# ZARZĄDZENIE Nr 0050.111.2024

# Burmistrza Miasta Płońsk

**z dnia 31 lipca 2024 r.**

**w sprawie rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia**

**uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu**

**projektu Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Płońsk dla: obszaru „Młodzieżowa”, obszaru „Warszawska-Kwiatowa”, obszaru „Sienkiewicza”,**

**obszaru „Wojska Polskiego”**

Na podstawie art. 30 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 609 z późn. zm.), art. 17 pkt 12 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130), w związku z art. 67 ust. 3 pkt 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2023 r. poz. 1688) zarządzam, co następuje:

§1.

Rozstrzygnięcie uwag złożonych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Płońsk dla: obszaru „Młodzieżowa”, obszaru „Warszawska-Kwiatowa”, obszaru „Sienkiewicza”, obszaru „Wojska Polskiego”, w sposób określony w załączniku do niniejszego zarządzenia, stanowiącym integralną część niniejszego zarządzenia.

§2.

Wykonanie zarządzenia powierza się Dyrektorowi Wydziału Planowania Przestrzennego i Gospodarki Nieruchomościami.

§3.

Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

**Burmistrz Miasta Płońsk**

**Andrzej Pietrasik**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Sporządził** | **Sprawdził** (data/podpis/zajmowane stanowisko) | | | **Nr egz.** |
| Data/podpis/  zajmowane  stanowisko | pod względem  merytorycznym | Sekretarz Miasta | pod względem  formalno-prawnym |
| Inspektor  ds. planowania i zagospodarowania przestrzennego  Teresa Junczak  *31.07.2024* | ~~formalno-rachunkowym~~~~\*~~ |
| Z up. Burmistrza  mgr inż. Ewa Grzeszczak  Dyrektor  Wydziału Planowania Przestrzennego  i Gospodarki Nieruchomościami  *31.07.2024* | DYREKTOR  Wydziału Organizacyjnego  Aneta Drążkiewicz | Dariusz Robert Zawadzki  Radca Prawny  (BD-1065) | 2 |

\*niepotrzebne skreślić

**Załącznik do Zarządzenia Nr 0050.111.2024**

**Burmistrza Miasta Płońsk**

**z dnia 31 lipca 2024 r.**

**WYKAZ UWAG WNIESIONYCH DO WYŁOŻONEGO DO PUBLICZNEGO WGLĄDU**

**PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA PŁOŃSK DLA: OBSZARU „MŁODZIEŻOWA”, OBSZARU „WARSZAWSKA - KWIATOWA", OBSZARU "SIENKIEWICZA", OBSZARU "WOJSKA POLSKIEGO"**

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Lp.** | **Data wpływu uwagi** | **Imię i nazwisko, nazwa jednostki organizacyjnej** | **Oznaczenie obszaru, którego dotyczy uwaga** | **Sposób rozstrzygnięcia uwagi przez Burmistrza** | | **Uwagi** |
| **Uwaga uwzględniona** | **Uwaga nieuwzględniona** |
| **1.** | **2.** | **3.** | **4.** | **5.** | **6.** | **7.** |
| 1 | 03.07.24 | […..]\* | dz. ewid nr. 6, teren oznaczony w projekcie planu symbolem 8MNW-MNB |  | **nieuwzględniona** | Uwaga dotyczy zmiany przeznaczenia części działki nią objętej na cele zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.  Uwaga nie może zostać uwzględniona ze względu na istniejącą strukturę własności gruntów oraz brak uwag innych właścicieli gruntów w tej części obszaru opracowywanego planu wskazujących na potrzebę dopuszczenia realizacji zabudowy wielorodzinnej. Pojedyncze uwagi złożone w tym zakresie uniemożliwiają wyznaczenie zwartego obszaru zabudowy wielorodzinnej, co przy istniejącej strukturze własności gruntów (wąskie działki o charakterze łanowym) prowadziłoby do bezpośredniego sąsiedztwa terenów o różnym sposobie zagospodarowania. W konsekwencji na granicy funkcji jednorodzinnej i wielorodzinnej mogłoby powstawać istotne konflikty przestrzenne. W celu zwiększenia możliwości zagospodarowania przedmiotowej działki w ustaleniach projektu planu zostanie wprowadzone dodatkowo dopuszczenie realizacji zabudowy usługowej. |
| 2 | 21.06.24 | […..]\* | dz. ewid nr. 193/21, teren oznaczony w projekcie planu symbolem 2MNW-U | **uwzględniona pkt. 1 częściowo, pkt. 2** | **nieuwzględniona pkt. 1 częściowo, 3** | Uwaga w pkt. 1 dotyczy zwiększenia maksymalnej wysokości budynków mieszkalnych i usługowych z 18 i 16 m do 24 m.  Uwzględnienie uwagi w tym zakresie powodowałoby powstanie dominanty przestrzennej przewyższającej istniejącą zabudowę przy ulicy Sienkiewicza. Układ przestrzenny tej części miasta jest już utrwalony. Wprowadzanie dodatkowych dominant przestrzennych nie ma uzasadnienia. Możliwe jest jedynie wyrównanie wysokości budynków mieszkalnych i usługowych.  Uwaga w pkt. 2 dotyczy dopuszczenia realizacji lokali usługowych nie tylko wbudowane w partery budynków mieszkalnych, ale również na wyższych kondygnacjach.  Uwzględnienie uwagi w tym zakresie ma uzasadnienie funkcjonalne. Przyjęcie uwagi umożliwi wykonanie budynków mieszkaniowo – usługowych o funkcji obiektów zamieszkania zbiorowego.  Uwaga w pkt. 3 dotyczy dopuszczenia zmiany odległości nieprzekraczalnej linii zabudowy od zachodniej strony działki 193/21 z 4 m do 2,8 m (w celu wyrównania odległości planowanych budynków z istniejącymi budynkami na działce sąsiedniej)  Uwzględnienie uwagi w tym zakresie mogłoby naruszać przepisy ustawy prawo budowlane. Dodatkowo tak silne przybliżenie zabudowy do granicy działki stanowiłoby uciążliwości dla istniejącej w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej. Mogłoby to również utrudnić dojazdy do istniejących budynków zlokalizowanych w sąsiedztwie. |
| 3 | 12.07.24 | […..]\* | dz. ewid nr. 2/1, 2/2, 2/3, tereny oznaczone w projekcie planu symbolami 2KDL, 1MNW-MNB-U | **uwzględniona pkt. 2, 3** | **nieuwzględniona pkt. 1, 4, 5** | Uwaga w pkt. 1 dotyczy przesunięcia drogi 2KDL w kierunku innych działek, z jednoczesnym usunięciem jej z działek objętych uwagą, zgodnie z załączonymi do uwagi propozycjami.  Uwaga w tym zakresie nie może być uwzględniona, ze względu na wskazanie jej przebiegu w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Płońsk. Wskazane w studium odstępstwa nie mają uzasadnienia w funkcji jaką ma ona pełnić w rozległym obszarze nowych terenów inwestycyjnych.  Uwaga w pkt. 2 dotyczy zmniejszenia minimalnej powierzchni działki budowlanej dla terenów objętych uwagą z 800 m2 do 600 m2 (dla zabudowy wolnostojącej).  Uwzględnienie uwagi ma uzasadnienie w standardzie przestrzennym przyjętym dla zabudowy mieszkaniowej w innych planach miejscowych obowiązujących w tym rejonie miasta Płońsk.  Uwaga w pkt. 3 dotyczy zmniejszenia szerokości drogi 2KDL z 15 m do 12 m.  Uwzględnienie uwagi w tym zakresie nie spowoduje znaczących utrudnień komunikacyjnych. Uwzględnienie jej znacząco poprawi możliwości zagospodarowania działek z nią sąsiadujących. Funkcja drogi w układzie komunikacyjnym tej części opracowywanego planu umożliwia jej zwężenie nawet do 10 m. Stosowne zmiany zostaną wprowadzone do projektu planu.  Uwaga w pkt. 4 dotyczy zmiany ustaleń § 14 pkt. 3 projektu uchwały w taki sposób aby realizacja infrastruktury technicznej poza drogami publicznymi odbywała się wyłącznie za zgodą właścicieli i przysługujących ich odszkodowań.  Uwzględnienie uwagi jest niemożliwe ponieważ wykracza ona poza unormowany prawnie zakres planu miejscowego.  Uwaga w pkt. 5 dotyczy dopuszczenia § 14 pkt. 5 lit. b projektu uchwały realizacji przydomowych oczyszczalni ścieków.  Uwzględnienie uwagi nie ma uzasadnienia formalnego. W przedmiotowych przepisach wyraźnie wskazano, że do czasu realizacji zbiorczej sieci kanalizacyjnej dopuszczenie stosowania zbiorników bezodpływowych oraz innych instalacji dopuszczonych w przepisach odrębnych. Biorąc to pod uwagę o ile będzie to zgodne z innymi przepisami prawa, przydomowe oczyszczalnie ścieków są dopuszczone do realizacji. |
| 4 | 11.07.24 | […..]\* | dz. ewid nr. 14/1, 14/2, tereny oznaczone w projekcie planu symbolami 1KDZ, 3KDL, 6KDL, 7KDL, 4MNW-MNB-U, 1MNW-MNB, 4MNW-MNB, 6MNW-MNB, 9MNW-MNB, 12MNW-MNB, 15MNW-MNB | **uwzględniona pkt. 1 częściowo, 2 częściowo, 4** | **nieuwzględniona pkt. 1 częściowo, 2 częściowo, 3** | Uwaga w pkt. 1 dotyczy zmiany klasy technicznej drogi 1KDZ ze zbiorczej na dojazdową i zmniejszenie jej szerokości na działkach objętych uwagą z 20 m do 10 m.  Uwaga w tym zakresie nie może być uwzględniona w pełni, ze względu na wskazanie jej przebiegu w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Płońsk. Wskazane w studium odstępstwa nie maja uzasadnienia w funkcji jaką ma ona pełnić w rozległym obszarze nowych terenów inwestycyjnych. Możliwe jest natomiast odcinkowe zwężenie jej do 15 m, co ma uzasadnienie w istniejącej strukturze gruntów. Na działkach o południkowym układzie granic utrzymanie jej w szerokości wskazanej w projekcie planu znacząco utrudni realizację na nich obiektów budowlanych dopuszczonych w wyszczególnionych w nim terenów związanych z zabudową mieszkaniową i usługową  Uwaga w pkt. 2 dotyczy zmiany klasy technicznej dróg 3KDL, 6KDL i 7KDL z lokalnej na dojazdową i zmniejszenie ich szerokości na działkach objętych uwagą z 20 m do 10 m.  Uwaga w tym zakresie nie może być uwzględniona w pełni, ze względu na wskazanie jej przebiegu w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Płońsk. Wskazane w studium odstępstwa nie mają uzasadnienia w funkcji jaką ma ona pełnić w rozległym obszarze nowych terenów inwestycyjnych. Przy możliwości zachowania funkcji jakie mają pełnić te drogi w zwartym obszarze nowych terenów inwestycyjnych możliwe jest zmniejszenie szerokości drogi 6KDL z 15 m do 12 m. Uwaga nie może być uwzględniona w zakresie drogi 7KDL ponieważ stanowi ona kontynuację ciągu komunikacyjnego wydzielonego już geodezyjnie. Zwężenie tej drogi powodowałoby nie normatywne ograniczenie funkcjonalności układu komunikacyjnego. Natomiast szerokość drogi 3KDL ustalona w projekcie planu odpowiada funkcji jaką ma ona pełnić w obsłudze komunikacyjnej tej części obszaru projektu planu. Zwężenie jej szerokości do 10 m mogłoby skutkować utrudnieniami w obsłudze komunikacyjnej terenów, szczególnie wyprowadzeniem ruchu komunikacyjnego poza obszar planu oraz znacząco mogłoby utrudnić uzbrojenie nowych terenów inwestycyjnych w infrastrukturę techniczną.  Uwaga w pkt. 3 dotyczy dopuszczenia realizacji w części terenów 4MNW-MNB-U, 1MNW-MNB, 4MNW-MNB, 6MNW-MNB, 9MNW-MNB, 12MNW-MNB, 15MNW-MNB objętych uwagą zarówno zabudowy mieszkaniowe jednorodzinnej (wolnostojącej i bliźniaczej) jak i wielorodzinnej oraz usługowej.  Uwaga w zakresie wnoszącym o dopuszczenie realizacji na działkach spowodowałaby naruszenie przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym poprzez przyjęcie przeznaczenia wykluczającego się wzajemnie, i tym samym braku ustalenia zasad zagospodarowania terenów . Uwaga nie może zostać również uwzględniona jedynie w części dopuszczającej realizację zabudowy wielorodzinnej i usługowej na terenach, które w projekcie planu są przeznaczone wyłącznie na cele zabudowy jednorodzinnej ze względu na istniejącą strukturę własności gruntów oraz brak uwag innych właścicieli gruntów w tej części obszaru opracowywanego planu wskazujących na potrzebę dopuszczenia realizacji zabudowy wielorodzinnej i zwiększenia udziału w zagospodarowani uterenów usług. Pojedyncze uwagi złożone w tym zakresie uniemożliwiają wyznaczenie zwartego obszaru zabudowy wielorodzinnej lub mieszkaniowo - usługowej, co przy istniejącej strukturze własności gruntów (wąskie działki o charakterze łanowym) prowadziłoby do bezpośredniego sąsiedztwa terenów o różnym sposobie zagospodarowania. W konsekwencji na granicy funkcji jednorodzinnej i wielorodzinnej lub usługowej mogłoby powstawać istotne konflikty przestrzenne.  Uwaga w pkt. 4 dotyczy zmiany przebiegu drogi 5KDL w taki sposób aby równy udział w jej przebiegu dotyczył sąsiadujących ze sobą działek.  Uwzględnienie uwagi w tym zakresie ma uzasadnienie w istniejącej strukturze własności gruntów. Ustalenie jej przebiegu w sposób równomierny na działkach ze sobą sąsiadujących nie spowoduje trudności w docelowym zagospodarowaniu żadnej z nich. Równomierny udział sąsiednich nieruchomości w drodze jest również uzasadnione podobną funkcją tej drogi jaką będzie ona pełnić dla tych nieruchomości. |
| 5 | 11.07.24 | […..]\* | dz. ewid nr. 14/3, 14/4, teren oznaczony w projekcie planu symbolem 1KDZ | **uwzględniona pkt. 1 częściowo** | **nieuwzględniona pkt. 1 częściowo, 2** | Uwaga w pkt. 1 dotyczy zmiany klasy technicznej drogi 1KDZ ze zbiorczej na dojazdową lub lokalną i zmniejszenie jej szerokości na działkach objętych uwagą z 20 m do 10 m.  Uwaga w tym zakresie nie może być uwzględniona w pełni, ze względu na wskazanie jej przebiegu w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Płońsk. Wskazane w studium odstępstwa nie maja uzasadnienia w funkcji jaką ma ona pełnić w rozległym obszarze nowych terenów inwestycyjnych. Możliwe jest natomiast odcinkowe zwężenie jej do 15 m, co ma uzasadnienie w istniejącej strukturze gruntów. Na działkach o południkowym układzie granic utrzymanie jej w szerokości wskazanej w projekcie planu znacząco utrudni realizację na nich obiektów budowlanych dopuszczonych w wyszczególnionych w nim terenów związanych z zabudową mieszkaniową i usługową  Uwaga w pkt. 2 dotyczy przesunięcia drogi 1KDZ w stronę wschodnią i odsunięcie jej od istniejących budynków na działce 14/3.  Uwzględnienie uwagi w tym zakresie spowodowałoby dla właściciela działki sąsiedniej całkowite uniemożliwienie jej zagospodarowania zgodnie z przeznaczeniem przyjętym w projekcie planu. Przesunięcie drogi spowodowałoby podział tej działki na część inwestycyjną, część drogową i ponownie część inwestycyjną. Układ granic tej działki uniemożliwia przyjęcie takiego jej przeznaczenia. |
| 6 | 18.06.24 | Mieszkańcy ulicy Bema w Płońsku wg załączonej listy | dz. ewid nr. 2066/1, 2066/6, 2066/16, 2066/17, 2066/18, 2066/19, teren oznaczony w projekcie planu symbolem 1MW | **uwzględniona** |  | Uwaga dotyczy ograniczenia obsługi komunikacyjnej terenu 1MW wyłącznie z ulicy Wojska Polskiego, bez możliwości obsługi komunikacyjnej tego terenu z ulicy Bema.  Uwzględnienie uwagi jest uzasadnione uspokojonym charakterem ulicy Bema służącej wyłącznie dojazdowi do zabudowanych działek mieszkaniowych. Dopuszczenie dodatkowych potoków ruchu na tej ulicy stanowiłoby znaczący wzrost uciążliwości dla mieszkańców z niej korzystających. |
| 7 | 11.07.24 | […..]\* | dz. ewid nr. 4, tereny oznaczone w projekcie planu symbolami 8MNW-MNB, 1MNW-MNB-U, 2MNW-MNB-U, 3MNW-MNB-U | **uwzględniona pkt. 2** | **nieuwzględniona pkt. 1** | Uwaga w pkt. 1 dotyczy zmiany przeznaczenia działki nią objętej i położonej w terenie 8MNW-MNB na cele zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.  Uwaga nie może zostać uwzględniona ze względu na istniejącą strukturę własności gruntów oraz brak uwag innych właścicieli gruntów w tej części obszaru opracowywanego planu wskazujących na potrzebę dopuszczenia realizacji zabudowy wielorodzinnej. Pojedyncze uwagi złożone w tym zakresie uniemożliwiają wyznaczenie zwartego obszaru zabudowy wielorodzinnej, co przy istniejącej strukturze własności gruntów (wąskie działki o charakterze łanowym) prowadziłoby do bezpośredniego sąsiedztwa terenów o różnym sposobie zagospodarowania. W konsekwencji na granicy funkcji jednorodzinnej i wielorodzinnej mogłoby powstawać istotne konflikty przestrzenne. W celu zwiększenia możliwości zagospodarowania przedmiotowej działki w ustaleniach projektu planu zostanie wprowadzone dodatkowo dopuszczenie realizacji zabudowy usługowej.  Uwaga w pkt. 2 dotyczy zmniejszenia minimalnej powierzchni działki dla terenów objętych uwagą i oznaczonych symbolami 1MNW-MNB-U, 2MNW-MNB-U, 3MNW-MNB-U z 800 m2 do 600 m2 (dla zabudowy wolnostojącej) i z 600 m2 do 400 m2 (dla zabudowy bliźniaczej) oraz frontu działki z 20 m na 16 m.  Uwzględnienie uwagi ma uzasadnienie w standardzie przestrzennym przyjętym dla zabudowy mieszkaniowej w innych planach miejscowych obowiązujących w tym rejonie miasta Płońsk. |
| 8 | 11.07.24 | […..]\* | dz. ewid nr. 4, tereny oznaczone w projekcie planu symbolami 8MNW-MNB, 1MNW-MNB-U, 2MNW-MNB-U, 3MNW-MNB-U | **uwzględniona pkt. 2** | **nieuwzględniona pkt. 1** | Uwaga w pkt. 1 dotyczy zmiany przeznaczenia działki nią objętej i położonej w terenie 8MNW-MNB na cele zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.  Uwaga nie może zostać uwzględniona ze względu na istniejącą strukturę własności gruntów oraz brak uwag innych właścicieli gruntów w tej części obszaru opracowywanego planu wskazujących na potrzebę dopuszczenia realizacji zabudowy wielorodzinnej. Pojedyncze uwagi złożone w tym zakresie uniemożliwiają wyznaczenie zwartego obszaru zabudowy wielorodzinnej, co przy istniejącej strukturze własności gruntów (wąskie działki o charakterze łanowym) prowadziłoby do bezpośredniego sąsiedztwa terenów o różnym sposobie zagospodarowania. W konsekwencji na granicy funkcji jednorodzinnej i wielorodzinnej mogłoby powstawać istotne konflikty przestrzenne. W celu zwiększenia możliwości zagospodarowania przedmiotowej działki w ustaleniach projektu planu zostanie wprowadzone dodatkowo dopuszczenie realizacji zabudowy usługowej.  Uwaga w pkt. 2 dotyczy zmniejszenia minimalnej powierzchni działki dla terenów objętych uwagą i oznaczonych symbolami 1MNW-MNB-U, 2MNW-MNB-U, 3MNW-MNB-U z 800 m2 do 600 m2 (dla zabudowy wolnostojącej) i z 600 m2 do 400 m2 (dla zabudowy bliźniaczej) oraz frontu działki z 20 m na 16 m.  Uwzględnienie uwagi ma uzasadnienie w standardzie przestrzennym przyjętym dla zabudowy mieszkaniowej w innych planach miejscowych obowiązujących w tym rejonie miasta Płońsk. |
| 9 | 11.07.24 | […..]\* | dz. ewid nr. 3/2, tereny oznaczone w projekcie planu symbolami 8MNW-MNB, 1MNW-MNB-U, 2MNW-MNB-U, 2KDL | **uwzględniona pkt. 2** | **nieuwzględniona pkt. 1** | Uwaga w pkt. 1 dotyczy przesunięcia drogi 2KDL w kierunku zachodnim lub likwidacji jej na odcinku do drogi 4KDD.  Uwaga w tym zakresie nie może być uwzględniona, ze względu na wskazanie jej przebiegu w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Płońsk. Wskazane w studium odstępstwa nie mają uzasadnienia w funkcji jaką ma ona pełnić w rozległym obszarze nowych terenów inwestycyjnych. Wskutek innych uwag złożonych w zakresie tej drogi zostanie ona zwężona, ale działanie te nie będą obejmowały działki objętej uwagą. Rezerwy terenowe na rzecz jej realizacji na działce objętej uwagą są najmniejsze do osiągnięcia, tj. ok. 3 m. Przedmiotowa droga jest niezbędna do zapewnienia dojazdu do działek budowlanych wydzielanych z nieruchomości objętej uwagą.  Uwaga w pkt. 2 dotyczy zmniejszenia minimalnej powierzchni działki dla terenów objętych uwagą i oznaczonych symbolami 8MNW-MNB, 1MNW-MNB-U, 2MNW-MNB-U z 800 m2 do 600 m2 (dla zabudowy wolnostojącej) i z 600 m2 do 400 m2 (dla zabudowy bliźniaczej) oraz frontu działki z 20 m na 16 m.  Uwzględnienie uwagi ma uzasadnienie w standardzie przestrzennym przyjętym dla zabudowy mieszkaniowej w innych planach miejscowych obowiązujących w tym rejonie miasta Płońsk. |
| 10 | 12.07.24 | […..]\* | dz. ewid nr. 2126/4, 2127/2, teren oznaczony w projekcie planu symbolem 1MW-U | **uwzględniona 2, pkt. 4 częściowo, 6, 7, 5 częściowo** | **nieuwzględniona pkt. 1, 3, pkt. 4 częściowo, 5 częściowo** | Uwaga w pkt. 1 dotyczy zmiany ustaleń § 20 pkt. 2 lit. a w sposób umożliwiający realizację handlu wielko powierzchniowego (wykreślenie słów za wyjątkiem przed sformułowaniem handlu wielko powierzchniowego i handlu hurtowego.  Uwzględnienie uwagi powodowałoby powstanie niezgodności projektu planu ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Płońsk. Studium nie dopuszcza w tej części projektu planu realizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m2.  Uwaga w pkt. 2 dotyczy dopuszczenia realizacji lokali usługowych nie tylko wbudowanych w partery budynków mieszkalnych, ale również na wyższych kondygnacjach.  Uwzględnienie uwagi w tym zakresie ma uzasadnienie funkcjonalne. Przyjęcie uwagi umożliwi wykonanie budynków mieszkaniowo – usługowych o funkcji obiektów zamieszkania zbiorowego.  Uwaga w pkt. 3 dotyczy zmiany ustaleń § 20 pkt. 2 lit. f i g w sposób umożliwiający realizację naziemnych garaży (usunięcie słowa garaży z lit. g - obowiązuje zakaz realizacji budynków gospodarczych i garaży i dodanie tego słowa w lit f - dopuszczenie realizacji parkingów podziemnych).  Uwzględnienie uwagi powodowałoby istotne naruszenie ładu przestrzennego na reprezentacyjnej ulicy miasta. Dopuszczone na wnioski właścicielskie formy zabudowy mieszkaniowej na działkach objętych uwagą przy dopuszczeniu realizacji garaży na gruncie mogłyby skutkować całkowitym obudowaniem jej powierzchni takimi obiektami budowlanymi.  Uwaga w pkt. 4 dotyczy zwiększenia maksymalnej wysokości budynków mieszkalnych i usługowych z 16 i18 m do 25 m (uwaga wnosi o zmianę § 20 pkt. 3 lit. a)  Uwzględnienie jest możliwe w zakresie jej zgodności ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Płońsk, tj. dokument ten umożliwia zwiększenia wysokości zabudowy do 24 m.  Uwaga w pkt. 5 dotyczy zwiększenia maksymalnej nadziemna intensywność zabudowy z 3,0 do 4,0, maksymalnego udziału powierzchni zabudowy z 60% działki budowlanej do 80% i zmniejszenia minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej z 20% powierzchni działki budowlanej do 10% (uwaga wnosi o zmianę § 20 pkt. 3 lit. c, e, f).  Uwzględnienie uwagi jest możliwe wyłącznie w zakresie umożliwiającym dostosowanie wskaźników urbanistycznych do wysokości zabudowy zmienionej w skutek uwag osoby zainteresowanej, zgodnie z pkt. 4.  Uwaga w pkt. 6 dotyczy zwiększenia maksymalnej powierzchni sprzedaży obiektów handlowych z 400 m2 na 800 m2 (uwaga wnosi o zmianę § 20 pkt. 3 lit. g).  Uwzględnienie uwagi ma uzasadnienie w sposobie zagospodarowania terenów przylegających do ulicy Warszawskiej. Tereny te są zagospodarowanie wielofunkcyjną zabudową mieszkaniowo – usługową.  Uwaga w pkt. 7 dotyczy dopuszczenia zmiany odległości nieprzekraczalnej linii zabudowy od strony ulicy Warszawskiej z 10 m do 6 m (w celu wyrównania odległości planowanych budynków z istniejącymi budynkami na działce sąsiedniej).  Wnoszona uwaga pozwoli na dostosowanie nowo realizowanej zabudowy na terenie objętym uwagą do odległości istniejących w pierzei ulicy Warszawskiej budynków |
| 11 | 12.07.24 | […..]\* | dz. ewid nr. 2126/1, 2127/1, teren oznaczony w projekcie planu symbolem 1MW-U | **uwzględniona 2, pkt. 4 częściowo, 6, 7, 5 częściowo** | **nieuwzględniona pkt. 1, 3, pkt. 4 częściowo, 5 częściowo** | Uwaga w pkt. 1 dotyczy zmiany ustaleń § 20 pkt. 2 lit. a w sposób umożliwiający realizację handlu wielko powierzchniowego (wykreślenie słów za wyjątkiem przed sformułowaniem handlu wielko powierzchniowego i handlu hurtowego.  Uwzględnienie uwagi powodowałoby powstanie niezgodności projektu planu ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Płońsk. Studium nie dopuszcza w tej części projektu planu realizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m2.  Uwaga w pkt. 2 dotyczy dopuszczenia realizacji lokali usługowych nie tylko wbudowane w partery budynków mieszkalnych, ale również na wyższych kondygnacjach.  Uwzględnienie uwagi w tym zakresie ma uzasadnienie funkcjonalne. Przyjęcie uwagi umożliwi wykonanie budynków mieszkaniowo – usługowych o funkcji obiektów zamieszkania zbiorowego.  Uwaga w pkt. 3 dotyczy zmiany ustaleń § 20 pkt. 2 lit. f i g w sposób umożliwiający realizację naziemnych garaży (usunięcie słowa garaży z lit. g - obowiązuje zakaz realizacji budynków gospodarczych i garaży i dodanie tego słowa w lit f - dopuszczenie realizacji parkingów podziemnych.  Uwzględnienie uwagi powodowałoby istotne naruszenie ładu przestrzennego na reprezentacyjnej ulicy miasta. Dopuszczone na wnioski właścicielskie formy zabudowy mieszkaniowej na działkach objętych uwagą przy dopuszczeniu realizacji garaży na gruncie mogłyby skutkować całkowitym obudowaniem jej powierzchni takimi obiektami budowlanymi.  Uwaga w pkt. 4 dotyczy zwiększenia maksymalnej wysokości budynków mieszkalnych i usługowych z 16 i18 m do 25 m (uwaga wnosi o zmianę § 20 pkt. 3 lit. a)  Uwzględnienie jest możliwe w zakresie jej zgodności ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Płońsk, tj. dokument ten umożliwia zwiększenia wysokości zabudowy do 24 m.  Uwaga w pkt. 5 dotyczy zwiększenia maksymalnej nadziemna intensywność zabudowy z 3,0 do 4,0, maksymalnego udziału powierzchni zabudowy z 60% działki budowlanej do 80% i zmniejszenia minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej z 20% powierzchni działki budowlanej do 10% (uwaga wnosi o zmianę § 20 pkt. 3 lit. c, e, f).  Uwzględnienie uwagi jest możliwe wyłącznie w zakresie umożliwiającym dostosowanie wskaźników urbanistycznych do wysokości zabudowy zmienionej w skutek uwag osoby zainteresowanej, zgodnie z pkt. 4.  Uwaga w pkt. 6 dotyczy zwiększenia maksymalnej powierzchni sprzedaży obiektów handlowych z 400 m2 na 800 m2 (uwaga wnosi o zmianę § 20 pkt. 3 lit. g).  Uwzględnienie uwagi ma uzasadnienie w sposobie zagospodarowania terenów przylegających do ulicy Warszawskiej. Tereny te są zagospodarowanie wielofunkcyjną zabudową mieszkaniowo – usługową.  Uwaga w pkt. 7 dotyczy dopuszczenia zmiany odległości nieprzekraczalnej linii zabudowy od strony ulicy Warszawskiej z 10 m do 6 m (w celu wyrównania odległości planowanych budynków z istniejącymi budynkami na działce sąsiedniej).  Wnoszona uwaga pozwoli na dostosowanie nowo realizowanej zabudowy na terenie objętym uwagą do odległości istniejących w pierzei ulicy Warszawskiej budynków |
| 12 | 11.07.24 | […..]\* | dz. ewid nr. 3/3, tereny oznaczone w projekcie planu symbolami 2KDL, 1MNW-MNB-U, 2MNW-MNB-U, 8MNW-MNB | **uwzględniona pkt. 1 częściowo, 2** | **nieuwzględniona pkt. 1 częściowo** | Uwaga w pkt. 1 dotyczy likwidacji drogi 2KDL w na odcinku do drogi 4KDD oraz zwężenie jej na pozostałym odcinku do z 15 do 12 mi zmianę jej klasy z lokalnej na dojazdową.  Uwaga w zakresie likwidacji odcinka drogi 2KDL nie może być uwzględniona, ze względu na wskazanie jej przebiegu w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Płońsk. Wskazane w studium odstępstwa nie mają uzasadnienia w funkcji jaką ma ona pełnić w rozległym obszarze nowych terenów inwestycyjnych. Natomiast uwzględnienie uwagi w zakresie jej zwężenia nie spowoduje znaczących utrudnień komunikacyjnych. Uwzględnienie jej znacząco poprawi możliwości zagospodarowania działek z nią sąsiadujących. Funkcja drogi w układzie komunikacyjnym tej części opracowywanego planu umożliwia jej zwężenie nawet do 10 m. Stosowne zmiany zostaną wprowadzone do projektu planu.  Uwaga w pkt. 2 dotyczy zmniejszenia minimalnej powierzchni działki dla terenów objętych uwagą i oznaczonych symbolami 1MNW-MNB-U, 2MNW-MNB-U, 8MNW-MNB z 800 m2 do 600 m2 (dla zabudowy wolnostojącej) i z 600 m2 do 400 m2 (dla zabudowy bliźniaczej) oraz frontu działki z 20 m na 16 m.  Uwzględnienie uwagi ma uzasadnienie w standardzie przestrzennym przyjętym dla zabudowy mieszkaniowej w innych planach miejscowych obowiązujących w tym rejonie miasta Płońsk. |
| 13 | 11.07.24 | […..]\* | dz. ewid nr. 3/3, tereny oznaczone w projekcie planu symbolami 2KDL, 1MNW-MNB-U, 2MNW-MNB-U, 8MNW-MNB | **uwzględniona pkt. 1 częściowo, 2** | **nieuwzględniona pkt. 1 częściowo** | Uwaga w pkt. 1 dotyczy likwidacji drogi 2KDL w na odcinku do drogi 4KDD, zgodnie z załącznikiem graficznym.  Uwaga w zakresie likwidacji odcinka drogi 2KDL nie może być uwzględniona, ze względu na wskazanie jej przebiegu w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Płońsk. Wskazane w studium odstępstwa nie mają uzasadnienia w funkcji jaką ma ona pełnić w rozległym obszarze nowych terenów inwestycyjnych. Wskutek uwzględnienia uwag innych właścicieli nieruchomości droga ta zostanie zmniejszona do szerokości 10 m, co znacząco zmniejszy jej rezerwę terenową przewidzianą na działce objętej uwagą.  Uwaga w pkt. 2 dotyczy zmniejszenia minimalnej powierzchni działki dla terenów objętych uwagą i oznaczonych symbolami 1MNW-MNB-U, 2MNW-MNB-U, 8MNW-MNB z 800 m2 do 600 m2 (dla zabudowy wolnostojącej) i z 600 m2 do 400 m2 (dla zabudowy bliźniaczej) oraz frontu działki z 20 m na 16 m.  Uwzględnienie uwagi ma uzasadnienie w standardzie przestrzennym przyjętym dla zabudowy mieszkaniowej w innych planach miejscowych obowiązujących w tym rejonie miasta Płońsk. |
| 14 | 12.07.24 | […..]\* | dz. ewid nr. 3/3, tereny oznaczone w projekcie planu symbolami 2KDL, 1MNW-MNB-U, 2MNW-MNB-U, 8MNW-MNB | **uwzględniona pkt. 1 częściowo, 2** | **nieuwzględniona pkt. 1 częściowo** | Uwaga w pkt. 1 dotyczy likwidacji drogi 2KDL w na odcinku do drogi 4KDD, zgodnie z załącznikiem graficznym.  Uwaga w zakresie likwidacji odcinka drogi 2KDL nie może być uwzględniona, ze względu na wskazanie jej przebiegu w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Płońsk. Wskazane w studium odstępstwa nie mają uzasadnienia w funkcji jaką ma ona pełnić w rozległym obszarze nowych terenów inwestycyjnych. Wskutek uwzględnienia uwag innych właścicieli nieruchomości droga ta zostanie zmniejszona do szerokości 10 m, co znacząco zmniejszy jej rezerwę terenową przewidzianą na działce objętej uwagą.  Uwaga w pkt. 2 dotyczy zmniejszenia minimalnej powierzchni działki dla terenów objętych uwagą i oznaczonych symbolami 1MNW-MNB-U, 2MNW-MNB-U, 8MNW-MNB z 800 m2 do 600 m2 (dla zabudowy wolnostojącej) i z 600 m2 do 400 m2 (dla zabudowy bliźniaczej) oraz frontu działki z 20 m na 16 m.  Uwzględnienie uwagi ma uzasadnienie w standardzie przestrzennym przyjętym dla zabudowy mieszkaniowej w innych planach miejscowych obowiązujących w tym rejonie miasta Płońsk. |
| 15 | 11.07.24 | […..]\* | dz. ewid nr. 4, tereny oznaczone w projekcie planu symbolami 8MNW-MNB, 1MNW-MNB-U, 2MNW-MNB-U, 3MNW-MNB-U | **uwzględniona pkt. 2** | **nieuwzględniona pkt. 1** | Uwaga w pkt. 1 dotyczy zmiany przeznaczenia działki nią objętej i położonej w terenie 8MNW-MNB na cele zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.  Uwaga nie może zostać uwzględniona ze względu na istniejącą strukturę własności gruntów oraz brak uwag innych właścicieli gruntów w tej części obszaru opracowywanego planu wskazujących na potrzebę dopuszczenia realizacji zabudowy wielorodzinnej. Pojedyncze uwagi złożone w tym zakresie uniemożliwiają wyznaczenie zwartego obszaru zabudowy wielorodzinnej, co przy istniejącej strukturze własności gruntów (wąskie działki o charakterze łanowym) prowadziłoby do bezpośredniego sąsiedztwa terenów o różnym sposobie zagospodarowania. W konsekwencji na granicy funkcji jednorodzinnej i wielorodzinnej mogłoby powstawać istotne konflikty przestrzenne. W celu zwiększenia możliwości zagospodarowania przedmiotowej działki w ustaleniach projektu planu zostanie wprowadzone dodatkowo dopuszczenie realizacji zabudowy usługowej.  Uwaga w pkt. 2 dotyczy zmniejszenia minimalnej powierzchni działki dla terenów objętych uwagą i oznaczonych symbolami 1MNW-MNB-U, 2MNW-MNB-U, 3MNW-MNB-U z 800 m2 do 600 m2 (dla zabudowy wolnostojącej) i z 600 m2 do 400 m2 (dla zabudowy bliźniaczej) oraz frontu działki z 20 m na 16 m.  Uwzględnienie uwagi ma uzasadnienie w standardzie przestrzennym przyjętym dla zabudowy mieszkaniowej w innych planach miejscowych obowiązujących w tym rejonie miasta Płońsk. |

[…..]\* - Wyłączenie jawności w zakresie danych osobowych na podstawie przepisów o ochronie danych osobowych oraz art. 5 ust. 2 ustawy z dnia 6 września 2001r.o dostępie do informacji publicznej.

**BURMISTRZ MIASTA PŁOŃSK**

**Andrzej Pietrasik**

/-

Sporz. Inspektor Teresa Junczak

Spr. Dyrektor Ewa Grzeszczak