego symbolem IPU;
- 7) dla systemu gazowego:

- a) zaopatrzenie obszaru planu w gaz ziemny do celów gospodarczych i grzewczych poprzez rozbudowę sieci średniego i niskiego ciśnienia, na warunkach określonych w obowiązujących w tym zakresie przepisach odrębnych,
  - b) przy realizacji nowych sieci gazowych nakaz zachowania obowiązujących warunków technicznych określonych w przepisach odrębnych, w tym w zakresie lokalizacji urządzeń gazowych na działce budowlanej,
  - c) minimalna średnica nowobudowanych sieci – 32 mm, za wyjątkiem przyłączy gazowych;
- 8) dla systemu ciepłowniczego zaopatrzenie w ciepło w oparciu o indywidualne źródła ciepła, z dopuszczeniem ogrzewania budynków i pomieszczeń z sieci gazowej, zbiorników na gaz oraz urządzeń określonych w pkt. 6 lit. e lub miejskiej sieci ciepłowniczej po jej rozbudowie;
- 9) dla systemu usuwania i unieszkodliwiania odpadów nakaz uwzględnienia obowiązujących zasad określonych w przepisach odrębnych.

## **Rozdział 12.**

### **Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów**

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

## **Rozdział 13.**

### **Ustalenia dla obszaru rozmieszczenia urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW**

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

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

- 1) maksymalna wysokość paneli fotowoltaicznych na budynkach – 3 m, licząc od pokrycia dachu;
- 2) maksymalna wysokość instalacji wolnostojącej – 7 m;
- 3) minimalna odległość instalacji systemów fotowoltaicznych wolnostojących od granicy terenu 1PU – zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy.

## **Rozdział 14.**

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

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

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie wolnostojącej lub bliźniaczej i zabudowa usługowa z zakresu usług handlu detalicznego, działalności biurowej i administracyjnej, oświaty, nauki, edukacji, odnowy biologicznej i ochrony zdrowia, opieki społecznej, sportu i rekreacji, kultury, projektowania i pracy twórczej, gastronomii, turystyki (w tym zbiorowego zamieszkania) oraz usług rzemieślniczych;
- 2) warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
  - a) dopuszczenie realizacji zabudowy usługowej w połączeniu z zabudową mieszkaniową na jednej działce budowlanej lub na oddzielnych działkach budowlanych wyodrębnionych na te cele,
  - b) dopuszczenie realizacji zabudowy mieszkaniowej na działce budowlanej bez zabudowy usługowej,
  - c) dopuszczenie realizacji budynków gospodarczych i garaży;
- 3) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:
  - a) maksymalna wysokość zabudowy – 12 m, z wyjątkiem budynków gospodarczych i garaży, dla których obowiązuje maksymalna wysokość zabudowy – 5 m,



- b) forma dachów: spadziste o nachyleniu głównych połaci dachu do 45° lub dachy płaskie,
- c) maksymalna intensywność zabudowy – 1,0,
- d) minimalna intensywność zabudowy – 0,01,
- e) maksymalna powierzchnia zabudowy – 50% powierzchni działki budowlanej,
- f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 30% powierzchni działki budowlanej,
- g) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynku mieszkalnego i usługowego – 30 m,
- h) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych - 600 m<sup>2</sup> dla zabudowy wolnostojącej i 300 m<sup>2</sup> dla zabudowy bliźniaczej.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: lokale usługowe wbudowane w budynki mieszkaniowe z zakresu usług handlu detalicznego, działalności biurowej i administracyjnej, oświaty, nauki, edukacji, odnowy biologicznej i ochrony zdrowia, opieki społecznej, sportu i rekreacji, kultury, projektowania i pracy twórczej, gastronomii oraz usług rzemieślniczych;
- 3) warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
  - a) zakaz realizacji budynków gospodarczych i garaży,
  - b) dopuszczenie realizacji garaży i parkingów podziemnych,
  - c) dopuszczenie lokalizacji lokali usługowych jedynie w parterach w budynków mieszkalnych;
- 4) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:
  - a) maksymalna wysokość zabudowy:
    - 18 m na terenie 1MW,
    - 16 m na terenach 2MW, 3MW,
    - 12 m na terenie 4MW,
  - b) forma dachów: spadziste o nachyleniu głównych połaci dachu do 45° lub dachy płaskie,
  - c) maksymalna intensywność zabudowy:
    - 3,0 - na terenach 1MW, 2MW,
    - 2,5 - na terenie 3MW,
    - 2.0 - na terenie 4MW,
  - d) minimalna intensywność zabudowy – 0,01,
  - e) maksymalna powierzchnia zabudowy:
    - 50% powierzchni działki budowlanej na terenach 1MW, 3MW, 4MW,
    - 60% powierzchni działki budowlanej na terenie 2MW,
  - f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej:
    - 30% powierzchni działki budowlanej na terenach 1MW, 3MW, 4MW,
    - 20% powierzchni działki budowlanej na terenie 2MW,
  - g) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynku mieszkalnego:
    - 50 m na terenach 1MW, 3MW, 4MW,
    - 60 m na terenie 2MW,
  - h) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych - 800 m<sup>2</sup>.

**§ 20.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1MWU**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna i zabudowa usługowa z zakresu usług handlu detalicznego, działalności biurowej i administracyjnej, oświaty, nauki, edukacji, odnowy biologicznej i ochrony zdrowia, opieki społecznej, sportu i rekreacji, kultury, projektowania i pracy twórczej, gastronomii oraz usług rzemieślniczych;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: lokale usługowe wbudowane w budynki mieszkaniowe, o profilu zgodnym z określonym w pkt. 1 zakresem usług;
- 3) warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
  - a) dopuszczenie realizacji wolnostojących i przybudowanych do budynków mieszkalnych i usługowych budynków gospodarczych i garaży,
  - b) dopuszczenie realizacji garaży i parkingów podziemnych,
  - c) dopuszczenie lokalizacji lokali usługowych w budynkach mieszkalnych jedynie w ich parterach;
- 4) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:
  - a) maksymalna wysokość zabudowy: 16 m, za wyjątkiem budynków usługowych, garaży nadziemnych i budynków gospodarczych, dla których obowiązuje maksymalna wysokość zabudowy:
    - budynków usługowych i garaży nadziemnych – 10 m,
    - budynków gospodarczych – 5 m,
  - b) forma dachów: spadziste o nachyleniu głównych połaci dachu do 45<sup>0</sup> lub dachy płaskie,
  - c) maksymalna intensywność zabudowy – 3,0,
  - d) minimalna intensywność zabudowy – 0,01,
  - e) maksymalna powierzchnia zabudowy – 60% powierzchni działki budowlanej,
  - f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 20% powierzchni działki budowlanej,
  - g) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynku mieszkalnego – 50 m,
  - h) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych - 800 m<sup>2</sup>.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa z zakresu usług handlu detalicznego, działalności biurowej i administracyjnej, oświaty, nauki, edukacji, odnowy biologicznej i ochrony zdrowia, opieki społecznej, sportu i rekreacji, kultury, projektowania i pracy twórczej, gastronomii, turystyki (w tym zbiorowego zamieszkania) i usług rzemieślniczych oraz zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna w formie kwartałowej i pierzejowej;
- 2) warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
  - a) dopuszczenie realizacji zabudowy usługowej w połączeniu z zabudową mieszkaniową na jednej działce budowlanej lub na oddzielnych działkach budowlanych wyodrębnionych na te cele,
  - b) dopuszczenie realizacji zabudowy mieszkaniowej na działce budowlanej bez zabudowy usługowej,
  - c) dopuszczenie lokalizacji lokali usługowych w budynkach mieszkalnych jedynie w ich parterach,
  - d) dopuszczenie lokalizacji lokali mieszkalnych w budynkach usługowych jedynie w ich najwyższej kondygnacji,
  - e) w przypadku realizacji lokali usługowych w budynkach położonych w pierzejach historycznych ulic wejścia do nich należy realizować od strony dróg publicznych,
  - f) w przypadku realizacji nowej zabudowy lub wymiany istniejącej obowiązuje nakaz lokalizacji budynków na działkach budowlanych w sposób umożliwiający uzyskanie zwartych pierzei zabudowy w ciągach dróg publicznych,
  - g) zakaz realizacji budynków gospodarczych i garaży;
- 3) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

- a) maksymalna wysokość zabudowy – 16 m,
- b) forma dachów: spadziste o nachyleniu głównych połaci dachu do 45<sup>0</sup>,
- c) maksymalna intensywność zabudowy – 3,0,
- d) minimalna intensywność zabudowy – 0,01,
- e) maksymalna powierzchnia zabudowy – 95% powierzchni działki budowlanej,
- f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 5% powierzchni działki budowlanej,
- g) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynku usługowego i mieszkalnego - 45 m,
- h) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 300 m<sup>2</sup>.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe: obiekty produkcyjne, składy i magazyny oraz zabudowa usługowa;
- 2) warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
  - a) dopuszczenie realizacji centrów wystawienniczo – logistycznych, wystawienniczo – handlowo – konferencyjnych, usługowo - handlowych i centrów konferencyjno – hotelowych,
  - b) dopuszczenie koncentracji usług handlowych w formie targowisk,
  - c) dopuszczenie realizacji budynków gospodarczych i garaży,
  - d) dopuszczenie realizacji urządzeń fotowoltaicznych, w tym wytwarzających energię o mocy przekraczającej 100 kW, przy uwzględnieniu ustaleń § 17 ust. 2;
- 3) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:
  - a) maksymalna wysokość zabudowy – 40 m, z wyjątkiem garaży i budynków gospodarczych, dla których obowiązuje maksymalna wysokość zabudowy – 8 m,
  - b) forma dachów: spadziste o nachyleniu głównych połaci dachu do 30<sup>0</sup> lub dachy płaskie,
  - c) maksymalna intensywność zabudowy – 5,0,
  - d) minimalna intensywność zabudowy – 0,01,
  - e) maksymalna powierzchnia zabudowy – 80% powierzchni działki budowlanej,
  - f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 10% powierzchni działki budowlanej,
  - g) maksymalna szerokość elewacji frontowej obiektu produkcyjnego, magazynu oraz budynku usługowego - 300 m,
  - h) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 2000 m<sup>2</sup>.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa, za wyjątkiem usług z zakresu magazynowania i składowania odpadów (w tym złomu) i materiałów sypkich;
- 2) warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: dopuszczenie realizacji budynków gospodarczych i garaży;
- 3) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:
  - a) maksymalna wysokość zabudowy – 12 m, z wyjątkiem garaży i budynków gospodarczych, dla których obowiązuje maksymalna wysokość zabudowy – 8 m,
  - b) forma dachów: spadziste o nachyleniu głównych połaci dachu do 30<sup>0</sup> lub dachy płaskie,
  - c) maksymalna intensywność zabudowy – 2,0,
  - d) minimalna intensywność zabudowy – 0,01,
  - e) maksymalna powierzchnia zabudowy – 70% powierzchni działki budowlanej,
  - f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 10% powierzchni działki budowlanej,

- g) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynku usługowego - 60 m,
- h) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 800 m<sup>2</sup>.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa z zakresu handlu detalicznego i hurtowego oraz innych usług, w tym oświaty i edukacji, za wyjątkiem usług z zakresu logistyki i magazynowania towarów, składowania odpadów (w tym złomu) i materiałów sypkich oraz usług produkcyjnych;
- 2) warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: zakaz realizacji budynków gospodarczych i garaży;
- 3) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:
  - a) maksymalna wysokość zabudowy – 16 m,
  - b) forma dachów: spadziste o nachyleniu głównych połaci dachu do 30<sup>0</sup> lub dachy płaskie,
  - c) maksymalna intensywność zabudowy – 2,5,
  - d) minimalna intensywność zabudowy – 0,01,
  - e) maksymalna powierzchnia zabudowy – 70% powierzchni działki budowlanej,
  - f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 10% powierzchni działki budowlanej,
  - g) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynku usługowego - 30 m,
  - h) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 2000 m<sup>2</sup>.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe: infrastruktura kanalizacyjna – przepompownia ścieków;
- 2) warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
  - a) dopuszczenie realizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej innych niż określone w pkt. 1, pod warunkiem, że nie będą one kolidować z przeznaczeniem podstawowym terenu,
  - b) dopuszczenie realizacji obiektów i urządzeń niezbędnych do funkcjonowania terenów, w tym budynków technicznych;
- 3) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:
  - a) maksymalna wysokość zabudowy – 7 m,
  - b) maksymalna intensywność zabudowy – 1,0,
  - c) minimalna intensywność zabudowy – 0,01,
  - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 50% powierzchni działki budowlanej,
  - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 30% powierzchni działki budowlanej.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe – droga publiczna klasy głównej ruchu przyspieszonego;
- 2) warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
  - a) dopuszczenie realizacji urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej związanych z funkcjonowaniem drogi,
  - b) realizacja urządzeń infrastruktury technicznej niezwiązanych z funkcjonowaniem drogi wyłącznie w przypadku konieczności powiązania zbiorczych systemów infrastruktury technicznej i pod warunkiem uwzględnienia obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych,
  - c) szerokość drogi w liniach rozgraniczających: 8,5 m, teren do łącznego zagospodarowania z obszarami sąsiadującymi z planem.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe – droga publiczna klasy głównej;
- 2) warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
  - a) dopuszczenie realizacji urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej, w tym niezwiązanych z funkcjonowaniem drogi, pod warunkiem uwzględnienia obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych,
  - b) szerokość drogi w liniach rozgraniczających: 5 m, teren do łącznego zagospodarowania z obszarami sąsiadującymi z planem.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe – drogi publiczne klasy lokalnej;
- 2) warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
  - a) dopuszczenie realizacji urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej, w tym niezwiązanych z funkcjonowaniem dróg, pod warunkiem uwzględnienia obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych,
  - b) szerokość dróg w liniach rozgraniczających:
    - 1KDL – nieregularna od 4 do 6 m, zgodnie z rysunkiem planu, teren do łącznego zagospodarowania z obszarami sąsiadującymi z planem,
    - 2KDL – 3 m, teren do łącznego zagospodarowania z obszarami sąsiadującymi z planem.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe – drogi publiczne klasy dojazdowej;
- 2) warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
  - a) dopuszczenie realizacji urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej, w tym niezwiązanych z funkcjonowaniem dróg, pod warunkiem uwzględnienia obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych,
  - b) szerokość dróg w liniach rozgraniczających:
    - 1KDD – nieregularna od 10 do 13 m, zgodnie z rysunkiem planu,
    - 2KDD – 10 m.

## **Rozdział 15.**

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

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

## **Rozdział 16.**

### **Ustalenia końcowe**

**§ 31.** W granicach planu tracą moc:

- 1) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wybranych obszarów miasta Płońsk, położonych w strefach: północno-centralnej, wschodniej i przemysłowej, uchwalony Uchwałą Nr LXXIV/548/2018 Rady Miejskiej w Płońsku z dnia 11 października 2018 r. (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z 2018 r. poz. 9980);
- 2) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Miasta Płońsk w wybranych kwartałach miasta, uchwalony Uchwałą Nr XLV/385/2013 Rady Miejskiej w Płońsku z dnia 19 września 2013 r. (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z 2013 r. poz. 11265);
- 3) zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Płońska dotyczącego terenu przy ul. Młodzieżowej, uchwalonego Uchwałą Nr XVII/84/2003 Rady Miejskiej w Płońsku z dnia 28 października 2003 r. (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego Nr 5 poz. 205);

- 4) miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego miasta Płońska (teren budownictwa mieszkaniowego i usług przy ul. Młodzieżowej w Płońsku), uchwalony Uchwałą Nr XIII/89/99 Rady Miejskiej w Płońsku z dnia 29 września 1999 r. (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z 1999 r. Nr 112 poz. 2696);
- 5) miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego miasta Płońsk, uchwalony Uchwałą Nr XXXVI/65/97 Rady Miejskiej w Płońsku z dnia 19 listopada 1997 r. (Dz. Urz. Woj. Ciechanowskiego z 1998 r. Nr 1 poz. 3).

**§ 32.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Płońsk.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej w Płońsku

**Henryk Zienkiewicz**



















Załącznik Nr 9 do uchwały Nr LII/372/2021

Rady Miejskiej w Płońsku

z dnia 30 września 2021 r.

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

§ 1. Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.), Rada Miejska w Płońsku rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag wniesionych do projektu **zmiany Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Płońsk** w trakcie jego wyłożenia do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko:

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

			2 miejsca postojowe na jedno mieszkanie dla zabudowy mieszkaniowe j wielorodzinne j (z ustalonego w planie na 1). 5. Wyznaczenie nieprzekraczal nej linii zabudowy w odległości 12 m od linii rozgraniczając ej teren 1MW.							wysokości zabudowy, funkcji zabudowy, geometrii dachów, czy intensywności zabudowy. Ustalenia projektu planu nie powodują istotnych zmian w zagospodarowa niu strefy śródmiejskiej miasta Płońsk. Zwiększenie wskaźnika ilości miejsc parkingowych dla zabudowy wielorodzinnej nie ma odzwierciedleni a w wskaźniku stosowanym w innych planach miejscowych obowiązujących h w mieście. Wyznaczenie dodatkowych linii zabudowy od linii rozgraniczający ch przedmiotowy teren nie ma umocowania w przepisach z zakresu prawa budowlanego. W lokalizacji obiektów budowlanych na działce obowiązują oprócz ustaleń planu również przepisy normatywne określone w przepisach ustawy prawo budowlane.
2	26.04. 21	Osoba prawna	1. Dopuszczenie bilansowana realizacji miejsc parkingowych dla terenu objętego uwagą poza granicami nieruchomości na której realizowana	865/1	1UMW	<b>X</b> <b>pkt. 1</b> <b>część</b>	<b>X</b> <b>pkt.</b> <b>1część</b> <b>2, 3</b>	<b>X</b> <b>pkt. 1</b> <b>część</b>	<b>X</b> <b>pkt.</b> <b>1część</b> <b>2, 3</b>	1. Zmiana uzasadniona położeniem przedmiotowy o terenu w zasięgu starego miasta. Lokalizacja miejsc parkingowych w całości na nieruchomościach



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

										planu, w którym stosuje się definicję wysokości zabudowy wynikających z przepisów ustawy prawo budowlane. Przyjęcie uwagi poza tym powodowałoby wykroczenie poza umocowany prawnie zakres planu miejscowego. 3. Zmiana w zakresie zwiększenia intensywności zabudowy niezgodna z obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Zmiana nie jest nie ma również uzasadnienia w innych wskaźnikach urbanistycznych ustalonych w projekcie planu.
3	11.05.21	Osoba fizyczna	Wprowadzenie na granicy terenu pasa zieleni szerokości 8 m wraz z linią zabudowy, w celu ograniczenia lokalizacji zabudowy wielorodzinnej przy granicy z zabudową jednorodzinną, w powiązaniu z dopuszczeniem realizacji w projekcie planu zabudowy w granicy działki	Działki ewid. znajdujące się w terenie 4MW	4MW	<b>X</b> część	<b>X</b> część	<b>X</b> część	<b>X</b> część	Wprowadzenie pasa zieleni izolacyjnej stanowiłoby źródło roszczeń w skutek utrudnienia warunków zagospodarowania terenów w stosunku do planu obowiązującego o obecnie. W planie tym nie wprowadzono ustaleń w zakresie lokalizacji pasa zieleni izolacyjnej od strony zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Z uwzględnieniem ustaleń planu obowiązującego

			budowlanej oraz 1,5 m od niej oraz przepisami prawa w zakresie oświetlenia pomieszczeń .								o znaczna część terenu 4MW została już zabudowana. Zabudowie podlegały również tereny mieszkaniowe jednorodzinne na działkach sąsiednich. Można zatem przyjąć, że wzajemne oddziaływanie przestrzenne zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i jednorodzinnej nie powodowało dotychczas wzajemnych ograniczeń w lokalizacji zabudowy o różnych zasadach zagospodarowania działek budowlanych. Nie ma zatem uzasadnienia formalnego do wprowadzania obostrzeń planistycznych w zakresie wskazanym w uwadze. Dotychczasowy rozwój zabudowy wielorodzinnej nie powodował również naruszenia przepisów prawa dotyczących oświetlenia pomieszczeń, stąd nie można założyć, że w dalszym rozwoju zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej nastąpi naruszenie tych przepisów – realizacja planu nie może powodować naruszenia przepisów
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--



## II WYŁOŻENIE

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

			m, umożliwiająco izolację przestrzenną zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej.							budowlanych na terenie 3MW będzie realizowana zgodnie z obowiązującym i normami, w tym w zakresie odległości obiektów budowlanych od granicy działki. Właściciel działki na której wniesiono w uwarunkowanie wyznaczenie wnoszony w uwarunkowanie pas zieleni, nie zajął w tym zakresie stanowiska, co wskazuje, że akceptuje on ustalenia planu. Dopuszczona wysokość zabudowy na terenie 3MW przewyższa zabudowę na terenie 1MNU graniczącym z nim jedynie o 1 kondygnację, stąd stosowanie dodatkowych ograniczeń przestrzennych na granicy tych terenów nie ma uzasadnienia planistycznego oraz nie budzi zagrożenia wzajemnymi uciążliwościami i w zagospodarowaniu terenów.
3	30.07.21	Osoba prawna	1. Dopuszczenie realizacji dachów płaskich. 2. Zwiększenie maksymalnej wysokości zabudowy do 19 m (z ustalonego w projekcie planu na 16 m). 3.	865/1	1UMW		X		X	Uwaga niezgodna z obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Płońsk oraz tokiem uzgodnień dla obszarów podlegających ochronie konserwatorski

			<p>Zwiększenie wskaźnika maksymalnej intensywności do 5,0 (z ustalonego w projekcie planu na 3).</p> <p>4. Dopuszczenie wysunięcia poza obowiązujące linie zabudowy elementów wystroju budynków oraz innych elementów dodatkowych budynków, zgodnie z treścią uwagi, o odległość do 2 m.</p> <p>5. Zakwalifikowanie terenu 1UMW do zabudowy śródmiejskiej.</p> <p>6. dopuszczenie braku konieczności spełnienia ustaleń projektu planu w zakresie obsługi parkingowej</p>							<p>ej wykonanym z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków. Uwzględnienie uwagi powodowałoby również naruszenie zakresu planu miejscowego regulowanego przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.</p>
4	16.07.21	Osoba prawna	<p>1. Zwiększenie maksymalnej wysokości zabudowy do 23 m z ustalonego w projekcie planu na 16 m).</p> <p>2. Zwiększenie wskaźnika maksymalnej intensywności od 3,5 do 5,0 (z ustalonego w projekcie planu na 2,5).</p> <p>3. Zwiększenie wskaźnika maksymalnej powierzchni zabudowy do 60% pow. działki</p>	Działki ewid. znajdujące się w terenie 2MW	2MW	<b>X</b> <b>pkt.</b> <b>2</b> <b>(część</b> <b>ć), 3,</b> <b>4, 5</b>	<b>X</b> <b>pkt.</b> <b>1, 2</b> <b>(część</b> <b>ć)</b>	<b>X</b> <b>pkt.</b> <b>2</b> <b>(część</b> <b>ć), 3,</b> <b>4, 5</b>	<b>X</b> <b>pkt.</b> <b>1, 2</b> <b>(część</b> <b>ć)</b>	<p>1. Przedmiotowy teren znajduje się w otoczeniu zabudowy o maksymalnej wysokości zabudowy od 10 do 16 m, w tym głównie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Dopuszczenie realizacji dominanty przestrzennej mogłoby powodować istotne uciążliwości i konflikty przestrzenne na granicy własności. Dopuszczenie realizacji</p>

			<p>budowlanej (z ustalonego w projekcie planu na 50%).</p> <p>4. Zmniejszenie wskaźnika minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej do 20% pow. działki budowlanej (z ustalonego w projekcie planu na 30%).</p> <p>5. Dopuszczenie realizacji zabudowy o maksymalnym froncie budynku 60 m.</p>						<p>zabudowy o wys. 25 m spowodowałoby również całkowitą zmianę walorów krajobrazowych eksponowanej części miasta Płońsk.</p> <p>2. Wnoszona zmian wskaźnika intensywności zabudowy nie ma uzasadnienia w innych wskaźnikach określonych w projekcie planu oraz zmianach wnoszonych w uwadze.</p> <p>Uwzględnienie zmian pozostałych wskaźników objętych uwagą umożliwia zwiększenie maksymalnej intensywności zabudowy do 3,0.</p> <p>3, 4. Zmiany uzasadnione położeniem terenów w części śródmiejskiej miasta Płońsk oraz stanem zagospodarowania przedmiotowych działek i działek sąsiednich.</p> <p>5. Układ geometryczny działki umożliwia realizację zabudowy o szerokości elewacji frontowej wnoszonej w uwadze.</p> <p>Dopuszczenie realizacji takiej zabudowy nie powoduje jednocześnie zmiany przyjętych w</p>
--	--	--	---	--	--	--	--	--	--



										projekcie wskaźników urbanistycznych
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

Przewodniczący Rady Miejskiej w Płońsku

**Henryk Zienkiewicz**

Załącznik Nr 10 do uchwały Nr LII/372/2021  
Rady Miejskiej w Płońsku  
z dnia 30 września 2021 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych**

§ 1. Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.), Rada Miejska w Płońsku postanawia, co następuje:

- 1) na obszarach objętych **zmianą Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Płońsk**, przewiduje się następujące inwestycje z zakresu komunikacji i infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy:
  - a) przebudowę dróg publicznych, oznaczonych symbolami KDL i KDD,
  - b) przebudowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej wodno – kanalizacyjnej, znajdującej się w drogach, o których mowa w lit. a;
- 2) nie określa się harmonogramu realizacji wymienionych inwestycji;
- 3) inwestycje o których mowa w pkt. 1 będą finansowane z budżetu Miasta Płońsk, a także ze środków zewnętrznych, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi.

Przewodniczący Rady Miejskiej w Płońsku

**Henryk Zienkiewicz**

Załącznik Nr 11 do uchwały Nr LII/372/2021

Rady Miejskiej w Płońsku

z dnia 30 września 2021 r.

Zalacznik11.gml

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