Elektronicznie podpisany przez:
HENRYK ZIENKIEWICZ
dnia 23 listopada 2023 r.

UCHWAŁA NR CIV/667/2023
RADY MIEJSKIEJ W PŁOŃSKU

z dnia 23 listopada 2023 roku

w sprawie uchwalenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Płońsk dla: obszarów „Toruńska-Bydgoska”, obszaru „Przemysłowa", obszarów "Wyszogrodzka-Kwiatowa", obszaru "Wolności", obszaru "Płocka".

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40 ze zmianami) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zmianami), w związku z art. 67 ust. 3 pkt 2, pkt 3 i pkt 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) oraz Uchwałą Nr LXXXI/544/2022 Rady Miejskiej w Płońsku z dnia 22 grudnia 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia Miejscowych Planów Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Płońsk, po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Płońsk, uchwalonego Uchwałą Nr XLIX/387/2017 Rady Miejskiej w Płońsku z dnia 29 czerwca 2017 r., ze zmianami przyjętymi Uchwałą Nr XX/136/2019 Rady Miejskiej w Płońsku z dnia 24 października 2019 r., Uchwałą Nr LI/368/2021 Rady Miejskiej w Płońsku z dnia 30 września 2021 r., Uchwałą Nr LXXVIII/524/2022 Rady Miejskiej w Płońsku z dnia 24 listopada 2022 r. oraz Uchwałą Nr CIII/658/2023 z dnia 23 listopada 2023 r.,uchwala się co następuje:

Rozdział 1.
Ustalenia ogólne

§ 1. Uchwala się Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Płońsk dla: obszarów „Toruńska-Bydgoska”, obszaru „Przemysłowa", obszarów "Wyszogrodzka-Kwiatowa", obszaru "Wolności", obszaru "Płocka", zwany dalej „planem”, którego granice określono na rysunku planu stanowiącym załączniki nr 1 i nr 2 do uchwały, wraz z zaprezentowaniem jej przebiegu w układzie współrzędnych płaskich prostokątnych PL-2000 pas 7.

§ 2. Załącznikami do uchwały są:

1) załączniki nr 1, nr 2 – rysunek planu wykonany na mapie zasadniczej w skali 1:1000;
2) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu;
3) załącznik nr 4 – 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 5 – dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ustawy z dnia 7 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w związku z art. 67 ust. 3 pkt 2, pkt 3 i pkt 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688).

§ 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) wymiarowanie rysunku planu (w metrach);
6) granice obszaru pod budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500 kW oraz granica ich strefy ochronnej;

7) granice obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji;

8) granice terenów zamkniętych;

9) napowietrzne linie elektroenergetyczne 15 kV dopuszczone do zamiany na sieci kablowe lub likwidacji;

10) symbole cyfrowe i literowe określające przeznaczenie terenów wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi;

11) obiekty podlegające ochronie, wyznaczone ustaleniami planu:

a) strefa ochrony konserwatorskiej zabytku archeologicznego,

b) obiekt ujęty w gminnej ewidencji zabytków;

12) obszary i obiekty wymagające szczególnych warunków zagospodarowania terenów:

a) granice strefy sanitarnej od 50 do 150 m od cmentarza,

b) granice strefy ograniczeń sytuowania zabudowy od terenów kolejowych,

c) strefa technologiczna od napowietrznych linii elektroenergetycznych 110 kV i 15 kV,

d) strefa kontrolowana od gazociągów wysokiego ciśnienia.

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

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

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

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

4) krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa, ze względu na brak opracowania audytu krajobrazowego.

§ 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 obszar ograniczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem cyfrowym i literowym określającym jego przeznaczenie;

5) liniach rozgraniczających – należy przez to rozumieć linie ustalone na rysunku planu, wyznaczające granice terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zabudowy i 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 w zakresie działalności nie będącej produkcją dóbr materialnych metodami przemysłowymi, obejmującą formy działalności zakwalifikowanej na podstawie przepisów odrębnych do usług i handlu, za wyjątkiem ograniczeń wskazanych w ustaleniach szczegółowych dla wyodrębnionych w planie terenów;

10) obowiązujących liniach zabudowy - należy przez to rozumieć linie wyznaczone na rysunku planu, określające obowiązującą odległość budynków od linii rozgraniczających, z dopuszczeniem wysunięcia przed wyznaczoną linię elementów architektonicznego ukształtowania budynków: okapów, gzymsów, schodów, pochylni, ryzalitów wejściowych i wjazdowych, architektonicznych elementów akcentujących wejścia lub wjazdy: schodów, daszków, balkonów, wykuszy, przy czym elementy te nie mogą pomniejszać tej odległości o więcej niż 1,5 metra;

11) nieprzekraczalnych liniach zabudowy – należy przez to rozumieć linie wyznaczone na rysunku planu, określające dopuszczalne zbliżenie budynków do linii rozgraniczającej teren, z dopuszczeniem wysunięcia przed wyznaczoną linię elementów architektonicznego ukształtowania budynków: okapów, gzymsów, schodów, pochylni, ryzalitów wejściowych i wjazdowych, ganków, przedsionków, architektonicznych elementów akcentujących wejścia lub wjazdy: schodów, daszków, balkonów, wykuszy, tarasów, przy czym elementy te nie mogą pomniejszać tej odległości o więcej niż 2,0 metry. Linie zabudowy dotyczą także obiektów i urządzeń służących zagospodarowaniu terenów, na których będą lokalizowane instalacje fotowoltaiczne, w zakresie wskazanym w innych ustaleniach planu;

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

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

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

15) zabudowie szeregowej - należy przez to rozumieć budynki mieszkalne jednorodzinne - segmenty, w których dwie ściany zewnętrzne przylegają do sąsiednich budynków mieszkalnych jednorodzinnych, przy czym są rozdzielone ścianami oddzielenia przeciwpożarowego z dylatacją pomiędzy nimi, a pozostałe ściany stanowią przednią i tylną elewację; w przypadku skrajnego budynku w zabudowie szeregowej pozostałe ściany zewnętrzne stanowią elewacje;

16) powierzchni zabudowy - należy przez to rozumieć udział sumy powierzchni zajętej przez budynki do powierzchni działki, wyznaczony poprzez rzut poziomy krawędzi budynków na powierzchnię terenu mierzony po zewnętrznym obrysie budynków. Do powierzchni zabudowy nie wlicza się powierzchni obiektów budowlanych ani ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu oraz powierzchni elementów drugorzędnych stanowiących zewnętrzne uzupełnienie bryły głównej budynku takich jak: schody zewnętrzne, rampy zewnętrzne, daszki, markizy, balkony i występy dachowe;

17) wysokości zabudowy należy przez to rozumieć:

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

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

Rozdział 2.
Przeznaczenia terenów w planie

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

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

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

3) MN-U - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług;

4) MNS-U - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej lub usług;

5) MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;

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

7) U – tereny usług;

8) U-P - tereny usług lub produkcji;

9) KDR - teren drogi głównej ruchu przyspieszonego;

10) KDG - tereny dróg głównych;

11) KDZ – teren drogi zbiorczej;

12) KDL - tereny dróg lokalnych;

13) KDD - tereny dróg dojazdowych;

14) KOP – tereny parkingów;

15) KKK – teren komunikacji kolejowej;

16) IE – teren elektroenergetyki;

17) IG – teren gazownictwa;

18) IW – tereny wodociągów;

19) IC – teren ciepłownictwa.

Rozdział 3.
Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

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

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

§ 7. Na całym obszarze planu ustala się:

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

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

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

4) dopuszczenie sytuowania budynków bezpośrednio przy granicy z sąsiednią nieruchomością lub w odległości 1,5 m od niej, pod warunkiem zachowania obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych oraz oznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy, za wyjątkiem terenów oznaczonych symbolami 2MW i 3MW;

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

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

7) zakaz wykonywania podziałów geodezyjnych działek położonych wzdłuż drogi krajowej nr 10 (ul. Bydgoska) oznaczonej symbolem 1KDR i drogi krajowej nr 50 oznaczonej symbolem 3KDG powodujących konieczność realizacji nowych zjazdów do bezpośredniej obsługi komunikacyjnej nowo wydzielanych działek budowlanych z tych dróg;

8) ograniczenie wykonywania podziałów geodezyjnych działek położonych wzdłuż odcinka drogi wojewódzkiej nr 632 (ul. Wyszogrodzka) oznaczonego symbolem 1KDG, powodujących konieczność realizacji nowych zjazdów do bezpośredniej obsługi komunikacyjnej nowo wydzielanych działek budowlanych z tej drogi, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi.

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

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

1) ochronę zabytku archeologicznego (stanowisko archeologiczne nr ewid. AZP 48-60/20, osada epoka brązu, nowożytność) w formie strefy ochrony konserwatorskiej zabytku archeologicznego, w granicach zgodnych z oznaczeniem na rysunku planu;

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

3) ochronę, oznaczonego na rysunku planu obiektu ujętego w ewidencji zabytków (młyn mechaniczny z pocz. XX w., ul. Wyszogrodzka 22, obecnie budynek usługowy);

4) dla obiektu, o których mowa w pkt. 3, ustala się:

   a) dopuszczenie remontu lub rozbudowy, pod warunkiem zachowania zasady polegającej na przywróceniu oraz utrzymaniu historycznej formy, gabarytu lub zidentyfikowanego detalu;

   b) nakaz ochrony, zachowania i utrzymania w dobrym stanie technicznym, w tym w zakresie gabarytu i dekoracji elewacji (elewacje w cegle, gzymsy, opaski okienne i drzwiowe, portale, pilastry, podokienniki, nadokienniki oraz inne elementy, np. ornamenty roślinne, wszelkiego rodzaju symbole, sceny oraz oryginalnej stolarki okiennej i zewnętrznej drzwiowej, dekoracyjnych elementów ślusarsko – kowalskich oraz ozdobnych cementów ceramicznych i kamiennych);

   c) nakaz jednolitego malowania elewacji na całej płaszczyźnie w tym samym kolorze, monochromatycznie, z uwzględnieniem zasady ciemniejszego tła i jaśniejszych elementów dekoracyjnych;

   d) dopuszczenie przebudowy obiektów, pod warunkiem dostosowania obecnej lub projektowanej funkcji do wartości historycznej obiektu;

   e) prowadzenie prac budowlanych na budynkach z zachowaniem zgodności z obowiązującymi przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

Rozdział 5.
Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

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

1) w celu ograniczenia emisji zanieczyszczeń do atmosfery:

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

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

2) dopuszczenie lokalizacji przedsięwzięć:

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

   b) mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych, wyłącznie na terenach oznaczonych symbolem U-P, IE, IG, IW i IC;

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

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

   a) od 1MNW-MNB do 18MNW-MNB – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

   b) od 1MNW-MNB-U do 11MNW-MNB-U, od 1MN-U do 4MN-U, 1MNS-U, 1MW-U, 2MW-U – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo – usługowej,

c) od 1MW do 3MW, 2U - jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego.

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

§ 10. 1. Obszar planu w całości znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP Nr 215 "Subniecka Warszawska" oraz Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP Nr 2151 "Subniecka Warszawska – część centralna", wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych.

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

Rozdział 7.
Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

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

1) minimalna powierzchnia działki na terenach oznaczonych symbolami:

a) MNW-MNB, MNW-MNB-U - 800 m^2 dla zabudowy wolnostojącej i 600 m^2 dla zabudowy bliźniaczej,

b) MN-U - 800 m^2 dla zabudowy wolnostojącej, 600 m^2 dla zabudowy bliźniaczej i 300 m^2 dla zabudowy szeregowej,

c) MNS-U, IG - 300 m^2,

d) MW, MW-U, U - 800 m^2,

e) U-P, IE, IW, IC, KOP – 2000 m^2;

2) minimalny front działki na terenach oznaczonych symbolami:

a) MNW-MNB, MNW-MNB-U - 16 m dla zabudowy wolnostojącej i 10 m dla zabudowy bliźniaczej,

b) MN-U - 16 m dla zabudowy wolnostojącej, 10 m dla zabudowy bliźniaczej i 7 m dla zabudowy szeregowej,

c) MNS-U, IG – 5 m,

d) MW, MW-U, U – 18 m,

e) U-P, IE, IW, IC, KOP – 25 m;

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

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

§ 12. 1. Ustala się, oznaczone na rysunku planu, granice strefy sanitarnej od 50 do 150 m od cmentarza.

2. W granicach strefy, o której mowa w ust. 1, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi, ustala się:

1) dopuszczenie lokalizacji budynków mieszkalnych, zakładów produkujących artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego bądź zakładów przechowujących artykuły żywności wyłącznie pod warunkiem, że teren jest uzbrojony w sieć wodociągową i wszystkie budynki korzystające z wody będą do tej sieci podłączone;

2) zakaz lokalizacji i korzystania z ujęć wody służących do czerpania wody do celów spożycia i potrzeb gospodarczych.

3. Ustala się, oznaczone na rysunku planu, granice strefy ograniczeń sytuowania zabudowy od terenów kolejowych, wynoszącą 25 m licząc od granicy terenów kolejowych.

4. W zasięgu strefy, o której mowa w ust. 3, obowiązuje:

1) sytuowanie zabudowy, budowli, elementów ochrony akustycznej, drzew i krzewów oraz wykonywania robót ziemnych, zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym przepisami z zakresu prawa budowlanego i warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;

2) dla budynków mieszkalnych oraz budynków usługowych związanych ze stałym lub czasowych pobytem dzieci i młodzieży oraz szpitali i domów opieki społecznej, należy zastosować odpowiednie zabezpieczenia akustyczne przed uciążliwościami związanymi z funkcjonowaniem linii kolejowej graniczącej bezpośrednio z planem, umożliwiające dotrzymanie dopuszczalnych norm hałasu w środowisku, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi.

5. Ustala się, oznaczoną na rysunku planu, strefę technologiczną od napowietrznych linii elektroenergetycznych 110 kV, obejmującą pas terenu o szerokości 30 m, tj. po 15 m od osi linii.

6. Ustala się, oznaczoną na rysunku planu, strefę technologiczną od napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV, obejmującą pas terenu o szerokości 14 m, tj. po 7 m od osi linii.

7. W granicach stref, o których mowa w ust. 5 i ust. 6 obowiązuje zakaz lokalizowania budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi, składowania materiałów niebezpiecznych pożarowo, tworzenia hałd i nasypów, lokalizacji instalacji fotowoltaicznych, nasadzeń roślinności wysokiej (powyżej 3 m wysokości) i rozbudowanym systemie korzeniowym zagrażającej bezpieczeństwu linii oraz obowiązuje szerokość pasa wycinki podstawowej drzew na trasie linii, zgodnie z przepisami odrębnymi.

8. Ustalenia określone w ust. 7 przestają obowiązywać dla linii 15 kV po ich likwidacji lub skablowaniu, na zasadach określonych w § 14 pkt. 6 lit. b.

9. Ustala się, oznaczoną na rysunku planu, strefę kontrolowaną od gazociągów wysokiego ciśnienia:

1) DN500 MOP 5,0 MPa relacji Rembelszczyzna – Głowina I i DN500 MOP 5,0 MPa relacji Rembelszczyzna – Głowina II o maksymalnej szerokości 32,5 m z osią strefy pokrywającą się z osią gazociągu;

2) DN700 MOP 8,4 MPa relacji Rembelszczyzna – Głowina III o maksymalnej szerokości 12 m z osią strefy pokrywającą się z osią gazociągu;

3) DN80 MOP 5,0 MPa zasilającego SG Bońki o maksymalnej szerokości 30 m z osią strefy pokrywającą się z osią gazociągu.

10. W granicach, o której mowa w ust. 9, obowiązują odległości obiektów budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym w zakresie zakazu lokalizacji obiektów budowlanych według określonych funkcji:

1) dla gazociągu DN500 MOP 5,0 MPa relacji Rembelszczyzna – Głowina I i DN500 MOP 5,0 MPa relacji Rembelszczyzna – Głowina II:

a) 32,5 m dla budynków użyteczności publicznej i zamieszkania zbiorowego,

b) 30 m dla budynków mieszkalnych zabudowy jednorodzinnej i wielorodzinne,

c) 30 m dla obiektów zakładów przemysłowych,

d) 30 m dla wolnostojących budynków niemieszkalnych (stodoły, szopy, garaże),

e) 30 m dla parkingów samochodowych;

2) dla gazociągu DN700 MOP 8,4 MPa relacji Rembelszczyzna – Głowina III obowiązuje zakaz realizacji zabudowy niezależnie od rodzaju obiektu;

3) dla gazociągu DN80 MOP 5,0 MPa zasilającego SG Bońki:

a) 30 m dla budynków użyteczności publicznej i zamieszkania zbiorowego,

b) 30 m dla budynków mieszkalnych zabudowy jednorodzinnej i wielorodzinne,

c) 30 m dla obiektów zakładów przemysłowych,

d) 30 m dla wolnostojących budynków niemieszkalnych stodoły, szopy, garaże,

e) 30 m dla parkingów samochodowych.

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

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

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

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

3) obsługa komunikacyjna obszaru planu z dróg publicznych oznaczonych symbolami KDG, KDZ, KDL i KDD oraz dróg publicznych przylegających do granic planu, z uwzględnieniem poszerzenia w granicach planu ulicy Wyszogrodzkiej, oznaczonej symbolem 2KDG i ulicy Stokrotki oznaczonej symbolem 2KDD oraz ograniczeń określonych w pkt. 4 i pkt. 5;

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

5) obowiązuje zakaz realizacji nowych bezpośrednich wjazdów na działki budowlane z drogi krajowej nr 50, oznaczonej symbolem 3KDG oraz drogi wojewódzkiej nr 632 (ul. Wyszogrodzka), oznaczonej symbolem 1KDG, z dopuszczeniem utrzymania wjazdów istniejących, pod warunkiem zachowania obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych;

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

   a) szerokość dojazdów winna być nie mniejsza niż 6 m;

   b) dla dojazdów bez obustronnego przejazdu (zakończonych „ślepo”) o długości przekraczającej 50 m obowiązuje nakaz realizacji placów manewrowych umożliwiających dostęp pojazdom ratownictwa do wszystkich obsługiwanych przez nie działek budowlanych, o wymiarach zgodnych z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi;

7) zasady obsługi parkingowej:

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

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

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

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

      - dla usług i handlu o całkowitej powierzchni użytkowej powyżej 400 m^2 - 7 miejsc do parkowania na 1000 m^2 powierzchni użytkowej i 1 miejsce do parkowania na 10 zatrudnionych;

      - dla usług i handlu o całkowitej powierzchni użytkowej poniżej 400 m^2 - 1 miejsce do parkowania na 100 m^2 powierzchni użytkowej, jednak nie mniej nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na 1 lokal usługowy;

      - obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, usług obsługi komunikacji, w tym stacji paliw - 10 miejsc do parkowania na 1000 m^2 powierzchni użytkowej i 3 miejsca do parkowania na 10 zatrudnionych,

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

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

      - dla obiektów handlowych, zabudowy usługowej oraz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce na każde rozpoczęte 15 miejsc do parkowania.

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

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

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

2) pod budowę nowych i rozbudowę istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej przeznacza się tereny dróg oznaczonych symbolami KDG, KDZ, KDL i KDD;

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

4) dla systemu wodociągów i zaopatrzenia w wodę:

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

b) do czasu realizacji zbiorczej sieci wodociągowej dopuszczenie stosowania indywidualnych ujęć wody, pod warunkiem uwzględnienia obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych i za wyjątkiem terenów położonych w granicach strefy sanitarnej od 50 do 150 m od cmentarza,

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

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

5) dla systemu kanalizacji i odprowadzania wód:

a) odprowadzenie ścieków do systemu zbiorczego kanalizacji miejskiej,

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

c) odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych:

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

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

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

d) minimalna średnica nowo budowanych przewodów tłocznych - 63 mm,

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

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

6) dla systemu elektroenergetycznego:

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

b) dopuszczenie zamiany, oznaczonych na rysunku planu napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV oraz linii niskiego napięcia, na sieci kablowe lub ich likwidację, pod warunkiem uwzględnienia obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych oraz zachowania ciągłości sieci elektroenergetycznej,

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

d) dopuszczenie realizacji instalacji wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii (OZE), z wyłączeniem instalacji:

- wykorzystujących siłę wiatru,

- o mocy powyżej 500 kW realizowanych w formie wolnostojącej poza terenami określonych w § 17;

7) dla systemu gazowego:

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

b) przy ustalaniu lokalizacji obiektów i dróg nakaz zachowania odległości podstawowych dla istniejących gazociągów zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Rozdział 13.
Ustalenia dla obszaru rozmieszczenia urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500 kW

§ 17. 1. Ustala się, oznaczone na rysunku planu, granice obszarów pod budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500 kW oraz granicę ich strefy ochronnej równoznaczną z granicami terenów oznaczonych symbolami 1U-P, 2U-P, 3U-P, 4U-P, 5U-P, 6U-P, 7U-P, 8U-P, 1IW, 2IW, 1IC 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) zakaz realizacji urządzeń i instalacji fotowoltaicznych poza wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;

4) obowiązek zagospodarowania elektrowni słonecznych w sposób nie powodujący przekroczeń standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych poza granice terenu do którego użytkownik posiada tytuł prawny, w tym granic strefy.

Rozdział 14.
Granice obszarów zdegradowanych i obszarów rewitalizacji

§ 18. W zakresie granic obszarów zdegradowanych i obszarów rewitalizacji, ustala się:

1) tereny oznaczone symbolami 1MNS-U, 2MW-U, 2U w całości oraz częściowo teren oznaczony symbolem 2MW, zgodnie z granicami obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji oznaczonymi na rysunku planu,

znajdują się w granicach obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji, wyznaczonych w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Płońsk;

2) w zasięgu obszarów, o których mowa w pkt. 1 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 15.
Ustalenia szczegółowe. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy i gabaryty obiektów

§ 19. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MNW-MNB, 2MNW-MNB, 3MNW-MNB, 4 MNW-MNB, 5MNW-MNB, 6MNW-MNB, 7MNW-MNB, 8MNW-MNB, 9MNW-MNB, 10MNW-MNB, 11MNW-MNB, 12MNW-MNB, 13MNW-MNB, 14MNW-MNB, 15MNW-MNB, 16MNW-MNB, 17MNW-MNB, 18MNW-MNB** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub bliźniacza;

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

3) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

a) maksymalna wysokość zabudowy:

- budynków mieszkalnych - 12 m,

- garaży i budynków gospodarczych – 5 m,

- pozostałych obiektów, w tym infrastruktury technicznej – 12 m,

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

c) maksymalna intensywność zabudowy – 0,8,

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) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych - 800 m^2 dla zabudowy wolnostojącej i 600 m^2 dla zabudowy bliźniaczej,

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

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

1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub bliźniacza lub usługi;

2) warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

a) obowiązuje zakaz lokalizowania usług związanych ze składowaniem i przetwarzaniem odpadów, składowaniem materiałów poza magazynami, bazami transportowymi i logistycznymi,

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

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

d) dopuszczenie realizacji budynków gospodarczych i garaży;

3) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

a) maksymalna wysokość zabudowy:

- budynków mieszkalnych i usługowych - 12 m,
- garaży i budynków gospodarczych – 5 m,
- pozostałych obiektów, w tym infrastruktury technicznej – 12 m,

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

c) maksymalna intensywność zabudowy – 1,2,

d) minimalna intensywność zabudowy – 0,01,

e) maksymalna powierzchnia zabudowy – 60% powierzchni działki budowlanej,

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

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

h) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych - 800 m^2 dla zabudowy wolnostojącej i 600 m^2 dla zabudowy bliźniaczej,

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

§ 21. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MN-U, 2MN-U, 3MN-U, 4MN-U** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna lub usługi;

2) warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

a) obowiązuje zakaz lokalizowania usług związanych ze składowaniem i przetwarzaniem odpadów, składowaniem materiałów poza magazynami, bazami transportowymi i logistycznymi,

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

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

d) dopuszczona forma zabudowy mieszkaniowej – wolnostojąca, bliźniacza i szeregowa,

e) dopuszczenie realizacji budynków gospodarczych i garaży;

3) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

a) maksymalna wysokość zabudowy:
- budynków mieszkalnych i usługowych - 12 m,
- garaży i budynków gospodarczych – 5 m,
- pozostałych obiektów, w tym infrastruktury technicznej – 12 m,

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

c) maksymalna intensywność zabudowy – 1,2,

d) minimalna intensywność zabudowy – 0,01,

e) maksymalna powierzchnia zabudowy – 60% powierzchni działki budowlanej,

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

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

h) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych - 800 m^2 dla zabudowy wolnostojącej, 600 m^2 dla zabudowy bliźniaczej i 300 m^2 dla zabudowy szeregowej,

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

§ 22. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1MNS-U** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna szeregowa lub usługi;

2) warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

a) dopuszczony profil usług – handel detaliczny, rzemiosło, w rozumieniu przepisów odrębnych, gastronomia, zdrowie i pomoc społeczna, oświata, biura i administracja,

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

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

d) dopuszczenie zamiany budynków mieszkalnych na cele usługowe,

e) lokale usługowe w budynkach mieszkalnych należy realizować w parterach, z wejściami od strony ulicy Rutkowskiego,

f) obowiązuje nakaz kształtowania zabudowy w sposób umożliwiający uzupełnienie istniejącej pierzei ulicy Rutkowskiego,

g) obowiązuje zakaz realizacji budynków gospodarczych i garaży,

h) dopuszczenie realizacji parkingów podziemnych;

3) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

a) maksymalna wysokość zabudowy – 9,5 m,

b) forma dachów - płaskie,

c) maksymalna intensywność zabudowy – 2,0,

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 powierzchnia sprzedaży obiektów handlowych – 150 m^2,

h) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych - 300 m^2,

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

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

1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;

2) przeznaczenie uzupełniające: usługi;

3) warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

a) dopuszczony profil usług - handel detaliczny, rzemiosło, w rozumieniu przepisów odrębnych, gastronomia, zdrowie i pomoc społeczna, oświata, sport i rekreacja, kultura i rozrywka, biura i administracja,

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

c) obowiązuje zakaz realizacji budynków gospodarczych i garaży,

d) dopuszczenie realizacji parkingów podziemnych;

4) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

a) maksymalna wysokość zabudowy – 16 m,

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

c) maksymalna intensywność zabudowy – 3,0,

d) minimalna intensywność zabudowy – 0,01,

e) maksymalna powierzchnia zabudowy – 60% powierzchni działki budowlanej,

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

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

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

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

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

1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna lub usługi;

2) warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

a) dopuszczony profil usług - handel detaliczny, rzemiosło, w rozumieniu przepisów odrębnych, turystyka, w tym obiekty zamieszkania zbiorowego, gastronomia, zdrowie i pomoc społeczna, oświata, sport i rekreacja, kultura i rozrywka, biura i administracja,

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

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

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

e) dopuszczenie realizacji zabudowy mieszkaniowej bez lokali usługowych,

f) dopuszczenie realizacji parkingów podziemnych oraz na terenie 1MW-U parkingów nadziemnych wielopoziomowych,

g) dopuszczenie realizacji garaży wyłącznie na terenie 2MW-U,

h) obowiązuje zakaz realizacji budynków gospodarczych;

3) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

a) maksymalna wysokość zabudowy:

- budynków mieszkalnych i usługowych - 16 m na terenie 1MW-U i 18 m na terenie 2MW-U,
- garaży - 5 m,
- parkingów nadziemnych wielopoziomowych – 12 m,
- pozostałych obiektów, w tym infrastruktury technicznej – 16 m na terenie 1MW-U i 18 m na terenie 2MW-U,

b) forma dachów: spadziste o nachyleniu głównych połaci dachu do 45^0, z dopuszczenie realizacji na terenie 1MW-U dachów płaskich,

c) maksymalna intensywność zabudowy - 4,0,

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 powierzchnia sprzedaży obiektów handlowych – 400 m^2,

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

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

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

1) przeznaczenie podstawowe: usługi;

2) warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

a) obowiązuje zakaz realizacji usług związanych ze składowaniem i przetwarzaniem odpadów, składowaniem materiałów poza magazynami oraz bazami transportowymi i logistycznymi,

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

3) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

a) maksymalna wysokość zabudowy:

- budynków usługowych – 16 m,

- parkingów nadziemnych wielopoziomowych – 12 m,

- garaży i budynków gospodarczych – 5 m,

- pozostałych obiektów, w tym infrastruktury technicznej – 16 m,

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

c) maksymalna intensywność zabudowy - 3,0,

d) minimalna intensywność zabudowy – 0,01,

e) maksymalna powierzchnia zabudowy – 60% powierzchni działki budowlanej,

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

g) maksymalna powierzchnia sprzedaży obiektów handlowych – 800 m^2,

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

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

§ 26. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2U** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: usługi;

2) przeznaczenie uzupełniające: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;

3) warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

a) dopuszczony profil usług - handel detaliczny, rzemiosło, w rozumieniu przepisów odrębnych, turystyka, w tym obiekty zamieszkania zbiorowego, gastronomia, zdrowie i pomoc społeczna, oświata, sport i rekreacja, kultura i rozrywka, biura i administracja,

b) wejścia do lokali usługowych należy realizować od strony ulicy Wolności lub Rutkowskiego,

c) obowiązuje nakaz kształtowania zabudowy w sposób umożliwiający uzupełnienie istniejącej pierzei ulic Wolności i Rutkowskiego,

d) dopuszczenie realizacji parkingów podziemnych oraz garaży realizowanych na zapleczu zabudowy usługowej i mieszkaniowej,

e) obowiązuje zakaz realizacji budynków gospodarczych;

4) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

a) maksymalna wysokość zabudowy:

- budynków usługowych i mieszkalnych – 16 m,

- garaży – 5 m,

- pozostałych obiektów, w tym infrastruktury technicznej – 16 m,

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

c) maksymalna intensywność zabudowy - 3,0,

d) minimalna intensywność zabudowy – 0,01,

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

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

g) maksymalna powierzchnia sprzedaży obiektów handlowych – 800 m^2,

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

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

§ 27. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1U-P, 2U-P, 3U-P, 4U-P, 5U-P, 6U-P, 7U-P, 8U-P** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: usługi lub produkcja;

2) warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

a) dopuszczenie realizacji zabudowy usługowej w połączeniu z obiektami produkcyjnymi i magazynami na jednej działce budowlanej lub na oddzielnych działkach budowlanych wyodrębnionych na te cele, bez konieczności realizacji na działce budowlanej obiektów produkcyjnych lub magazynów,

b) dopuszczenie realizacji obiektów produkcyjnych lub magazynów na działce budowlanej bez zabudowy usługowej,

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

d) dopuszczenie koncentracji usług handlowych w formie targowisk oraz działalności składowo- magazynowej,

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

f) dopuszczenie realizacji urządzeń i obiektów związanych z produkcją energii słonecznej, w tym: paneli słonecznych, urządzeń do przetwarzania napięcia stałego na zmienne (konwertery) i transformatorów, tym umożliwiających magazynowanie energii, urządzeń zabezpieczających i pomiarowych,

g) dopuszczenie realizacji urządzeń wytwarzających energię o mocy przekraczającej 500 kW, przy uwzględnieniu ustaleń § 17 ust. 2;

3) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

a) maksymalna wysokość zabudowy - 45 m, za wyjątkiem wysokości obiektów związanych z produkcją energii słonecznej, określonej w § 17 ust. 2,

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

c) maksymalna intensywność zabudowy – 5,0,

d) minimalna intensywność zabudowy – 0,01,

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

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

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

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

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

§ 28. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolami **1KDR** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – droga główna ruchu przyśpieszonego;

2) warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

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

b) szerokość drogi w liniach rozgraniczających – nieregularna od 41,5 do 49,5 m, zgodnie z wymiarami podanymi na rysunku planu, na odcinku plan ustala południową linię rozgraniczającą drogi w odległości 34 m od granicy planu.

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

1) przeznaczenie podstawowe – drogi główne;

2) warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

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

b) szerokość dróg w liniach rozgraniczających:

- 1KDG - nieregularna od 16 do 34 m, zgodnie z wymiarami podanymi na rysunku planu,
- 2KDG - plan ustala północno - zachodnią linię rozgraniczającą drogi w odległości od 3 do 5 m od granicy planu, zgodnie z wymiarami podanymi na rysunku planu,
- 3KDG - plan ustala północno - zachodnią linię rozgraniczającą drogi w odległości od 14 do 27,5 m od granicy planu, zgodnie z wymiarami podanymi na rysunku planu.

§ 30. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDZ** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – droga zbiorcza;

2) warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

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

b) szerokość drogi w liniach rozgraniczających: nieregularna od 20 m do 32 m, zgodnie z wymiarami podanymi na rysunku planu oraz lokalnymi poszerzeniami w rejonie skrzyżowań, na odcinku plan ustala południową linię rozgraniczającą drogi w odległości od 7 do 17 m od granicy planu.

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

1) przeznaczenie podstawowe – drogi lokalne;

2) warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

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

b) szerokość dróg w liniach rozgraniczających:

- 1KDL - nieregularna od 23,5 m do 45 m, zgodnie z wymiarami podanymi na rysunku planu oraz lokalnymi poszerzeniami w rejonie skrzyżowań,
- 2KDL - plan ustala wschodnią linię rozgraniczającą drogi w odległości 4 m od granicy planu, zgodnie z wymiarami podanymi na rysunku planu;
- 3KDL - nieregularna od 15 m do 16,5 m, zgodnie z wymiarami podanymi na rysunku planu oraz lokalnymi poszerzeniami w rejonie skrzyżowań,
- 4KDL - nieregularna od 12 m do 16 m, zgodnie z wymiarami podanymi na rysunku planu, z zakończeniem placem do zawracania o wymiarach 27,5x31 m oraz lokalnymi poszerzeniami w rejonie skrzyżowań,

- 5KDL - nieregularna od 11 m do 26,5 m, zgodnie z wymiarami podanymi na rysunku planu oraz lokalnymi poszerzeniami w rejonie skrzyżowań,
- 6KDL - nieregularna od 12 m do 20 m, zgodnie z wymiarami podanymi na rysunku planu oraz lokalnymi poszerzeniami w rejonie skrzyżowań,
- 7KDL - nieregularna od 15 m do 16 m, zgodnie z wymiarami podanymi na rysunku planu oraz lokalnymi poszerzeniami w rejonie skrzyżowań.

§ 32. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD, 9KDD, 10KDD, 11KDD, 12KDD, 13KDD, 14KDD, 15KDD, 16KDD, 17KDD, 18KDD, 19KDD, 20KDD, 21KDD, 22KDD, 23KDD, 24KDD, 25KDD** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – drogi dojazdowe;

2) warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

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

b) szerokość dróg w liniach rozgraniczających:

- 1KDD – nieregularna od 6,5 m do 14,5 m, zgodnie z wymiarami podanymi na rysunku planu oraz lokalnymi poszerzeniami w rejonie skrzyżowań,
- 2KDD – plan ustala zachodnią linię rozgraniczającą drogi w odległości od 5 do 8 m od granicy planu, zgodnie z wymiarami podanymi na rysunku planu,
- 3KDD – nieregularna od 10 m do 28 m, zgodnie z wymiarami podanymi na rysunku planu,
- 4KDD – 10 m, z lokalnymi poszerzeniami w rejonie skrzyżowań,
- 5KDD – 10 m, z lokalnymi poszerzeniami w rejonie skrzyżowań,
- 6KDD – 10 m, z lokalnymi poszerzeniami w rejonie skrzyżowań,
- 7KDD - nieregularna od 12 m do 13 m, zgodnie z wymiarami podanymi na rysunku planu, z zakończeniem placem do zawracania o wymiarach 20x20 m oraz lokalnymi poszerzeniami w rejonie skrzyżowań,
- 8KDD – nieregularna od 5 m do 12 m, zgodnie z wymiarami podanymi na rysunku planu oraz lokalnymi poszerzeniami w rejonie skrzyżowań,
- 9KDD – 7 m, z lokalnymi poszerzeniami w rejonie skrzyżowań,
- 10KDD – 9 m, z lokalnymi poszerzeniami w rejonie skrzyżowań,
- 11KDD – nieregularna od 8 m do 17 m, zgodnie z wymiarami podanymi na rysunku planu oraz lokalnymi poszerzeniami w rejonie skrzyżowań,
- 12KDD – 8 m, z lokalnymi poszerzeniami w rejonie skrzyżowań,
- 13KDD – 8 m, z lokalnymi poszerzeniami w rejonie skrzyżowań,
- 14KDD – 8 m, z lokalnymi poszerzeniami w rejonie skrzyżowań,
- 15KDD – 6 m, z zakończeniem placem do zawracania o wymiarach 10x14 m oraz lokalnymi poszerzeniami w rejonie skrzyżowań,
- 16KDD – 12 m, z lokalnymi poszerzeniami w rejonie skrzyżowań,
- 17KDD – 12 m, z lokalnymi poszerzeniami w rejonie skrzyżowań,
- 18KDD – 10 m, z lokalnymi poszerzeniami w rejonie skrzyżowań,
- 19KDD – 10 m, z lokalnymi poszerzeniami w rejonie skrzyżowań,
- 20KDD - nieregularna od 6 m do 8,5 m, zgodnie z wymiarami podanymi na rysunku planu, z zakończeniem placem do zawracania o wymiarach 13,5x17 m oraz lokalnymi poszerzeniami w rejonie skrzyżowań,

- 21KDD – 10 m, z lokalnymi poszerzeniami w rejonie skrzyżowań,
- 22KDD – 10 m, z lokalnymi poszerzeniami w rejonie skrzyżowań,
- 23KDD – 12 m, z lokalnymi poszerzeniami w rejonie skrzyżowań,
- 24KDD – 10 m, z lokalnymi poszerzeniami w rejonie skrzyżowań,
- 25KDD – 19 m, z lokalnymi poszerzeniami w rejonie skrzyżowań, na odcinku plan ustala północną linię rozgraniczającą drogi w odległości 4,5, - 6 m od granicy planu, zgodnie z wymiarami podanymi na rysunku planu.

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

1) przeznaczenie podstawowe – parkingi;
2) warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: obowiązuje zakaz realizacji zabudowy, za wyjątkiem urządzeń infrastruktury komunikacyjnej i technicznej;
3) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:
   a) maksymalna wysokość zabudowy – 5 m,
   b) intensywność zabudowy – od 0,0 do 0,1,
   a) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej - 10% powierzchni działki budowlanej.

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

1) przeznaczenie podstawowe: komunikacja kolejowa;
2) warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: dopuszczenie realizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej związanej z transportem kolejowym, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi.

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

1) przeznaczenie podstawowe: elektroenergetyka;
2) warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
   a) dopuszczenie realizacji obiektów budowlanych niezbędnych do funkcjonowania głównego punktu zasilania GPZ, w tym bloków energetycznych, budynków administracyjno – socjalnych, obiektów i urządzeń technologicznych, warsztatów i budynków technicznych, budynków gospodarczych i garaży, budynków biurowych oraz urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej;
3) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:
   a) maksymalna wysokość zabudowy – 12 m,
   b) forma dachów: spadziste o nachyleniu głównych połaci dachu do 45^0 lub dachy płaskie,
   c) maksymalna intensywność zabudowy – 2,4,
   d) minimalna intensywność zabudowy – 0,01,
   e) maksymalna powierzchnia zabudowy – 80% powierzchni działki budowlanej,
   f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 5% powierzchni działki budowlanej.

§ 36. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1IG** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: gazownictwo;
2) warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: dopuszczenie realizacji obiektów budowlanych niezbędnych do funkcjonowania punktu redukcyjnego gazu, w tym obiektów i urządzeń technologicznych, budynków technicznych oraz urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej;
3) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:
   a) maksymalna wysokość zabudowy – 7 m,
   b) forma dachów: spadziste o nachyleniu głównych połaci dachu do 45^0 lub dachy płaskie,

c) maksymalna intensywność zabudowy – 0,8,

d) minimalna intensywność zabudowy – 0,01,

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

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

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

1) przeznaczenie podstawowe: wodociągi;

2) warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

a) dopuszczenie realizacji obiektów budowlanych niezbędnych do funkcjonowania ujęć wody oraz stacji uzdatniania wody, w tym budynków administracyjno – socjalnych, obiektów i urządzeń technologicznych, warsztatów i budynków technicznych, parkingów podziemnych i nadziemnych wielopoziomowych, budynków gospodarczych i garaży, budynków biurowych oraz urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej,

b) dopuszczenie realizacji urządzeń i obiektów związanych z produkcją energii słonecznej, w tym: paneli słonecznych, urządzeń do przetwarzania napięcia stałego na zmienne (konwertery) i transformatorów, tym umożliwiających magazynowanie energii, urządzeń zabezpieczających i pomiarowych,

c) dopuszczenie realizacji urządzeń wytwarzających energię o mocy przekraczającej 500 kW, przy uwzględnieniu ustaleń § 17 ust. 2;

3) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

a) maksymalna wysokość zabudowy – 12 m, za wyjątkiem wysokości obiektów związanych z produkcją energii słonecznej, określonej w § 17 ust. 2,

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

c) maksymalna intensywność zabudowy – 2,4,

d) minimalna intensywność zabudowy – 0,01,

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

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

§ 38. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1IC** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: ciepłownictwo;

2) warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

a) dopuszczenie realizacji obiektów budowlanych niezbędnych do funkcjonowania ciepłowni miejskiej, w tym bloków energetycznych, budynków administracyjno – socjalnych, obiektów i urządzeń technologicznych, warsztatów i budynków technicznych, parkingów podziemnych i nadziemnych wielopoziomowych, budynków gospodarczych i garaży, budynków biurowych oraz urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej,

b) dopuszczenie realizacji urządzeń i obiektów związanych z produkcją energii słonecznej, w tym: paneli słonecznych, urządzeń do przetwarzania napięcia stałego na zmienne (konwertery) i transformatorów, tym umożliwiających magazynowanie energii, urządzeń zabezpieczających i pomiarowych,

c) dopuszczenie realizacji urządzeń wytwarzających energię o mocy przekraczającej 500 kW, przy uwzględnieniu ustaleń § 17 ust. 2;

3) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

a) maksymalna wysokość zabudowy – 12 m, za wyjątkiem wysokości obiektów związanych z produkcją energii słonecznej, określonej w § 17 ust. 2,

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

c) maksymalna intensywność zabudowy – 2,4,

d) minimalna intensywność zabudowy – 0,01,

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

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

Rozdział 16.
Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art.36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

§ 39. 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 17.
Ustalenia końcowe

§ 40. W granicach planu tracą moc:

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

2) zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wybranych obszarów miasta Płońsk, dla terenów położonych przy ulicach 19 Stycznia, Mazowieckiej, Przemysłowej i Wyszogrodzkiej, przyjęta Uchwałą Nr LXX/412/10 Rady Miejskiej w Płońsku z dnia 23 kwietnia 2010 r. (Dz. U. Woj. Mazowieckiego z 2010r. Nr 154 poz. 3769);

3) zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Płońsk dla wybranych obszarów miasta Płońsk I etap realizacji, przyjęty Uchwałą nr LXXXIII/466/10 Rady Miejskiej w Płońsku z dnia 21 października 2010 r. (Dz. U. Woj. Mazowieckiego z 2011 r. Nr 3 poz. 117);

4) zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Płońsk w wybranych kwartałach miasta, przyjęta Uchwałą Nr XLV/385/2013 Rady Miejskiej w Płońsku z dnia 19 września 2013 r. (Dz. U. Woj. Mazowieckiego z 2013 r. poz. 11625);

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

§ 41. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Płońsk.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej
w Płońsku

Henryk Zienkiewicz

MIASTO PŁOŃSK

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA PŁOŃSK
DLA: OBSZARÓW „TORUŃSKA-BYDGOSKA”, OBSZARU „PRZEMYSŁOWA", OBSZARÓW "WYSZOGRODZKA-KWIATOWA", OBSZARU "WOLNOŚCI", OBSZARU "PŁOCKA"

RYSUNEK PLANU
ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR CIV/667/2023
RADY MIEJSKIEJ W PŁOŃSKU Z DNIA 23 LISTOPADA 2023 R.
SKALA 1:1000

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

N

Wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Płońsk

granice zmiany studium

Tereny funkcjonalno - przestrzenne:

- M2a - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej wysokiej intensywności
- M5a - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej średniej i wysokiej intensywności oraz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej niskiej i średniej intensywności zabudowy
- P1 - tereny produkcyjno - usługowe, z dopuszczeniem realizacji instalacji związanych z produkcją energii z odnawialnych źródeł energii
- IT2 - tereny komunikacji kolejowej
- IT4 - tereny infrastruktury wodociągowej
- IT6 - tereny infrastruktury elektroenergetycznej
- IT7 - tereny infrastruktury gazowniczej
- IT8 - tereny infrastruktury ciepłowniczej
- IT9 - tereny parkingów

Kierunki ochrony dziedzictwa kulturowego i krajobrazu:

- stanowiska archeologiczne wskazane w zmianie studium

Obszary wymagające szczególnych warunków zagospodarowania:

- zasięg strefy technologicznej od napowietrznych linii elektroenergetycznych 110 kV
- zasięg strefy kontrolowanej od gazociągów wysokiego cisnienia DN 500 i DN 80
- zasięg strefy kontrolowanej od gazociągów wysokiego cisnienia DN 700

Kierunki rozwoju systemów komunikacji:

- KDK/G - istniejące drogi krajowe klasy głównej lub głównej ruchu przyśpieszonego
- KDW/ZG - istniejące drogi wojewódzkie klasy zbiorczej lub głównej
- KDP/ZG - istniejące drogi powiatowe klasy zbiorczej lub głównej
- KDG/ZP - projektowane drogi gminne klasy zbiorczej
- KDG/Z - istniejące drogi gminne klasy zbiorczej
- KDG/L - istniejące drogi gminne klasy lokalnej
- KDG/LP - projektowane drogi gminne klasy lokalnej
- KDG/D - istniejące drogi gminne klasy dojazdowej
- KDG/DP - projektowane drogi gminne klasy dojazdowej

Główne sieci infrastruktury technicznej:

- napowietrzne sieci elektroenergetyczne 110 kV
- gazociągi wysokiego cisnienia DN 700, DN 500 i DN 80

Lege

- granice planu

Oznaczenia obowiązujące:

- granice planu
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalne linie zabudowy
- 6 wymiarowanie rysunku planu (w metrach)
- granice obszaru pod budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500 kW oraz granica ich strefy ochronnej
- granice terenów zamkniętych
- napowietrzne linie elektroenergetyczne 15 kV dopuszczone do zamiany na sieci kablowe lub likwidacji

Symbole cyfrowe i literowe określające przeznaczenie terenów wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi:

- MNW–MNB – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub bliźniaczej
- MNW-MNB-U - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub bliźniaczej lub usług
- MN-U - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług
- MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
- MW-U – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług
- U – tereny usług
- U-P - tereny usług lub produkcji
- KDR - teren drogi głównej ruchu przyspieszonego
- KDG - tereny dróg głównych
- KDZ – teren drogi zbiorczej
- KDL - tereny dróg lokalnych
- KDD - tereny dróg dojazdowych
- KOP – tereny parkingów
- KKK – teren komunikacji kolejowej
- IE – teren elektroenergetyki
- IG – teren gazownictwa
- IW – tereny wodociągów
- IC – teren ciepłownictwa

Obiekty podlegające ochronie, wyznaczone ustaleniami planu:

- strefa ochrony konserwatorskiej zabytku archeologicznego

Obszary i obiekty wymagające szczególnych warunków zagospodarowania terenów:

- granice strefy ograniczeń sytuowania zabudowy od terenów kolejowych
- strefa technologiczna od napowietrznych linii elektroenergetycznych 110 kV i 15 kV
- strefa kontrolowana od gazociągów wysokiego ciśnienia

Oznaczenia informacyjne:

- AZP 48-80/20 numer ewid. stanowiska archeologicznego
- istniejące gazociągi wysokiego ciśnienia
- istniejące napowietrzne linie elektroenergetyczne 110 kV

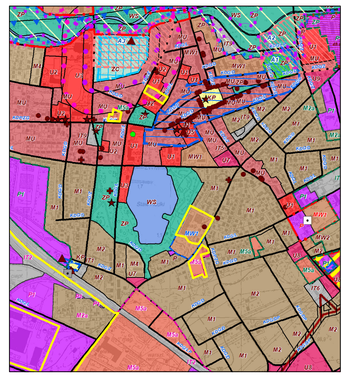
0 25 50 100 150 200 250 300 350 400 450 500 m

MIASTO PŁOŃSK

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA PŁOŃSK DLA: OBSZARÓW „TORUŃSKA-BYDGOSKA”, OBSZARU „PRZEMYSŁOWA", OBSZARÓW "WYSZOGRODZKA-KWIATOWA", OBSZARU "WOLNOŚCI", OBSZARU "PŁOCKA"

RYSUNEK PLANU
ZAŁĄCZNIK NR 2 DO UCHWAŁY NR CIV/667/2023
RADY MIEJSKIEJ W PŁOŃSKU Z DNIA 23 LISTOPADA 2023 R.
SKALA 1:1000

Wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Płońsk



granice planu

Tereny funkcjonalno - przestrzenne:

- M5a - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej średniej i wysokiej intensywności oraz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej niskiej i średniej intensywności zabudowy
- MW1 - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wysokiej intensywności
- MU - tereny śródmiejskiej zabudowy mieszkaniowo - usługowej

Kierunki ochrony dziedzictwa kulturowego i krajobrazu:

- obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków

Oznaczenia obowiązujące:

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

Symbole cyfrowe i literowe określające przeznaczenie terenów wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi:

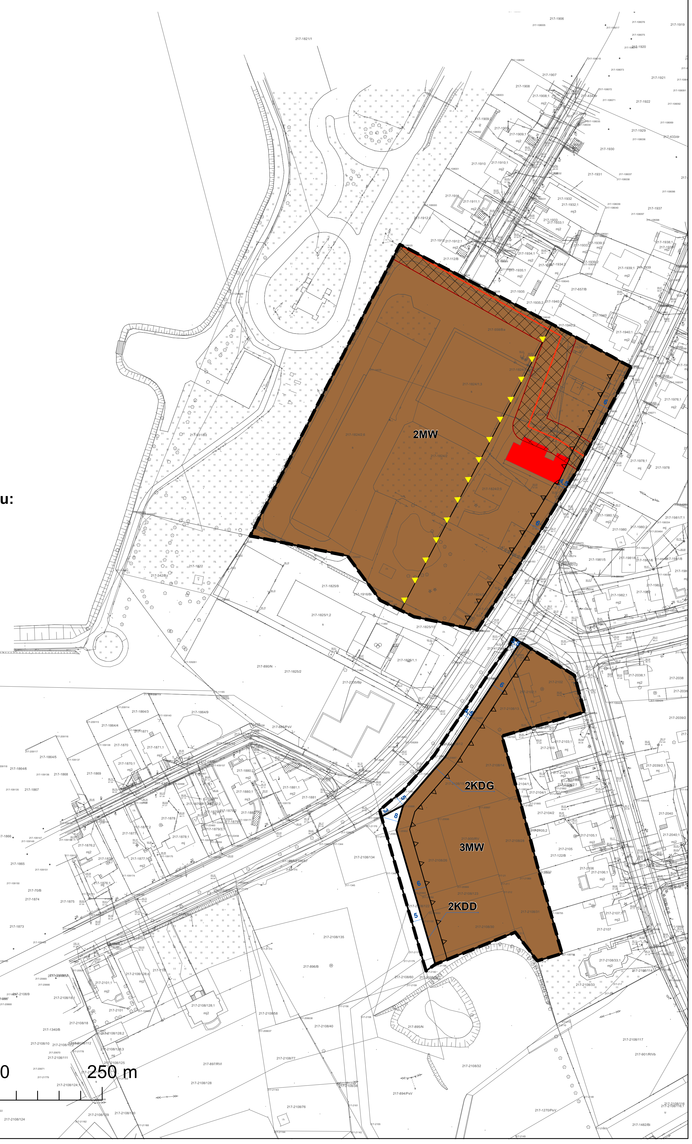
- MNS-U - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej lub usług
- MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
- MW-U – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług
- U – tereny usług
- KDG - tereny dróg głównych
- KDD - tereny dróg dojazdowych

Obiekty podlegające ochronie, wyznaczone ustaleniami planu:

- obiekt ujęty w gminnej ewidencji zabytków

Obszary i obiekty wymagające szczególnych warunków zagospodarowania terenów:

- granice strefy sanitarnej od 50 do 150 m od cmentarza
- strefa technologiczna od napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV



N

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

0 25 50 100 150 200 250 m

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr CIV/667/2023

Rady Miejskiej w Płońsku

z dnia 23 listopada 2023 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 2023 r. poz. 977 ze zmianami), w związku z art. 67 ust. 3 pkt 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 poz. 1688), Rada Miejska w Płońsku stwierdza, że uwagi złożone w trakcie wyłożenia do publicznego wglądu projektu **Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Płońsk dla: obszarów „Toruńska-Bydgoska", obszaru „Przemysłowa", obszarów "Wyszogrodzka-Kwiatowa", obszaru "Wolności", obszaru "Płocka"** zostały w całości uwzględnione przez Burmistrza Miasta Płońsk, nie zachodzi tym samym konieczność ich rozpatrzenia.

Przewodniczący Rady Miejskiej
w Płońsku

Henryk Zienkiewicz

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr CIV/667/2023

Rady Miejskiej w Płońsku

z dnia 23 listopada 2023 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 2023 r. poz. 977 ze zmianami), w związku z art. 67 ust. 3 pkt 2, pkt 3 i pkt 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688), Rada Miejska w Płońsku postanawia, co następuje:

1) na obszarze objętym **Miejscowym Planie Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Płońsk dla: obszarów „Toruńska-Bydgoska", obszaru „Przemysłowa", obszarów "Wyszogrodzka-Kwiatowa", obszaru "Wolności", obszaru "Płocka"**, przewiduje się następujące inwestycje z zakresu komunikacji i infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy:

   a) przebudowę i budowę dróg publicznych, oznaczonych symbolami KDZ, KDL i KDD,

   b) przebudowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej wodno – kanalizacyjnej, znajdującej się w terenach oznaczonych symbolami KDZ, KDL, KDD oraz terenach IW, IC;

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 5 do uchwały Nr CIV/667/2023

Rady Miejskiej w Płońsku

z dnia 23 listopada 2023 roku

Zalacznik5.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 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

Uzasadnienie do uchwały Nr CIV/667/2023

Rady Miejskiej w Płońsku

z dnia 23 listopada 2023 roku

Uzasadnienie do uchwały Nr CIII/658/2023
Rady Miejskiej w Płońsku
z dnia 23 listopada 2023 r.

Do Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Płońsk dla: obszaru „Przemysłowa", obszarów "Wyszogrodzka-Kwiatowa", obszaru "Wolności", obszaru "Płocka".

I.**Informacja o obszarze planu.**

1.**Podstawa prawna.**

Plan sporządza się na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40 ze zmianami) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. 977 ze zmianami), w związku z art. 67 ust. 3 pkt 2, pkt 3 i pkt 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688), w związku z Uchwałą Nr LXXXI/544/2022 Rady Miejskiej w Płońsku z dnia 22 grudnia 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia Miejscowych Planów Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Płońsk.

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

Sporządzany plan obejmuje 5 niepowiązanych ze sobą obszarów: 1 położony w dzielnicy przemysłowej rozlokowanej pomiędzy torami kolejowymi i ulicami Mazowiecką i Bydgoską przechodząc na południową stronę ulicy Bydgoskiej i obejmując tzw. osiedle toruńskie wraz terenami niezabudowanymi przy zachodniej granicy miasta, 2 obszary położone w rejonie ulicy Wyszogrodzkiej w części śródmiejskiej jej przebiegu, 1 przy ulicy Płockiej w centrum miasta oraz 1 przy ulicy Wolności również centrum miasta. Ogólna powierzchnia opracowania wynosi ok 154,5 ha.

3.**Cel sporządzenie planu.**

Cały obszar opracowania objęty jest granicami obowiązujących obecnie planów miejscowych. Prowadzona procedura planistyczna, do której sporządza się niniejsza prognozę, jest zatem faktycznie zmianą planów miejscowych obowiązujących w granicach administracyjnych miasta Płońsk. Prowadzona procedura ma w zasadzie na celu wprowadzenie zmian w obowiązujących na obszarze miasta planów miejscowych jedynie w dwóch aspektach. Pierwszy z nich stanowi kontynuację rozpoczętego we wcześniejszych procedurach planistycznych procesu zwiększenia udziału alternatywnych źródeł energii w miksie energetycznym miasta, opartych na energii słonecznej. Zmiana prowadzona w tym zakresie obejmuje obszary położone w dzielnicy przemysłowej miasta (rejon ulicy Mazowieckiej). Przeznaczenie terenów w obowiązujących planach miejscowych jest związane bezpośrednio z rozwojem działalności gospodarczej, we wszystkich możliwych aspektach, tj. produkcji, usług i handlu. Dopuszczenie zatem w tych rejonach miasta lokalizacji inwestycji związanych z energetyką słoneczną nie tylko nie będzie powodować konfliktów przestrzennych, ale również znacząco ułatwi funkcjonowanie istniejącej działalności gospodarczej i rozwój nowych inwestycji. Dopuszczenie w tej części miasta rozwoju energetyki słonecznej ułatwi jednocześnie wyznaczenie określonego w przepisach ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym obszaru pod budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500 kW oraz granicy ich strefy ochronnej. Ze względu na specyfikę głównych kierunków zagospodarowania terenów związanych z działalnością gospodarczą wyznaczenie tego obszaru i jego strefy ochronnej odbędzie się bez konieczności wprowadzania szczególnych ograniczeń dla instalacji fotowoltaicznych. Granice tych obszarów w zasadzie będą stanowić powiększenie wyznaczonych już w poprzednich procedurach planistycznych granic tych obszarów.

Wyznaczenie nowych obszarów do rozwoju energetyki słonecznej nie powoduje poza tym zmiany dotychczasowego przeznaczenia terenów, wskazanego w obecnie obowiązujących planach miejscowych, ale umożliwia jedynie rozwój wspomagających te funkcje form rozwoju przestrzennego. Rozwój energetyki słonecznej może być również traktowany jako uzupełniająca forma rozwoju mająca jedynie wspomóc rozbudowę innych form

działalności gospodarczej. W analizowanych powyżej obszarach w skutek dopuszczenia realizacji instalacji energetycznych pojawiła się konieczność wyodrębnienia w strukturze przestrzennej dzielnic związanych z działalnością gospodarczą rejonów, w których znajduje się obecnie zabudowa mieszkaniowa. Rejony te zostały wyodrębnione do innego przeznaczenia, w którym możliwe będzie utrzymanie funkcji mieszkaniowych i jednoczesne umożliwienie ich dalszego rozwoju. Skutkuje to jednak koniecznością wyłączenia ich z obszarów pod budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500 kW. Połączenie funkcji mieszkaniowych z produkcją energii nie jest możliwe bez wystąpienia wzajemnych uciążliwości i konfliktów przestrzennych.

Podobne cele przestrzenne dotyczą również terenów położonych w sąsiedztwie dzielnicy przemysłowej po południowej stronie ulicy Bydgoskiej do południowej granicy miasta. W tej części planu działania planistyczne mają umożliwić dalszy ich rozwój w dwóch odmiennych kierunkach. W zachodniej części działania planistyczne mają umożliwić rozwój funkcji przemysłowo – usługowych, stanowiących rozszerzenie dzielnicy przemysłowej miasta. Przeznaczenie terenów w tej części planu jest tożsame z przeznaczeniem terenów wskazanych w dzielnicy przemysłowej czyli jest to głównie rozwój działalności gospodarczej oraz energetyki słonecznej o mocy powyżej 500 kW. Problemy występujące w tej części opracowania to przebieg przez tereny przemysłowe gazociągów wysokiego ciśnienia i napowietrznych linii elektroenergetycznych (łączących się z GPZ zlokalizowanym w obszarze opracowania) oraz konieczność wytyczenia układu dróg obsługujących tereny przemysłowe bez konieczności realizacji bezpośrednich wjazdów na drogę krajową nr 10 z każdej działki budowlanej. Natomiast działania we wschodniej części opracowania mają na celu zachowanie układu przestrzennego osiedla toruńska i wykluczenie z zagospodarowania w tej części opracowania inwestycji odbiegających funkcją i kubaturą od istniejącej już tu zabudowy, tj. zabudowy mieszkaniowej o średniej intensywności. W tej części opracowania konieczne było również zapewnienie izolacyjności przestrzennej pomiędzy terenami mieszkaniowymi i produkcyjno – usługowymi, szczególnie w zakresie ograniczenia penetracji komunikacyjnej ruchu ciężkiego pochodzącego z terenów działalności gospodarczej na tereny mieszkaniowe o uspokojonym charakterze oraz wytworzenia strefy przejściowej pomiędzy strefa działalności gospodarczej i strefą mieszkaniową poprzez wskazanie do rozwoju mieszanego przeznaczenia terenów (mieszkaniowo – usługowych). W tej części opracowania istotne ograniczenia w zagospodarowaniu terenów stwarza również przebieg gazociągów wysokiego ciśnienia i linii elektroenergetycznych 110 kV .

Pozostałe tereny objęte procedurą planistyczną są mniej istotne dla ogólnego rozwoju miasta, ale ich realizacja może ułatwić proces inwestycyjny poprzez dostosowanie ustaleń planu miejscowego do wniosków inwestycyjnych, w których wskazywano bariery inwestycyjne. Ta część działań planistycznych w zasadzie w całości dotyczy istniejących stref mieszkaniowych. Wybrane do sporządzenia planu tereny to pojedyncze zespoły działek budowlanych o charakterze plombowym, które mają jednak istotne znaczenie dla struktury przestrzennej miasta. Wszystkie wybrane nieruchomości wpływają negatywnie na wizerunek przestrzenny miasta poprzez istniejące obiekty o niskim standardzie architektoniczno - przestrzennym (tereny przy ulicy Wolności i Wyszogrodzkiej), niedostosowanie funkcji do otaczających terenów (zespół produkcyjno – magazynowy przy ulicy Wyszogrodzkiej) lub braku zagospodarowania wewnątrz wykształconej struktury istniejących układów urbanistycznych (nieużytki przy ulicy Wyszogrodzkiej i Płockiej). Proponowany w sporządzanym projekcie planu sposób zagospodarowania tych terenów związanych jest z zabudową o stosunkowo wysokiej intensywności, tj. głównie zabudowy wielorodzinnej i usługowej. Przyjęte formy zagospodarowania nie odbiegają jednak od form zagospodarowania terenów znajdujących się w sąsiedztwie lub planowanych w sąsiedztwie na podstawie obowiązujących planów miejscowych.

Zgodnie z projektem uchwały wskazuje się podstawowe przeznaczenie terenów:

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

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

3)MN-U - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług;

4)MNS-U - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej lub usług;

5)MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;

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

7)U – tereny usług;

8)U-P - tereny usług lub produkcji;

9)KDR - teren drogi głównej ruchu przyspieszonego;

10)KDG - tereny dróg głównych;

11)KDZ – teren drogi zbiorczej;

12)KDL - tereny dróg lokalnych;

13)KDD - tereny dróg dojazdowych;

14)KOP – tereny parkingów;

15)KKK – teren komunikacji kolejowej;

16)IE – teren elektroenergetyki;

17)IG – teren gazownictwa;

18)IW – tereny wodociągów;

19)IC – teren ciepłownictwa.

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

W granicach planu obowiązują:

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

2)zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wybranych obszarów miasta Płońsk, dla terenów położonych przy ulicach 19 Stycznia, Mazowieckiej, Przemysłowej i Wyszogrodzkiej, przyjęta Uchwałą Nr LXX/412/10 Rady Miejskiej w Płońsku z dnia 23 kwietnia 2010 r. (Dz. U. Woj. Mazowieckiego z 20010r. Nr 154 poz. 3769);

3)zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Płońsk dla wybranych obszarów miasta Płońsk I etap realizacji, przyjęty Uchwałą nr LXXXIII/466/10 Rady Miejskiej w Płońsku z dnia 21 października 2010 r. (Dz. U. Woj. Mazowieckiego z 2011 r. Nr 3 poz. 117);

4)zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Płońsk w wybranych kwartałach miasta, przyjęta Uchwałą Nr XLV/385/2013 Rady Miejskiej w Płońsku z dnia 19 września 2013 r. (Dz. U. Woj. Mazowieckiego z 2013 r. poz. 11625);

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

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

Największa powierzchnię w opracowaniu ma obszar położony w południowej części miasta na przebiegu ulicy Mazowieckiej oraz Wyszogrodzkiej w kierunku południowej granicy miasta. Tereny położone w tej części opracowania po północnej stronie ulicy Bydgoskiej są związane przede wszystkim z działalnością gospodarczą. Obejmują one tzw. dzielnicę przemysłową w rejonie ulicy Mazowieckiej i drogi krajowej nr 10 (ulica Bydgoska). Stan zagospodarowania tych terenów posiada charakterystyki przestrzenne terenów działalności gospodarczej o bardzo wysokiej intensywności. Dominują tu funkcję produkcyjne oraz magazynowo – składowe, chociaż znaczący udział w zagospodarowaniu terenów mają również funkcje usługowo – handlowe. Stan zagospodarowania terenów w tej części opracowania jest bardzo silnie zróżnicowany. Występują tu budynki o bardzo wysokim standardzie architektoniczno – przestrzennym, jak również w złym stanie. Standard zabudowy oddziałuje również na działki, na których jest ona posadowiona. Te z zabudową w lepszym stanie mają lepsze charakterystyki urządzenia działek i odpowiednio te gorszym stanie mają gorszy standard urządzenia. Sposób urządzenia działek oraz zlokalizowanej na nich zabudowy jest również powiązany z funkcja jaką pełnią. Lepiej zagospodarowane są działki usługowo – handlowe, natomiast gorzej produkcyjno – magazynowe. Tereny zagospodarowane są skupione w ciągach istniejących ulic miejskich, natomiast w miarę oddalania się od nich pojawiają się tereny niezagospodarowane występujące obecnie w postaci rozległych nieużytków. Cechą charakterystyczną tych obszarów jest bardzo niski udział powierzchni biologicznie czynnej na działkach budowlanych. Występują tu nawet działki całkowicie pozbawione powierzchni biologicznie czynnej. Natomiast

część tego obszaru opracowania położona po południowej stronie ulicy Bydgoskiej związana jest głównie z rozwojem funkcji mieszkaniowych w typie podmiejskim, o średniej i niskiej intensywności zabudowy. Są to tereny obszary położone na przebiegu ulicy Wyszogrodzkiej od drogi krajowej nr 10 do południowej granicy miasta. W obszarach tych następuję obecnie rozwój funkcji mieszkaniowych jednorodzinnym, z udziałem usług w głównych ciągach komunikacyjnych. Zlokalizowana tu zabudowa w większości ma dobry i bardzo dobry standard architektoniczno przestrzenny. Obiekty o obniżonym standardzie występują sporadycznie i obejmują jedynie zabudowę starszą powstałą na początku procesów inwestycyjnych lub przed nimi. Cecha charakterystyczną tego obszary jest bardzo dobry stan zagospodarowania działek budowlanych. Działki te mają wysoki udział powierzchni biologicznie czynnej i wysoki standard przestrzenny kompozycji zieleni urządzonej na nich się znajdującej – ogrody przydomowe, zieleńce, zieleń ozdobna niska i wysoka. Cechą charakterystyczną tych obszarów jest również brak wykształconych w pełni zespołów urbanistycznych. Tereny zabudowane rozdzielone są terenami niezagospodarowanymi sparcelowanymi na działki budowlane i występującymi w postaci nieużytków, drobnych upraw lub terenów, na których obecnie następują procesy inwestycyjne. W granicach obszary położonego na przebiegu ulicy Wyszogrodzkiej znajdują się również rozległe obszary rolnicze, które położone są pomiędzy ulicą Bydgoską, zachodnią granicą miasta i rozwijającym się zespołem urbanistycznym, opisanym powyżej

Pozostałe obszary objęte opracowaniem stanowią niewielkie tereny obejmujące granicami po kilka działek (ulica Płocka, Wolności i Wyszogrodzka (w części śródmiejskiej miasta). Jeden z terenów położonych przy ulicy Wyszogrodzkiej oraz teren położony przy ulicy Płockiej stanowią plombowe nieużytki rozlokowane wśród terenów zabudowanych strefy zurbanizowanej miasta. Drugi z terenów położonych przy ulicy Wyszogrodzkiej stanowi tereny poprzemysłowe wykorzystywanego obecnie na cele usługowo – magazynowe. Charakterystyka obiektów tu zlokalizowanych nie jest najlepsza i stanowi obecnie element dewaloryzujących cześć śródmiejską miasta, podlegająca szczególnej ekspozycji przestrzennej, ze względu na bezpośrednie sąsiedztwo akwenu Rutki i terenów zieleni urządzonej go obudowujących. Teren położony przy ulicy wolności jest silnie obudowany obiektami usługowymi związanymi głównie z zamieszkaniem zbiorowym oraz zabudową mieszkaniowo – usługową w formie szeregowej. Stan zabudowy tu zlokalizowanej jest również niewystarczający i mający negatywny wpływ na walory przestrzenne śródmieścia miasta Płońsk.

6.**Realizacja polityki przestrzennej gminy określonej w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania Miasta Płońsk**.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Płońsk zostało przyjęte Uchwałą Nr XLIX/387/2017 Rady Miejskiej w Płońsku z dnia 29 czerwca 2017 r., ze zmianami przyjętymi Uchwałą Nr XX/136/2019 Rady Miejskiej w Płońsku z dnia 24 października 2019 r., Uchwałą Nr LI/368/2021 Rady Miejskiej w Płońsku z dnia 30 września 2021 r. oraz Uchwałą Nr LXXVIII/524/2022 Rady Miejskiej w Płońsku z dnia 24 listopada 2022 r. Obecnie prowadzona jest kolejna zmiana studium, umożliwiająca m. in. dostosowanie zagospodarowania terenów objętych procedurą planistyczną, w której sporządza się niniejsza prognozę, do obecnych potrzeb gospodarki przestrzennej miasta. Procedury sporządzenia planu miejscowego i zmiany studium prowadzone są równolegle, dlatego przy zachowaniu zgodności sporządzanego planu ze studium uwzględnia się zmiany tego dokumentu wskazane w prowadzonej procedurze. Odstawienie od sporządzania zmiany studium spowoduje jednocześnie zatrzymanie procedury planistycznej nad sporządzanym planem. Zgodnie z delimitacja przestrzenno – funkcjonalną studium (obejmującą również zmiany wprowadzane obecnie do studium) obszar opracowywanego planu znalazł się w następujących terenach funkcjonalno – rozwojowych:

M2a - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej wysokiej intensywności.

Podstawowy kierunek przeznaczenia terenów:

·zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie szeregowej, bliźniaczej lub wolnostojącej oraz zabudowa usługowa i usługi wbudowane,

Wykluczony kierunek przeznaczenia terenu:

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

Wskaźniki oraz parametry zabudowy i zagospodarowania terenów	Wartość wskaźnika
maksymalna powierzchnia zabudowy	**60% działki budowlanej**
maksymalna intensywność zabudowy	**1,2**
minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	**20% działki budowlanej**
maksymalna wysokość zabudowy	**12 m**

minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki (w tym działki budowlanej z podziału nieruchomości)	**800 m² dla zabudowy wolnostojącej, 600 m² dla zabudowy bliźniaczej i 300 m² dla zabudowy szeregowej**

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

Podstawowy kierunek przeznaczenia terenów:

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

·zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,

·zabudowa usługowa i usługi wbudowane,

Dopuszczalny kierunek przeznaczenia terenu:

·garaże i parkingi podziemne i wielopoziomowe nadziemne,

Wykluczony kierunek przeznaczenia terenu:

·wydzielanie terenów pod funkcje produkcyjne,

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

Wskaźniki oraz parametry zabudowy i zagospodarowania terenów	Wartość wskaźnika
maksymalna powierzchnia zabudowy	**60% działki budowlanej**
maksymalna intensywność zabudowy	**3,0**
minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	**20% działki budowlanej**
maksymalna wysokość zabudowy	**18 m**
minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki (w tym działki budowlanej z podziału nieruchomości)	**300 m²**

MW1 - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wysokiej intensywności

Podstawowy kierunek przeznaczenia terenów:

·zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,

Dopuszczalny kierunek przeznaczenia terenu:

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

·garaże podziemne (oraz na terenach objętych 2 zmianą studium garaże i budynki gospodarcze wolnostojące i przybudowane do budynków mieszkalnych i usługowych)2,

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

·Wykluczony kierunek przeznaczenia terenu:

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

Wskaźniki oraz parametry zabudowy i zagospodarowania terenów	Wartość wskaźnika
maksymalna powierzchnia zabudowy	**60% działki budowlanej**
maksymalna intensywność zabudowy	**3,5 (z dopuszczeniem zwiększenia wskaźnika na terenach objętych zmianą studium do 5,0)*1**
minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	**20% działki budowlanej**
maksymalna wysokość zabudowy	**25 m dla terenów związanych z zabudową wielorodzinną i 15 m dla terenów związanych z zabudową usługową (na terenach objętych zmianą studium obowiązuje maksymalna wysokość zabudowy dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej 23 m)*1**
minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki (w tym działki budowlanej z podziału nieruchomości)	**800 m²**

MU - tereny śródmiejskiej zabudowy mieszkaniowo – usługowej

Podstawowy kierunek przeznaczenia terenów:

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

Dopuszczalny kierunek przeznaczenia terenu:

·garaże podziemne,

Wykluczony kierunek przeznaczenia terenu:

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

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

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

Podstawowy kierunek przeznaczenia terenów:

·obiekty produkcyjne, w tym zorganizowane w formę parków przemysłowo - technologicznych i zabudowa usługowa, w tym stacji paliw, rozlewni gazu płynnego, warsztaty samochodowe, myjnie samochodowe, bazy transportowe oraz składy i magazyny,

·(na terenie P1 realizacji urządzeń fotowoltaicznych, w tym wytwarzających energię o mocy przekraczającej 500 kW, przy uwzględnieniu ustaleń wskazanych w rozdziale 20. pt. **obszary, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500 KW)2**.

Dopuszczalny kierunek przeznaczenia terenu:

·lokale mieszkalne lokalizowane w budynkach usługowych oraz zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, przeznaczone w na cele własne prowadzącego działalność usługową, w wybranych kwartałach wskazanych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego,

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

·dopuszczenie koncentracji usług handlowych w formie targowisk, w wybranych kwartałach wskazanych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego,

·garaże wielopoziomowe i podziemne,

Wskaźniki oraz parametry zabudowy i zagospodarowania terenów	**Wartość wskaźnika**
maksymalna powierzchnia zabudowy	**80% działki budowlanej**
maksymalna intensywność zabudowy	**5,0**
minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	**10% działki budowlanej (z dopuszczeniem zmniejszenia minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej na terenach objętych zmianą studium do 5% działki budowlanej)1**
maksymalna wysokość zabudowy	**40 m (z możliwością zwiększenia maksymalnej wysokości zabudowy o 5 m, w przypadkach uzasadnionych procesami technologicznymi), za wyjątkiem: budynków mieszkaniowych dla których obowiązuje maksymalna wysokość do 12 m,**
minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki (w tym działki	**2000 m^2 (z dopuszczeniem zmniejszenia minimalnej powierzchni**

budowlanej z podziału nieruchomości)	**nowo wydzielanej działki budowlanej na terenach objętych zmianą studium do 800 m^2)1**

IT2 - tereny komunikacji kolejowej

Podstawowy kierunek przeznaczenia terenów:

·tereny kolejowe wraz z niezbędną do funkcjonowania infrastrukturą techniczną,

Uszczegółowione zasady zagospodarowania terenów:

·należy podjąć działania umożliwiające poprawę stanu technicznego infrastruktury kolejowej.

IT4 - tereny infrastruktury wodociągowej

Podstawowy kierunek przeznaczenia terenów:

·infrastruktura wodociągowa – ujęcia wody, stacje uzdatniania wody,

Dopuszczalny kierunek przeznaczenia terenu:

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

·w granicach 3 i 4 zmiany studium dopuszczenie realizacji urządzeń fotowoltaicznych, w tym wytwarzających energię o mocy przekraczającej 500 kW, przy uwzględnieniu ustaleń wskazanych w rozdziale 20. pt. obszary, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500 KW.

Wskaźniki oraz parametry zabudowy i zagospodarowania terenów	**Wartość wskaźnika**
maksymalna powierzchnia zabudowy	**80% działki budowlanej**
maksymalna intensywność zabudowy	**2,4**
minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	**5% działki budowlanej**
maksymalna wysokość zabudowy	**12 m**

IT6 - tereny infrastruktury elektroenergetycznej

Podstawowy kierunek przeznaczenia terenów:

·infrastruktura elektroenergetyczna – głównie punkty zasilania GPZ,

Dopuszczalny kierunek przeznaczenia terenu:

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

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

IT7 - tereny infrastruktury gazowniczej

Podstawowy kierunek przeznaczenia terenów:

·infrastruktura gazownicza – stacje redukcyjno - pomiarowe,

Dopuszczalny kierunek przeznaczenia terenu:

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

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

	elektroenergetycznej dla których wysokość należy dostosować do potrzeb technologicznych

IT8 - tereny infrastruktury ciepłowniczej,

Podstawowy kierunek przeznaczenia terenów:

·infrastruktura ciepłownicza – ciepłownia miejska,

Dopuszczalny kierunek przeznaczenia terenu:

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

·w granicach 3 i 4 zmiany studium dopuszczenie realizacji urządzeń fotowoltaicznych, w tym wytwarzających energię o mocy przekraczającej 500 kW, przy uwzględnieniu ustaleń wskazanych w rozdziale 20. pt. obszary, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500 KW.

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

IT9 - tereny parkingów

Podstawowy kierunek przeznaczenia terenów:

·parkingi,

Dopuszczalny kierunek przeznaczenia terenu:

·zespoły garaży, parkingi wielopoziomowe,

·w granicach 3 i 4 zmiany studium dopuszczenie realizacji urządzeń fotowoltaicznych, w tym wytwarzających energię o mocy przekraczającej 500 kW, przy uwzględnieniu ustaleń wskazanych w rozdziale 20. pt. obszary, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500 KW.

Wskaźniki oraz parametry zabudowy i zagospodarowania terenów	**Wartość wskaźnika**
maksymalna powierzchnia zabudowy	**90% działki budowlanej**
maksymalna intensywność zabudowy	**3,0**
minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	**5% działki budowlanej**
maksymalna wysokość zabudowy	**5 m dla garaży w zespołach, 16 dla garaży wielopoziomowych**

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

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

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

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

Jedynymi obszarami podlegającym ochronie i obejmującym granice opracowania jest Główny Zbiornik Wód Podziemnych GZWP Nr 2151 "Subniecka Warszawska – część centralna oraz Główny Zbiornik Wód Podziemnych GZWP Nr 215 "Subniecka Warszawska", obejmujące swoimi granicami cały obszar opracowania. W granicach Zbiorników, zgodnie z planem, obowiązuje nakaz uwzględnienia odpowiednich przepisów odrębnych odnoszących

się do jakości wód podziemnych i zasad ich ochrony oraz innych ustaleń planu w zakresie odprowadzania wód deszczowych i opadowych.

W obszarze planu nie występują gleby podlegające ochronie, które na podstawie Ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2022 r. poz. 2409, ze zmianami), wymagające zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze lub nieleśne.

W planie wprowadzono również szereg ustaleń dotyczących ochrony środowiska, w zakresie możliwym do wprowadzenia do planu miejscowego, ze względu na obowiązujące przepisy prawa. Obejmują one:

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

1)w celu ograniczenia emisji zanieczyszczeń do atmosfery:

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

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

2)dopuszczenie lokalizacji przedsięwzięć:

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

b)mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych, wyłącznie na terenach oznaczonych symbolem U-P, IE, IG, IW i IC;

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

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

a)od 1MNW-MNB do 18MNW-MNB – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

b)od 1MNW-MNB-U do 11MNW-MNB-U, od 1MN-U do 4MN-U, 1MNS-U, 1MW-U, 2MW-U – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo – usługowej,

od 1MW do 3MW, 2U - jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego.

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

W obszarze planu ochronie konserwatorskiej podlega stanowisko archeologiczne nr ewid. AZP 48-60/20, (osada epoka brązu, nowożytność) w formie strefy ochrony konserwatorskiej zabytku archeologicznego oraz obiekt ujęty w gminnej ewidencji zabytków (młyn mechaniczny z pocz. XX w. ul. Wyszogrodzka 22).

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

Dla obiektu ujętego w gminnej ewidencji zabytków w planie ustalono:

a)dopuszczenie remontu lub rozbudowy, pod warunkiem zachowania zasady polegającej na przywróceniu oraz utrzymaniu historycznej formy, gabarytu lub zidentyfikowanego detalu;

b)nakaz ochrony, zachowania i utrzymania w dobrym stanie technicznym, w tym w zakresie gabarytu, dekoracji elewacji (elewacje w cegle, gzymsy, opaski okienne i drzwiowe, portale, pilastry, podokienniki, nadokienniki oraz inne elementy, np. ornamenty roślinne, wszelkiego rodzaju symbole, sceny oraz oryginalnej stolarki okiennej i zewnętrznej drzwiowej, dekoracyjnych elementów ślusarsko – kowalskich oraz ozdobnych cementów ceramicznych i kamiennych);

c)nakaz jednolitego malowania elewacji na całej płaszczyźnie w tym samym kolorze, monochromatycznie, z uwzględnieniem zasady ciemniejszego tła i jaśniejszych elementów dekoracyjnych;

d)dopuszczenie przebudowy obiektów, pod warunkiem dostosowania obecnej lub projektowanej funkcji do wartości historycznej obiektu;

e)prowadzenie prac budowlanych na budynkach z zachowaniem zgodności z obowiązującymi przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

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

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

Największe ograniczenia inwestycyjne w obszarze opracowania, jednocześnie największe zagrożenie dla zdrowia ludzi, stwarza jego położenie w strefie sanitarnej od cmentarza, strefach technologicznych od napowietrznych linii elektroenergetycznych 110 kV oraz strefach kontrolowanych od gazociągów wysokiego ciśnienia.

W projekcie planu dla strefy sanitarnej od cmentarza od 50 do 150 m ustalono dopuszczenie lokalizacji budynków mieszkalnych, zakładów produkujących artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego bądź zakładów przechowujących artykuły żywności wyłącznie pod warunkiem, że teren jest uzbrojony w sieć wodociągową i wszystkie budynki korzystające z wody będą do tej sieci podłączone oraz zakaz lokalizacji i korzystania z ujęć wody służących do czerpania wody do celów spożycia i potrzeb gospodarczych.

W projekcie planu wskazano następujące strefy kontrolowane od gazociągów wysokiego ciśnienia:

·DN500 MOP 5,0 MPa relacji Rembelszczyzna – Głowina I i DN500 MOP 5,0 MPa relacji Rembelszczyzna – Głowina II o maksymalnej szerokości 32,5 m z osią strefy pokrywającą się z osią gazociągu;

·DN700 MOP 8,4 MPa relacji Rembelszczyzna – Głowina III o maksymalnej szerokości 12 m z osią strefy pokrywającą się z osią gazociągu;

·DN80 MOP 5,0 MPa zasilającego SG Bońki o maksymalnej szerokości 30 m z osią strefy pokrywającą się z osią gazociągu.

W granicach stref zgodnie z planem obowiązują odległości obiektów budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym w zakresie zakazu lokalizacji obiektów budowlanych według określonych funkcji:

·dla gazociągu DN500 MOP 5,0 MPa relacji Rembelszczyzna – Głowina I i DN500 MOP 5,0 MPa relacji Rembelszczyzna – Głowina II:

o32,5 m dla budynków użyteczności publicznej i zamieszkania zbiorowego,

o30 m dla budynków mieszkalnych zabudowy jednorodzinnej i wielorodzinne,

o30 m dla obiektów zakładów przemysłowych

o30 m dla wolnostojących budynków niemieszkalnych (stodoły, szopy, garaże)

o30 m dla parkingów samochodowych;

·dla gazociągu DN700 MOP 8,4 MPa relacji Rembelszczyzna – Głowina III obowiązuje zakaz realizacji zabudowy niezależnie od rodzaju obiektu;

·dla gazociągu DN80 MOP 5,0 MPa zasilającego SG Bońki:

o30 m dla budynków użyteczności publicznej i zamieszkania zbiorowego,

o30 m dla budynków mieszkalnych zabudowy jednorodzinnej i wielorodzinne,

o30 m dla obiektów zakładów przemysłowych,

o30 m dla wolnostojących budynków niemieszkalnych stodoły, szopy, garaże,

o30 m dla parkingów samochodowych.

Strefa technologiczna od napowietrznych linii elektroenergetycznych 110 kV, obejmuje w planie pas terenu o szerokości 30 m, tj. po 15 m od osi linii. W jej zasięgu, zgodnie z planem, obowiązuje zakaz lokalizowania budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi, składowania materiałów niebezpiecznych pożarowo, tworzenia hałd i nasypów, instalacji fotowoltaicznych, nasadzeń roślinności wysokiej (powyżej 3 m wysokości) i rozbudowanym systemie korzeniowym zagrażającej bezpieczeństwu oraz obowiązuje szerokość pasa

wycinki podstawowej drzew na trasie linii, zgodnie z przepisami odrębnymi. Dodatkowo w planie wyznaczono również strefę technologiczna od napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV o szerokości 14 m, tj. po 7 m od osi linii. Dla tej strefy obowiązują ograniczenia jak dla linii 110 kV, ale przestaje ona obowiązywać po skablowaniu lub likwidacji tych linii.

Ograniczenia inwestycyjne stwarza również strefa ograniczeń sytuowania zabudowy od terenów kolejowych, wynoszącą 25 m licząc od granicy terenów kolejowych. W strefie obowiązuje:

·sytuowanie zabudowy, budowli, elementów ochrony akustycznej, drzew i krzewów oraz wykonywania robót ziemnych, zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym przepisami z zakresu prawa budowlanego i warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;

·dla budynków mieszkalnych oraz budynków usługowych związanych ze stałym lub czasowych pobytem dzieci i młodzieży oraz szpitali i domów opieki społecznej, należy zastosować odpowiednie zabezpieczenia akustyczne przed uciążliwościami związanymi z funkcjonowaniem linii kolejowej graniczącej bezpośrednio z planem, umożliwiające dotrzymanie dopuszczalnych norm hałasu w środowisku, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi.

W planie wprowadzono również zabezpieczenia dla obszarów sąsiadujących z terenami, na których planowana jest lokalizacja urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500 kW oraz granica ich strefy ochronnej. Dla obszarów tych wyznaczono strefę ochronną, w której obowiązuje:

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

·maksymalna wysokość instalacji wolnostojącej – 7 m;

·zakaz realizacji urządzeń i instalacji fotowoltaicznych poza wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;

·obowiązek zagospodarowania elektrowni słonecznych w sposób nie powodujący przekroczeń standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych poza granice terenu do którego użytkownik posiada tytuł prawny, w tym granic strefy.

Potrzeby osób niepełnosprawnych w projekcie planu realizowane są poprzez ustalenie konieczności uwzględnienia w bilansie miejsc do parkowania, stanowisk postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w liczbie nie mniejszej niż określają to przepisy odrębne, tj. przepisy Ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2023 r. poz. 645, ze zmianami). Dodatkowo dla obiektów handlowych, zabudowy usługowej oraz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce na każde rozpoczęte 15 miejsc do parkowania. Na całym obszarze planu wskazano także nakaz zapewnienia dostępności dróg publicznych osobom ze szczególnymi potrzebami, zgodnie z zasadami uniwersalnego projektowania oraz nakaz realizacji budynków, w szczególności budynków użyteczności publicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu zapewnienia dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, w tym zgodnie z zasadami uniwersalnego projektowania i przy zachowaniu dostępności architektonicznej. Inne udogodnienia dla osób niepełnosprawnych będą realizowane na etapie wykonania docelowego zagospodarowania terenów, w tym inwestycji związanych z realizacją zabudowy i zagospodarowania działek budowlanych, na podstawie obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych.

5.**Walory ekonomiczne przestrzeni (art. 1 ust. 2 pkt. 6)**

Wymagania te w projekcie planu realizowane są poprzez wprowadzenie w obszarze planu przeznaczenia związanego z zabudową mieszkaniową jednorodzinną i wielorodzinną oraz komercyjną funkcją usługową, w tym handlem i produkcją. Zmiany w zagospodarowaniu spowodują wzrost wartości nieruchomości i tym samym uzasadniają ustalenie stawek procentowych służących naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, w wysokości 30% wszystkich terenów położonych w jego granicach. Zmiana zasad zagospodarowania terenów w obszarze planu oraz intensyfikacja parametrów i wskaźników urbanistycznych wpłynie na zwiększenie atrakcyjności inwestycyjnej terenów. Realizacja nowej zabudowy na podstawie ustaleń projektu planu pozwoli również na podniesienie standardu architektoniczno – przestrzennego i jakości istniejącej zabudowy. Ożywienie procesów inwestycyjnych będzie skutkowało wzrostem podatków wpływających do budżetu miasta. Wzrost podatków pozwoli na realizację zamierzonych w obszarze planu inwencji publicznych w innych częściach miasta. Zgodnie z wykonaną prognozą skutków finansowych uchwalenia planu realizacja inwestycji publicznych przewidzianych w jego granicach nie będzie wymagała pozyskania dodatkowych środków budżetowych. Zakładane wpływy budżetowe z tytułu realizacji ustaleń planu przewyższają koszty niezbędne do ich realizacji.

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

Obszary objęte granicami planu w przeważającej części stanowią własność osób prywatnych. Grunty miejskie i Skarbu państwa ograniczają się do gruntów stanowiących działki będące drogami publicznymi oraz tereny związane z infrastruktura miejską. Niewystarczająca do spełnienia norm technicznych szerokość wydzielonych dróg publicznych mających pozostać w zasobie miasta powoduje, że konieczny będzie wykup gruntów niezbędnych do ich poszerzenia oraz realizacji nowych dróg publicznych w celu aktywizacji nowych terenów inwestycyjnych.

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

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

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

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

Potrzeby te na obszarze planu będą ograniczały się przede wszystkim do inwestycji związanych z infrastrukturą komunikacyjną i techniczną. Tereny takie otrzymały w planie odrębne przeznaczenie i zostały przeznaczone na cele infrastruktury komunikacyjnej, które mają być jednocześnie głównymi korytarzami lokalizacji sieci infrastruktury technicznej.

Obsługa terenów w zakresie infrastruktury społecznej odbywać się będzie poprzez wykorzystanie istniejących i projektowanych w innych częściach miasta usług publicznych.

9.**Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych (art. 1 ust. 2 pkt. 10 i 13).**

Potrzeby w tym zakresie w projekcie planu realizowane są poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacyjnej umożliwiających uzbrojenie obszaru planu w niezbędne sieci i urządzenia. Rozwój infrastruktury technicznej zakłada się w oparciu o zorganizowane i zbiorcze systemy infrastruktury technicznej, z dopuszczeniem stosowania technologii przejściowych dla systemu wodociągów i kanalizacji. Instalacje przejściowe obejmują indywidualne ujęcia wody oraz technologie z zakresu odprowadzania ścieków określone w przepisach prawa, w tym zbiorniki bezodpływowe, które mogą zachować funkcjonalność jedynie do czasu wykonania sieci zbiorczej. Ograniczony przestrzennie zasięg miejskiej sieci ciepłowniczej uniemożliwia oparcie dostawy ciepła wyłącznie do zorganizowanych systemów ciepłowniczych. Plan przewiduje jednak możliwość rozbudowy sieci ciepłowniczej i tym samym zaopatrzenia w ciepło z sieci zbiorczej. Zasady systemu usuwania i unieszkodliwiania odpadów ograniczono do nakazu realizowania go na zasadach określonych w obowiązujących w tym zakresie przepisach prawa. Przyjęte rozwiązania z zakresu infrastruktury technicznej są zgodne z obowiązującymi przepisami prawa w zakresie ochrony środowiska i nie będą powodować zagrożeń wystąpienia zanieczyszczeń związanych z ich funkcjonowaniem. W projekcie planu dopuszczono również stosowanie technologii OZE w dostawie ciepła i energii.

Zaopatrzenie ludności w wodę w obszarze planu odbywać się będzie jak określono wcześniej poprzez dostawę wody z sieci miejskiej zasilanej z ujęć wody położonych poza granicami planu. Jakość wody będzie zapewniona poprzez uwzględnienie obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych. Istniejące rezerwy wody w ujęciach miejskich, określone w odpowiednim pozwoleniu wodno – prawnym umożliwiają dostawę wody do obszaru planu.

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

Analiza wniosków złożonych przez instytucje nie ma uzasadnia wyznaczania rezerw terenowych dla przebiegu sieci szerokopasmowych. W przypadku zaistnienia potrzeb w tym zakresie po wejściu w życie planu jego ustalenia umożliwiają realizację takich inwestycji.

10.**Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej oraz zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych (art. 1 ust. 2 pkt. 11 i 12).**

Burmistrz Miasta Płońsk sporządzając projekt planu zrealizował w pełni procedurę określoną w art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w tym zakresie udziału społeczeństwa w pracach na projektem planu. Burmistrz umieścił na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Miejskim ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego, z terminem i miejscem składania wniosków do przedmiotowego planu. Ogłoszenie to zostało umieszczone również w wydaniu gazety lokalnej oraz BIPie Urzędu Miejskiego. Zawiadomienie o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego zostało także wysłane do odpowiednich instytucji posiadających uprawnienia do uzgadniania i opiniowania projektu planu miejscowego. W zawiadomieniu tym Burmistrz określił podstawę prawną sporządzanego planu oraz termin składania wniosków. Po zebraniu wniosków dokonano analizy możliwości ich uwzględnienia, ze szczególnym naciskiem na zachowanie zgodności z obowiązującym studium oraz przepisami ustawy o planowani i zagospodarowaniu przestrzennym. W rozstrzygnięciu wniosków wzięto również pod uwagę obowiązujące przepisy dla obszarów i obiektów podlegających ochronie w granicach planu.

Po wykonaniu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko i finansową prognozą skutków uchwalenia planu Burmistrz udostępnił projekt planu instytucjom celem uzyskania uzgodnień i opinii. Projekt planu został również udostępniony do opiniowania dla Gminnej Komisji Urbanistyczno - Architektonicznej.

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

W wyznaczonym terminie wpłynęły dwie uwagi, która zostały w całości uwzględnione. Uwagi te dotyczyła lokalnych rozwiązań zagospodarowania działek (zmianę wskaźników urbanistycznych) w obrębie własności osób je składających i w dostosowaniu do zagospodarowania terenów sąsiednich. Uwzględnienie uwag nie powodowało utrudnień w zagospodarowaniu działek innych właścicieli oraz ograniczeń w zamierzeniach inwestycyjnych działek będących własnością miasta. Uwzględnienie uwag nie powodowało zatem konieczności ponawiania procedury planistycznej i umożliwiło przekazanie projektu planu Radzie Miejskiej w płońsku celem uchwalenia

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

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

11.**Uwzględnienie interesu publicznego i prywatnego przy ustaleniach planu (art. 1 ust. 3).**

Ustalając przeznaczenie terenów oraz sposób ich zagospodarowania Burmistrz uwzględnił zarówno interes publiczny jak i interes prywatny. Przeprowadzone analizy funkcjonalno – przestrzenne dla obszaru planu wykazały jego predyspozycje do rozwoju funkcji związanych z zabudową mieszkaniową jednorodzinną i wielorodzinną oraz usługową i produkcyjną. Predyspozycje te wynikają zarówno ze stanu zagospodarowania terenów jak również ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego dla obszaru planu. Zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym plan miejscowy nie może naruszać ustaleń studium. Wybór funkcji tym samym został ukierunkowany ustaleniami studium. Przyjęte rozwiązania planistyczne uwzględniają zarówno interes publiczny miasta (rozwój terenów inwestycyjnych) oraz interes prywatny (realizacja zamierzeń inwestycyjnych).

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

Wskazane w planie drogi oznaczone symbolem KDG, KDL i KDD można zaliczyć do dróg łączących obszar planu z układem komunikacyjnym miasta, oprócz funkcji bezpośredniej obsługi terenów inwestycyjnych. Dodatkowo rezerwa na rzecz poszerzenia drogi krajowej nr 10 (teren KDR) umożliwia rozbudowę układu ponadlokalnego miasta. Zachowanie dla dróg wymienionych powyżej funkcji dróg układu podstawowego znacząco ułatwi dojazd do innych części miasta jak również poza jego granice. Utrzymanie funkcji tych dróg zminimalizuje tym samym transportochłonność układu przestrzennego wyznaczonego w granicach planu. Układ dróg wymienionych powyżej umożliwia również swobodny dojazd do poszczególnych terenów związanych z funkcjami inwestycyjnymi wyznaczonych w planie.

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

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

W projekcie planu wprowadzono ustalenia umożliwiające realizację ciągów komunikacji pieszej oraz realizację ścieżek rowerowych. Są one dopuszczone na całym obszarze planu. Realizacja ich będzie wykonana w miarę wystąpienia potrzeb w tym zakresie. Działania miasta będą ograniczać się do realizacji tych urządzeń w wyznaczonych w planie drogach publicznych i innych terenach publicznych znajdujących się w zarządzie miasta. W przypadku terenów inwestycyjnych będą to urządzenia wewnętrzne, realizowane przez inwestorów.

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

Tereny przeznaczone w planie na cele budowlane tworzą zwarty obszar terenów inwestycyjnych. Rozwój zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu uniemożliwi powstanie rozproszonych układów urbanistycznych, nie powiązanych ze sobą przestrzennie. Korelacje przestrzenne terenów inwestycyjnych w granicach planu zostały wskazane w obowiązującym studium. Analiza ustaleń tego dokumentu wskazuje, że obszar planu stanowi część rozległych terenów inwestycyjnych miasta Płońsk.

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

Plan jest zgodny z wykonaną w 2015 r. dla miasta Płońsk oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Płońsk i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Ocena aktualności została przyjęta przez Radę Miejską w Płońsku na podstawie Uchwały XXXI/219/2020 z dnia 18 czerwca 2020 r. w sprawie aktualności miejscowych planów zagospodarowani przestrzennego Miasta Płońsk oraz studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Płońsk. Analiza wykazała, że część planów miejscowych obowiązujących w mieście wymaga uaktualnienia. Sporządzenie projektu zmiany planu, który jest zmianą zmiany planu obowiązującego jest zgodne z wnioskami określonymi w analizy. Podstawą do zmiany planu wg analizy jest konieczność dostosowania ustaleń planów do zmienionych przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wniosków złożonych w sprawie przystąpienia do sporządzania planów miejscowych lub niejednoznaczności ustaleń tych planów. Wszystkie przesłanki określone w analizie są specyficzne dla obszaru sporządzanego zmiany planu, tym samym projekt zmiany planu jest zgodny z wynikami analizy.

16.**Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy (art. 15 ust. 3).**

Skutki finansowe uchwalenia planu dla budżetu zostały wskazane w wykonanej finansowej prognozie skutków uchwalenia planu. Analiza prognozy wskazuje, że dochody miasta w wyniku rozwoju zagospodarowania w obszarze planu będą wysokie, szczególnie w zakresie poboru ustalonej stawki procentowej oraz podatków od gruntów i nieruchomości. Przyjęte zasady zagospodarowania terenów nie będą obciążać budżetu miasta poza wysokość założonych dochodów budżetowych wynikających z realizacji planu. Znaczące wpływy budżetowe w związku z rozwojem zagospodarowania na obszarze planu, będą równoważyć ponoszone przez gminę nakłady nawet w przypadku tylko częściowego zagospodarowania terenów funkcjami docelowymi przewidzianymi w planie.

III.**Procedura**

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

a)zebrano wnioski po wystosowaniu ogłoszeń i zawiadomień,

b)wykonano projekt planu wraz prognozą oddziaływania na środowisko oraz prognozą finansową skutków uchwalenia planu,

c)projekt planu został przesłany do uzgodnień i opiniowania,

d)po zakończeniu etapu uzgodnień i opinii projekt planu wyłożono do publicznego wglądu,

e)w trakcie wyłożenia przeprowadzono dyskusję publiczną,

f)uwagi złożone w trakcie wyłożenie zostały uwzględnione, ze względu na brak ich oddziaływania na sposób zagospodarowania działek innej własności, co umożliwiło przekazanie projektu planu Radzie Miejskiej w Płońsku celem uchwalenia, bez konieczności ponawiania procedury planistycznej

2.**Podstawa uchwalenia**.

Plan miejscowy został uchwalony na podstawie Uchwały Nr CIV/667/2023 Rady Miejskiej w Płońsku z dnia 23 listopada 2023 r. Podstawą uchwalenia planu jest art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40 ze zmianami) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. 977 ze zmianami), w związku z art. 67 ust. 3 pkt 2, pkt 3 i pkt 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688).

Przewodniczący Rady Miejskiej
w Płońsku

Henryk Zienkiewicz