

BURMISTRZ MIASTA PŁOŃSK

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

WARSZAWA, CZERWIEC 2012

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

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

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

Uchwała Nr XXVII/232/2012
Rady Miejskiej w Płońsku

z dnia 21 czerwca 2012 r.

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

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

Rada Miejska w Płońsku uchwala, co następuje:

Rozdział 1.
Ustalenia ogólne

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

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

2. Załącznikami do niniejszej uchwały są ponadto:

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

3. Przedmiotem planu są ustalenia dotyczące:

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

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

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

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

1. akcencie plastycznym – należy przez to rozumieć element wyróżniający się w przestrzeni formą, kolorem, będący np. samodzielny obiekt małej architektury;
2. froncie działki – należy przez to rozumieć część działki, która przylega do drogi, z której odbywa się główny wjazd lub wejście na działkę;
3. istniejącej zabudowie – należy przez to rozumieć istniejące budynki, obiekty, na które zostały wydane prawomocne decyzje administracyjne (pozwolenia na budowę);
4. linii rozgraniczającej – należy przez to rozumieć granice pomiędzy terenami o różnym przeznaczeniu lub o różnych zasadach zagospodarowania, ustalone niniejszym planem;
5. nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie, przed które nie może być wysunięte lico zewnętrznej nadziemnej ściany wznoszonego budynku, z dopuszczeniem wysunięcia przed nie na głębokość do 1,5 m gzymsów, balkonów, loggii, wykuszy, zadaszeń nad wejściami, pochylni i schodów zewnętrznych, przy czym łączna szerokość elementów wysuniętych nie może stanowić więcej niż 30% długości elewacji budynku;
6. nośniku reklamy – należy przez to rozumieć urządzenie reklamowe w jakiegokolwiek materialnej formie, ze stałą ekspozycyjną – nieoświetloną, oświetloną lub podświetloną wraz z elementami konstrukcyjnymi i zamocowaniami, zawierające powierzchnię przeznaczoną do eksponowania reklamy, z wyjątkiem szyldu reklamowego;
7. obszarze – należy przez to rozumieć obszar objęty ustaleniami planu, w granicach przedstawionych na rysunku planu;
8. przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
9. strefie technicznej – należy przez to rozumieć obszar oddziaływania elektroenergetycznego;
10. szyldzie reklamowym – należy przez to rozumieć urządzenie reklamowe podające wyłącznie nazwę, dane adresowe i kontakt do firmy, której szyld reklamowy dotyczy;
11. terenowych urządzeniach sportu i rekreacji – należy przez to rozumieć budowle i urządzenia sportowo-rekreacyjne takie jak: boiska do sportowych gier zespołowych, korty tenisowe, bieżnie, skocznie, strzelnice sportowe, trasy rowerowe, skate-parki z wyposażeniem, skałki i ścianki wspinaczkowe, stoły do gier planszowych, linaria wspinaczkowe, drążki gimnastyczne, pola golfowe i do minigolfa, place zabaw z urządzeniami (huśtawki, karuzele, piaskownice), miejsca do wypoczynku oraz podobne;
12. wskaźniku intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć iloraz sumy powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji nadziemnych, mierzonych w obrysie zewnętrznym, wszystkich obiektów zlokalizowanych na każdej działce położonej w danym terenie i powierzchni tej działki;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 7. Ustalenia w zakresie wymagań kształtowania przestrzeni publicznych:

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

§ 8. Ustalenia w zakresie realizacji inwestycji celu publicznego:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Rozdział 2.

Ustalenia szczegółowe

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Rozdział 3.

Ustalenia końcowe

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

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

§ 24. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Płońsk.

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Płońsku

Jolanta Anna Mikołajewska

ZAGŁOSZENIE
DO UCHWAŁY NR XXXII/252/2012
RADY MIEJSKIEJ W PŁOCZKOWIE
Z DNIA 21 czerwca 2012 r.

OZNACZENIA LINIOWE	
	GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
	LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZYZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZAGADANIACH ZAGOSPODAROWANIA
	NIEPRZEKAZALNA LINIA ZABŁOKOWY

WN	TERENY ZAGRODOWY MIKROFUNKCJONALNE
US	TERENY UŚLUG SPORTU
ZP	TERENY ZIELENI URSZĄDOWEJ
ZD	TERENY ZIELENI OPODOKÓW DOMOWYCH
WZ	TERENY WÓD POWIERZCHNIOWYCH - ZBIORNIK REZERWUJĄCY
K	TERENY PRZEDSIĘWZIĘC
KK	TERENY PRZEDSIĘWZIĘC

OGÓLNOŚCIEPNY GĄS PRZYSZ

GRANICA ZASIEDŁOŃ GZNP NR 215A SUBMEJKA WARCZYŃSKA

	GLÓWNE BIURO DO PARKU
	ZWYBAROWANE ODLEGŁOŚCI

INFRASTRUKTURA TECHNICZNA

	ISTANJEK NAPAVETRENE LINIE SREDNEGA NAPAJA 15 KV VRHIZ ZE STREFA TOCNA
	ISTANJEK NAPAVETRENE LINIE SREDNEGA NAPAJA 15 KV DO PROSTORNI VRHIZ ZE STREFA TOCNA
	PROJEKCIJNA PRESEČNA NAPAVETRENE LINIE SREDNEGA NAPAJA 15 KV NA KANALIZACIJO
	STACIJA TRANSFORMATORNA PROJEKCIJNA DO LINIJE
	PROJEKCIJNA NOVA STACIJA TRANSFORMATORNA
	ISTANJEK LINIE VODOKOVIKA
	ISTANJEK LINIE KANALIZACIJE

 DROGI POZA GRANICĄ OBSZARU OCHRONY PLANIM
 RZĘKA PŁONIA
 MIEJSCA POSTOJOWE

KAROL PIŁSUDSKI		WYKONAWCA	
ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA PŁONSKA DLA TERENÓW POŁOŻONYCH W OBRĘBIE RZĘKI PŁONKI		SUCPLAN SP. Z O.O. 04-200 Al. Wolności 05-100 Al. Wolności tel. 22 371-47-40	
ZAMAWIAJĄCY MIASTO PŁONSK		Przemysław Zarębski mgr inż. Architekt, architekt	
gmina: Płonsk ul. Wolności 100, Płonsk 05-100		Skala: 1:1000	
zagospodarowanie terenów: ul. Wolności 100, Płonsk 05-100		Data: 2012	
przedmiotowe studium: ul. Wolności 100, Płonsk 05-100		Zakończono: 1	
wykonawstwo studium: ul. Wolności 100, Płonsk 05-100			

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

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

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

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

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

Uwaga wniesiona 11.06.2012 r.

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

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

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi – uwaga rozpatrzona pozytywnie.

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Płońsku

Jolanta Anna Mikołajewska

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

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

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

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

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

Inwestycje realizowane przez miasto Płońsk będą finansowane z następujących źródeł:

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

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

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

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

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Płońsku

Jolanta Anna Mikołajewska

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

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

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

Projekt zmiany planu ustala przeznaczenie terenów objętych planem na:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Płońsku

Jolanta Anna Mikołajewska