

BURMISTRZ MIASTA PŁOŃSK

**ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA PŁOŃSK
DLA TERENÓW POŁOŻONYCH W OBREBIE RZEKI PŁONKI**

WARSZAWA, CZERWIEC 2012

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA
PŁOŃSK
DLA TERENÓW POŁOŻONYCH W OBREBIE RZEKI PŁONKI

sporządzający:	BURMISTRZ MIASTA PŁOŃSK
wykonawca:	BUDPLAN Sp. z o. o. 04-390 Warszawa, ul. gen. Ludwika Kickiego 26B/10

główny projektant:	mgr inż. Anna Bereś, członek OIU w Warszawie – WA-355
zagospodarowanie przestrzenne:	mgr Natalia Pawlik
środowisko przyrodnicze:	mgr Iwona Nożewska mgr Iwona Szatkowska
infrastruktura techniczna:	inż. Tomasz Jedynak
komunikacja:	inż. Monika Nasiłowska

Uchwała Nr XXVII/232/2012
Rady Miejskiej w Płońsku

z dnia 21 czerwca 2012 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Płońsk dla terenów położonych w obrębie rzeki Płonki

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z późniejszymi zmianami) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 roku Nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami), w związku z Uchwałą Nr XIX/140/11 Rady Miejskiej w Płońsku z dnia 24 listopada 2011 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Płońsk dla terenów położonych w obrębie rzeki Płonki oraz stwierdzając, że plan nie narusza ustaleń Zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Płońsk przyjętej Uchwałą Nr XXIV/191/2012 z dnia 22 marca 2012 r.

Rada Miejska w Płońsku uchwała, co następuje:

Rozdział 1.
Ustalenia ogólne

§ 1. 1. Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Płońsk dla terenów położonych w obrębie rzeki Płonki, zwaną dalej planem.

1. Granice obszaru objętego ustaleniami planu, o których mowa w ust. 1 pokazano na rysunku planu sporządzonym w skali 1:1000, stanowiącym integralną część niniejszej uchwały – załącznik nr 1.

2. Załącznikami do niniejszej uchwały są ponadto:

- 1) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu wniesionych w okresie wyłożenia do publicznego wglądu – załącznik nr 2 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy – załącznik nr 3 do uchwały.

3. Przedmiotem planu są ustalenia dotyczące:

- 1) przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 4) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 5) zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy jako wskaźnika powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalnej wysokości zabudowy, minimalnej liczby miejsc do parkowania i sposobu ich realizacji oraz linii zabudowy i gabarytów obiektów;
- 6) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych;
- 7) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 8) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu;
- 9) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 10) stawek procentowych służących naliczaniu opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości;
- 11) granic obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej;

- 12) sposobu usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
- 13) zasad i warunków sytuowania obiektów małej architektury, tablic i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabarytów, standardów jakościowych oraz rodzajów materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane;
- 14) minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych.

4. Plan nie zawiera ze względu na brak występowania pozostałych zagadnień określonych w art. 15 ust. 2 i 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r.

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

1. akcencie plastycznym – należy przez to rozumieć element wyróżniający się w przestrzeni formą, kolorem, będący np. samodzielny obiekt małej architektury;

2. froncie działki – należy przez to rozumieć część działki, która przylega do drogi, z której odbywa się główny wjazd lub wejście na działkę;

3. istniejącej zabudowie – należy przez to rozumieć istniejące budynki, objekty, na które zostały wydane prawomocne decyzje administracyjne (pozwolenia na budowę);

4. linii rozgraniczającej – należy przez to rozumieć granice pomiędzy terenami o różnym przeznaczeniu lub o różnych zasadach zagospodarowania, ustalone niniejszym planem;

5. nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie, przed które nie może być wysunięte lico zewnętrznej nadziemnej ściany wznoszonego budynku, z dopuszczeniem wysunięcia przed nie na głębokość do 1,5 m gzymsów, balkonów, loggii, wykuszy, zadaszeń nad wejściami, pochylni i schodów zewnętrznych, przy czym łączna szerokość elementów wysuniętych nie może stanowić więcej niż 30% długości elewacji budynku;

6. nośniku reklamy – należy przez to rozumieć urządzenie reklamowe w jakiegokolwiek materialnej formie, ze stałą ekspozycyjną – nieoświetloną, oświetloną lub podświetloną wraz z elementami konstrukcyjnymi i zamocowaniami, zawierające powierzchnię przeznaczoną do eksponowania reklamy, z wyjątkiem szyldu reklamowego;

7. obszarze – należy przez to rozumieć obszar objęty ustaleniami planu, w granicach przedstawionych na rysunku planu;

8. przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;

9. strefie technicznej – należy przez to rozumieć obszar oddziaływania elektroenergetycznego;

10. szyldzie reklamowym – należy przez to rozumieć urządzenie reklamowe podające wyłącznie nazwę, dane adresowe i kontakt do firmy, której szyld reklamowy dotyczy;

11. terenowych urządzeniach sportu i rekreacji – należy przez to rozumieć budowle i urządzenia sportowo-rekreacyjne takie jak: boiska do sportowych gier zespołowych, korty tenisowe, bieżnie, skocznie, strzelnice sportowe, trasy rowerowe, skate-parki z wyposażeniem, skałki i ścianki wspinaczkowe, stoły do gier planszowych, linaria wspinaczkowe, drążki gimnastyczne, pola golfowe i do minigolfa, place zabaw z urządzeniami (huśtawki, karuzele, piaskownice), miejsca do wypoczynku oraz podobne;

12. wskaźniku intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć iloraz sumy powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji nadziemnych, mierzonych w obrysie zewnętrznym, wszystkich obiektów zlokalizowanych na każdej działce położonej w danym terenie i powierzchni tej działki;

§ 3. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) ogólnodostępny ciąg pieszy;
- 5) granica zasięgu GZWP nr 215A Subniecka Warszawska;

- 6) obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi;
- 7) główne wejścia do parku;
- 8) zwymiarowane odległości;

2. oznaczenia graficzne występujące na rysunku planu, nie wymienione w ust. 1 mają wyłącznie charakter informacyjny.

§ 4. Ustalenia w zakresie przeznaczenia terenów o różnych zasadach zagospodarowania wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolem terenu zgodnie z rysunkiem planu:

- 1) MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) US – teren usług sportu;
- 3) ZP – tereny zieleni urządzonej;
- 4) ZD – teren zieleni ogródków działkowych;
- 5) WS – tereny wód powierzchniowych – zbiornik retencyjny;
- 6) K – teren przepompowni;
- 7) KDD – tereny dróg dojazdowych.

§ 5. Ustalenia w zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się kolorystykę elewacji zewnętrznych budynków w kolorach bieli, żółci, szarości i beżu;
- 2) ustala się kolorystykę elewacji zewnętrznych o niskim nasyceniu barw (odnośnie tynków wyłącznie system NCS w przedziale od 0000 do 2020, czyli nie więcej niż 20% czerni w barwie oraz nie więcej niż 20% chromatyczności barwy);
- 3) nakazuje się stosowanie pokryć dachowych w kolorach: brąz, czerwień i grafit;
- 4) zakazuje się stosowania do wykończenia elewacji budynków okładzin z tworzyw sztucznych typu siding;
- 5) w zakresie zasad lokalizacji nośników i szyldów reklamowych:
 - a) ustala się zakaz umieszczania wolnostojących nośników reklamowych;
 - b) ustala się zakaz umieszczania nośników reklamowych na budynkach;
 - c) ustala się zakaz lokalizacji nośników reklamowych na ogrodzeniach od strony dróg publicznych;
 - d) dopuszcza się lokalizowanie szyldów reklamowych na budynkach pod warunkiem, że maksymalna powierzchnia jednego szyldu reklamowego wyniesie – 0,2 m² oraz ich łączna powierzchnia na danym budynku nie zajmie więcej niż 2 % powierzchni elewacji budynku, na którym są zlokalizowane;
- 6) w zakresie zasad lokalizacji ogrodzeń:
 - a) ustala się lokalizację ogrodzeń od strony frontu działki budowlanej zgodnie z liniami rozgraniczającymi dróg wyznaczonych planem, przy czym dopuszcza się ich wycofanie nie więcej niż 2,0 m w głąb działki budowlanej w miejscach sytuowania bram wjazdowych oraz w przypadku konieczności ominięcia istniejących przeszkód (np. drzew, urządzeń infrastruktury technicznej itp.);
 - b) ustala się zakaz realizacji ogrodzeń pełnych i z przesłami z prefabrykowanych elementów betonowych oraz z blachy;
 - c) ustala się maksymalną wysokość ogrodzeń: 1,6 m, mierząc od poziomu chodnika lub poziomu terenu urządzonego do najwyższego punktu ogrodzenia, za wyjątkiem ogrodzeń terenowych urządzeń sportu i rekreacji;
 - d) ustala się wysokość podmurówki ogrodzenia od strony dróg publicznych do 40 cm, mierząc od poziomu chodnika lub poziomu terenu urządzonego;
 - e) dopuszcza się stosowania ogrodzeń w formie żywopłotów.
- 7) dla całego obszaru objętego planem wskazanego do rehabilitacji ustala się zasady zagospodarowania, zgodnie z niniejszą uchwałą.

§ 6. Ustalenia w zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) ustala się obowiązek zachowania dopuszczalnego poziomu hałasu zgodnie z przepisami odrębnymi dla terenów chronionych akustycznie oznaczonych na rysunku planu symbolami:
 - a) MN – jak dla terenów przeznaczonych pod budowę mieszkaniową;
 - b) US – jak dla terenów przeznaczonych na cele rekreacyjno – wypoczynkowe;
- 2) ustala się ochronę osnowy ekologicznej miasta przebiegającej wzdłuż korytarza rzeki Płonki poprzez utrzymanie i pielęgnację istniejącej zieleni oraz wprowadzenie nowej niskiej i średniej zieleni;
- 3) ustala się zakaz lokalizacji nowych przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, dla których sporządzenie raportu oddziaływania na środowisko jest obligatoryjne, z wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej;
- 4) ustala się gromadzenie odpadów wytwarzanych na obszarze planu zgodnie z zasadami określonymi w regulaminie utrzymania czystości i porządku na terenie miasta Płońsk.

§ 7. Ustalenia w zakresie wymagań kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) tereny oznaczone następującymi symbolami wskazuje się jako obszary przestrzeni publicznych: ZP, KDD;
- 2) w obszarze przestrzeni publicznej na terenach oznaczonych symbolami ZP ustala się:
 - a) tworzenie miejsc skupiających użytkowników przestrzeni publicznej z wykorzystaniem obiektów małej architektury;
 - b) zachowanie terenów jako ogólnodostępne;
- 3) ustala się nakaz dostosowania przestrzeni publicznych do potrzeb osób niepełnosprawnych.

§ 8. Ustalenia w zakresie realizacji inwestycji celu publicznego:

- 1) teren oznaczony na rysunku planu symbolem 1KDD przeznacza się do realizacji inwestycji celu publicznego związanego z budową i utrzymaniem dróg publicznych;
- 2) tereny oznaczone na rysunku planu symbolem 1WS i 2WS przeznacza się do realizacji inwestycji celu publicznego związanego z budową i utrzymaniem obiektów i urządzeń służących ochronie środowiska, zbiorników i innych urządzeń wodnych służących zaopatrzeniu w wodę, regulacji przepływów i ochronie przed powodzią, a także regulacji i utrzymywaniu wód oraz urządzeń melioracji wodnych;
- 3) teren oznaczony na rysunku planu symbolem 1US przeznacza się do realizacji inwestycji celu publicznego związanego z budową i utrzymaniem obiektów sportowych;
- 4) realizacja rozwiązań infrastruktury technicznej stanowi inwestycję związaną z budową i utrzymywaniem publicznych urządzeń służących do zaopatrzenia ludności w wodę, gromadzenia, przesyłania, oczyszczania i odprowadzania ścieków oraz odzysku i unieszkodliwiania odpadów, w tym ich składowania.

§ 9. Ustalenia w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się odległość zabudowy od krawędzi jezdni dróg wewnętrznych oraz ciągów pieszo – jezdnych, dopuszczonych planem, a nieoznaczonych na rysunku planu, minimum 5,0 m;
- 2) dopuszcza się lokalizację budynków mieszkalnych bezpośrednio przy granicy działki budowlanej dla zabudowy z formie bliźniaczej;
- 3) dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych i garażowych w odległości mniejszej niż 1,5 m od granicy działki budowlanej lub bezpośrednio przy granicy działki budowlanej;

§ 10. W zakresie terenów lub obiektów znajdujących się w obszarze planu, podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych:

- 1) dla obszaru położonego w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 215A Subniecka Warszawska ustala się zakaz lokalizacji obiektów, w których prowadzona działalność może spowodować zanieczyszczenie gruntów lub wód, bez zaprojektowania i wykonania odpowiednich zabezpieczeń;
- 2) dla obszaru narażonego na niebezpieczeństwo powodzi, oznaczonego na rysunku planu symbolem graficznym, ustala się zakaz lokalizacji budynków;

- 3) dla obszarów znajdujących się w zasięgu strefy technicznej o szerokości 15,0 m (7,5 m po obu stronach osi linii) od rzutu pionowego osi napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV zakazuje się lokalizacji budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na stały pobyt ludzi.

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

- 1) nie wyznacza się obszarów wymagających scalenia i podziału nieruchomości;
- 2) ustala się kąt położenia granic nowo wydzielonych działek budowlanych w stosunku do przyległego pasa drogowego od 70° do 90°;
- 3) ustala się minimalną szerokość frontu nowo wydzielonej działki budowlanej 20 m;
- 4) w przypadku wydzielenia nieoznaczonych na rysunku planu:
 - a) dróg wewnętrznych – ustala się minimalną szerokość pasa drogi 8 m;
 - b) ciągów pieszo jezdnych – ustala się minimalną szerokość pasa ciągu 6 m;

§ 12. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) ustala się układ komunikacyjny, który tworzy projektowana droga dojazdowa oznaczona na rysunku planu symbolem KDD;
- 2) dopuszcza się wprowadzanie urządzeń, budowli i obiektów budowlanych związanych wyłącznie z:
 - a) przeznaczeniem terenu,
 - b) urządzeniami infrastruktury technicznej,
 - c) funkcją drogi;
 - d) urządzeniami pomocniczymi związanymi z prowadzeniem, organizacją i obsługą ruchu drogowego;
- 3) dopuszcza się obsługę terenów z dróg wewnętrznych i ciągów pieszo – jezdnych dopuszczonych planem;
- 4) ustala się zasady zapewnienia miejsc postojowych:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zlokalizowanej na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MN, 2MN, 3MN – na wydzielonej działce budowlanej minimum 2 miejsca postojowe na jeden lokal mieszkalny, wliczając miejsca garażowe;
 - b) dla usług sportu na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 1US – minimum 5 miejsc postojowych na 1000 m² terenu, w tym minimum 2 miejsca postojowe ogólnodostępne dla osób niepełnosprawnych – realizacja poza obszarem objętym planem;
 - c) dla użytkowników terenów oznaczonych symbolami 1ZP, 2ZP i 1ZD minimum 20 miejsc postojowych wydzielonych w drodze oznaczonej symbolem 1KDD.

§ 13. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) zasady uzbrojenia terenu w sieci infrastruktury technicznej:
 - a) ustala się budowę elementów infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg pod warunkiem, że nie naruszą one warunków technicznych drogi;
 - b) dopuszcza się lokalizowanie urządzeń inżynierskich poza terenami położonymi w liniach rozgraniczających dróg, na terenach działek do nich przyległych, pod warunkiem, że nie wykluczy to możliwości zagospodarowania terenów zgodnie z ustalonym przeznaczeniem;
- 2) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
 - a) ustala się zasilanie w wodę z wodociągu wzdłuż istniejących i projektowanych dróg, o średnicy nie mniejszej niż $\varnothing 100$ mm;
- 3) w zakresie odprowadzania ścieków bytowych:
 - a) ustala się budowę sieci kanalizacyjnej o średnicy nie mniejszej niż $\varnothing 200$ mm;
 - b) ustala się zakaz zastosowania rozwiązań indywidualnych, takich jak szamba lub przydomowe oczyszczalnie ścieków;

- 4) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
 - a) zakazuje się odprowadzania wód opadowych i roztopowych zanieczyszczonych produktami organicznymi, ropopochodnymi i mineralnymi do ciągów kanalizacji sanitarnej, do wód otwartych i do gruntu bez uprzedniego podczyszczenia;
 - b) możliwość odprowadzania wód opadowych i roztopowych bezpośrednio do gruntu na własnej działce.
- 5) w zakresie zaopatrzenia w gaz obowiązuje zasilanie w gaz ziemny przewodowy po rozbudowaniu istniejącej miejskiej sieci gazociągu wzdłuż ciągów komunikacyjnych;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
 - a) zasilanie odbiorców w energię elektryczną za pośrednictwem istniejących i nowoprojektowanych stacji transformatorowych;
 - b) dopuszcza się przebudowę istniejącej sieci elektroenergetycznej z linii napowietrznych na kablowe;
 - c) dopuszcza się indywidualne systemy pozyskiwania energii, takie jak: energia słoneczna przetworzona na prąd elektryczny w ogniwach fotowoltaicznych, energia wytworzona przez turbiny parowe lub pompy ciepła itd.;
 - d) zakazuje się lokalizacji turbin wiatrowych;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w ciepło:
 - a) ustala się ogrzewanie budynków z miejskiej sieci ciepłowniczej;
 - b) dopuszcza się ogrzewanie budynków z indywidualnych źródeł wykorzystujących w szczególności: paliwa gazowe, energię elektryczną, olej opałowy lub inne paliwa ekologiczne spalane w piecach niskoemisyjnych;
- 8) w zakresie telekomunikacji:
 - a) dla istniejącej sieci dopuszcza się prowadzenie prac modernizacyjnych;
 - b) dopuszcza się budowę nowych sieci powiązanych z istniejącymi sieciami telekomunikacyjnymi.

Rozdział 2.

Ustalenia szczegółowe

§ 14. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MN, 2 MN ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie wolnostojącej;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy 40% powierzchni wydzielonej działki budowlanej;
 - b) udział terenu biologicznie czynnego: minimum 40% powierzchni wydzielonej działki budowlanej;
 - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,6 dla wydzielonej działki budowlanej;
 - d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,1 dla wydzielonej działki budowlanej;
 - e) wysokość zabudowy do 9 m;
 - f) wysokość budynków gospodarczych i garażowych do 5 m, przy czym maksymalnie 1 kondygnacja nadziemna;
 - g) dla budynków mieszkalnych dachy płaskie lub wielospadowe o kącie nachylenia pomiędzy 30°– 45°, a dla budynków garażowych do – 45°;
 - h) w odniesieniu do zabudowy istniejącej należy stosować ustalenia pkt. 2 odpowiednio w ramach dokonywanej zmiany parametrów lub konstrukcji istniejących budynków;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 600 m²;
- 5) obsługa komunikacyjna terenów oznaczonych symbolami 1MN i 2MN z drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDD.

§ 15. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 3MN ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie bliźniaczej;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 50% powierzchni wydzielonej działki budowlanej;
 - b) udział terenu biologicznie czynnego: minimum 40% powierzchni wydzielonej działki budowlanej;
 - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,8 dla wydzielonej działki budowlanej;
 - d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,1 dla wydzielonej działki budowlanej;
 - e) wysokość zabudowy do 12 m;
 - f) wysokość budynków gospodarczych i garażowych do 5 m, przy czym maksymalnie 1 kondygnacja nadziemna;
 - g) dla budynków mieszkalnych dachy płaskie lub wielospadowe o kącie nachylenia pomiędzy 30°– 45°, a dla budynków garażowych do – 45°;
 - h) w odniesieniu do zabudowy istniejącej należy stosować ustalenia pkt. 2 odpowiednio w ramach dokonywanej zmiany parametrów lub konstrukcji istniejących budynków;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 500 m²;
- 5) obsługa komunikacyjna terenu oznaczonego symbolem 3MN z drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDD.

§ 16. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1US ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – usługi sportu;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy 40% powierzchni wydzielonej działki budowlanej;
 - b) udział terenu biologicznie czynnego: minimum 40% powierzchni wydzielonej działki budowlanej;
 - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,4 dla wydzielonej działki budowlanej;
 - d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01 dla wydzielonej działki budowlanej;
 - e) wysokość zabudowy do 7 m;
 - f) dachy płaskie;
 - g) w odniesieniu do zabudowy istniejącej należy stosować ustalenia pkt. 2 odpowiednio w ramach dokonywanej zmiany parametrów lub konstrukcji istniejących budynków;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) obsługa komunikacyjna terenu oznaczonego symbolem 1US z drogi KDD zlokalizowanej poza obszarem objętym planem oraz z terenu Miejskiego Centrum Sportu i Rekreacji w Płońsku, zlokalizowanym poza obszarem objętym planem.

§ 17. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1ZP, 2ZP ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – zieleń parkowa urządzona;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) zakaz lokalizacji budynków;
 - b) dopuszczenie lokalizacji wód powierzchniowych – zbiornika retencyjnego, wraz z towarzyszącymi obiektami budowlanymi i urządzeniami hydrotechnicznymi oraz elementami zagospodarowania terenu związanymi z funkcjonowaniem i obsługą zbiornika;
 - c) realizacja zbiornika retencyjnego w oparciu o szczegółowe warunki związane z rozwiązaniami technicznymi bądź z sytuacją terenową;

- d) dopuszczenie lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych związanych z małą gastronomią o powierzchni użytkowej jednego obiektu do 40 m²;
- e) dopuszczenie lokalizacji tymczasowych ogródków piwnych i kawiarnianych wraz z ogrodzeniami, związanych z obiektami określonymi w pkt 2 lit. d;
- f) dopuszczenie lokalizacji obiektów małej architektury;
- g) dopuszczenie lokalizacji terenowych urządzeń sportu i rekreacji;
- h) udział terenu biologicznie czynnego: minimum 30% powierzchni terenu;
- i) zakaz grodzenia terenu, za wyjątkiem ogrodzeń terenowych urządzeń sportu i rekreacji oraz ogrodzeń związanych z obiektami określonymi w pkt 2 lit. d;
- j) nakaz realizacji głównych wejść do parku o lokalizacji wskazanej na rysunku planu z wykorzystaniem akcentu plastycznego;
- k) nakaz realizacji ogólnodostępnego ciągu pieszego wskazanego symbolem graficznym na rysunku planu;
- l) dopuszczenie zmiany przebiegu ogólnodostępnego ciągu pieszego, przy czym ustala się, iż łączyć on ma drogę 1KDD i główne wejście do parku wyznaczone w planie, zlokalizowane przy ul. Gałczyńskiego.

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

- 1) przeznaczenie terenu – zieleń ogródków działkowych;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) dopuszczenie lokalizacji zabudowy wyłącznie jako altan działkowych i obiektów związanych z funkcją podstawową, służących rekreacji i czasowemu pobyтови na terenach działkowych;
 - b) maksymalna powierzchnia obiektu: 25m²;
 - c) maksymalna wysokość obiektu: 4 m;
 - d) udział terenu biologicznie czynnego: minimum 70% powierzchni terenu;
 - e) nakaz realizacji ogólnodostępnego ciągu pieszego wskazanego symbolem graficznym na rysunku planu;
 - f) dopuszczenie zmiany przebiegu ogólnodostępnego ciągu pieszego, przy czym ustala się, iż łączyć on ma drogę 1KDD i główne wejście do parku wyznaczone w planie, zlokalizowane przy ul. Gałczyńskiego;
- 3) obsługa komunikacyjna terenu oznaczonego symbolem 1ZD z drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDD.

§ 19. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1WS, 2WS ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – wody powierzchniowe – zbiornik retencyjny;
- 2) zakaz wpuszczania ścieków i wysypywania odpadów;
- 3) realizacja zbiornika retencyjnego wraz z towarzyszącymi obiektami budowlanymi i urządzeniami hydrotechnicznymi oraz elementami zagospodarowania terenu związanymi z funkcjonowaniem i obsługą zbiornika;
- 4) realizacja zbiornika retencyjnego w oparciu o szczegółowe warunki związane z rozwiązaniami technicznymi bądź z sytuacją terenową;
- 5) dopuszczenie lokalizacji zieleni parkowej urządzonej.

§ 20. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolami 1K ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – przepompownia;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) udział terenu biologicznie czynnego: minimum 30% powierzchni terenu;
- 3) obsługa komunikacyjna terenu oznaczonego symbolem 1K z drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDD.

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

- 1) przeznaczenie terenu – droga klasy dojazdowej, projektowana;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość terenu drogi 1KDD w liniach rozgraniczających 10,0 - 12,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
 - b) chodnik minimum jednostronnie.

Rozdział 3. Ustalenia końcowe

§ 22. Ustala się stawkę służącą naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia niniejszego planu w wysokości 1% dla terenów oznaczonych symbolami MN, US, ZP, ZD, WS, KDD.

§ 23. Do spraw z zakresu zagospodarowania przestrzennego wszczętych przed dniem wejścia w życie niniejszego planu, a niezakończonych decyzją ostateczną, stosuje się ustalenia planu.

§ 24. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Płońsk.

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Płońsku

Jolanta Anna Mikołajewska

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Płońsk dla terenów położonych w obrębie rzeki Płonki.

Dnia 24 listopada 2011 r. podjęto uchwałę Nr XIX/140/11 Rady Miejskiej w Płońsku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Płońsk dla terenów położonych w obrębie rzeki Płonki.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80, poz. 717 ze zm.) Rada Miejska w Płońsku przyjmuje następujące rozstrzygnięcie w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Płońsk dla terenów położonych w obrębie rzeki Płonki.

Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Płońsk dla terenów położonych w obrębie rzeki Płonki wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu w dniach 26.04.2012 - 29.05.2012 r.

W wyznaczonym terminie składania uwag – do dnia 12.06.2012 r. wpłynęła 1 uwaga, która została rozpatrzona pozytywnie.

Uwaga wniesiona 11.06.2012 r.

Przez: Urząd Miejski w Płońsku, ul. Płocka 39, 09 – 100 Płońsk

Treść uwagi: uwaga do zapisu § 17 pkt 2 ppkt d polegającą na zastąpieniu istniejącego zapisu w sposób następujący: „dopuszczenie lokalizacji na danym terenie tymczasowych obiektów budowlanych związanych z małą gastronomią o powierzchni użytkowej jednego obiektu do 40m²”

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi – uwaga rozpatrzona pozytywnie.

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Płońsku

Jolanta Anna Mikołajewska

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Płońsku dotyczące sposobu realizacji oraz zasad finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej zapisanych w zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Płońsk dla terenów położonych w obrębie rzeki Płonki.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 ze zm.) Rada Miejska w Płońsku dokonała rozstrzygnięcia w sprawie sposobu realizacji i zasad finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej:

Zadania inwestycyjne z zakresu infrastruktury technicznej związane ze zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Płońsk dla terenów położonych w obrębie rzeki Płonki będą realizowane i finansowane zgodnie z obowiązującym Planem Rozwoju Lokalnego miasta Płońsk na lata 2005-2013 i programami realizacji zadań wieloletnich miasta Płońsk.

Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej ujęte w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, należące do zadań własnych miasta obejmą:

- budowę nowych dróg dojazdowych o powierzchni łącznie około 4 600 m²;
- budowę zbiornika retencyjnego na rzece Płonce.

Inwestycje realizowane przez miasto Płońsk będą finansowane z następujących źródeł:

- środki własne budżetu miasta;
- środki innych instytucji i budżetu państwa w ramach programów inwestycyjnych krajowych i międzynarodowych;
- kredyty i pożyczki uzyskane za zgodą Rady Miejskiej w Płońsku;
- środki prywatne (porozumienia publiczno - prywatne).

Realizacja zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Płońsk dla terenów położonych w obrębie rzeki Płonki spowoduje wpływy do budżetu miasta z następujących źródeł: z tytułu opłaty planistycznej (pobieranej w okresie 5 lat od daty uchwalenia planu), z tytułu wzrostu podatku od wartości nieruchomości (w związku ze zmianą sposobu zagospodarowania i z inną niż dotychczasowa funkcją) oraz z tytułu opłaty adiacenckiej.

Projektowane w planie inwestycje oszacowano w prognozie skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego na kwotę rzędu 1 419 500 zł, w tym:

- obciążenia finansowe związane z budową układu drogowego: 920 000 zł,
- obciążenia finansowe związane z budową infrastruktury technicznej: 387 000 zł,
- obciążenia finansowe związane z wykupem gruntu pod zielen publiczną: 112 500 zł.

Powyższe dane finansowe zostały podane na podstawie prognozy finansowej skutków uchwalenia przedmiotowego planu, sporządzonej w trakcie procedury planistycznej. Podane powyżej koszty są szacunkowe i mogą ulec zmianie przy dokładnym określeniu w wyniku opracowania szczegółowych projektów technicznych.

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Płońsku

Jolanta Anna Mikołajewska

Uzasadnienie do Uchwały Nr XXVII/232/2012

Rady Miejskiej w Płońsku

z dnia 21 czerwca 2012 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Płońsk dla terenów położonych w obrębie rzeki Płonki

Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sporządzony został w następstwie podjęcia Uchwały Nr XIX/140/11 Rady Miejskiej w Płońsku z dnia 24 listopada 2011 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Płońsk dla terenów położonych w obrębie rzeki Płonki.

Projekt zmiany planu obejmuje obszar o powierzchni ok. 8,8 ha, zlokalizowany w centralnej części miasta Płońsk na działkach ewidencyjnych nr 348, 485/1, 485/2 i 485/3

Projekt zmiany planu ustala przeznaczenie terenów objętych planem na:

- MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- US – teren usług sportu;
- ZP – tereny zieleni urządzonej;
- ZD – teren zieleni ogródków działkowych;
- WS – tereny wód powierzchniowych – zbiornik retencyjny;
- K – teren przepompowni;
- KDD – tereny dróg dojazdowych.

Projekt zmiany planu ustala warunki zabudowy i zagospodarowania terenu, zasady kształtowania przestrzeni, zasady lokalizowania reklam ze względu na ochronę i kształtowanie ładu przestrzennego. Przyjęte rozwiązania projektowe zapewnią możliwość sukcesywnego zagospodarowywania terenów zgodnego z wymogami ładu przestrzennego.

Projekt zmiany planu został sporządzony z zachowaniem wymogów proceduralnych określonych w ustawie z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 roku Nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami). Projekt zmiany planu posiada wszystkie niezbędne, wymagane prawem uzgodnienia formalne.

Zgodnie z art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r., po podjęciu przez Radę Miejską w Płońsku Uchwały Nr XIX/140/11 z dnia 24 listopada 2011 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Płońsk dla terenów położonych w obrębie rzeki Płonki, kolejno:

- ogłoszono w prasie miejscowej oraz przez obwieszczenie, a także w sposób zwyczajowo przyjęty w danej miejscowości, o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu, określając formę, miejsce i termin składania wniosków,
- zawiadomiono na piśmie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania projektu planu – pismo z dnia 31.01.2012 r.,
- rozpatrzono wnioski instytucji złożone do projektu planu,
- sporządzono projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, uwzględniając ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Płońsk,
- sporządzono prognozę skutków finansowych uchwalenia planu,
- uzyskano od miejskiej komisji urbanistyczno – architektonicznej opinię o sporządzonym projekcie planu 27.03.2012,

- wystąpiono o opinie dotyczące rozwiązań przyjętych w projekcie planu zgodnie z ustaleniem art. 17, pkt 6, litera a ustawy,
- dokonano uzgodnień projektu planu zgodnie z ustaleniem art. 17, pkt 6, litera b ustawy,
- wprowadzono zmiany wynikające z uzyskanych opinii i dokonanych uzgodnień,
- ogłoszono o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu i wyłożono projekt wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu w terminie od 26.04.2012 r. do 29.05.2012 r. i zorganizowano dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami w dniu 16.05.2012 r.,
- wyznaczono w ogłoszeniu termin, w którym osoby prawne i fizyczne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogą wносить uwagi dotyczące projektu planu – do 12.06.2012 r.,
- rozpatrzono uwagę wniesioną do projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu,
- przedstawiono Radzie Miejskiej w Płońsku projekt planu do uchwalenia wraz z załącznikami: zał. nr 1 - rysunkiem planu, zał. nr 2 - rozstrzygnięciem o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu wniesionych w okresie wyłożenia do publicznego wglądu, zał. nr 3 - rozstrzygnięciem o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy – załącznik nr 3 do uchwały.

W związku z wejściem w życie ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko uzyskano wymagane w/w ustawą uzgodnienia Regionalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego dotyczące zakresu i stopnia szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko sporządzonej do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Płońsk dla terenów położonych w obrębie rzeki Płonki. Regionalna Dyrekcja Ochrony Środowiska na podstawie tej ustawy zaopiniowała pozytywnie projekt planu przedstawiony do uchwalenia.

Proces realizacji ustaleń planu jest procesem wieloletnim o nieokreślonym horyzoncie czasowym, szeroko uwarunkowanym. Zarówno wydatki jak również wpływy do budżetu mogą rozkładać się na przestrzeni wielu lat.

Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Płońsk dla terenów położonych w obrębie rzeki Płonki spełnia wymogi obowiązujących przepisów i może być przedstawiony Radzie Miejskiej w Płońsku do uchwalenia. Plan po uchwaleniu będzie stanowił należyłą podstawę formalną i merytoryczną do wydawania decyzji o pozwoleniu na budowę dla inwestycji projektowanych w obszarze planu.

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Płońsku

Jolanta Anna Mikołajewska