

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA PŁOŃSK

**Załącznik nr 1**  
*do Uchwały Nr ..... Rady Miejskiej w Płońsku*  
*z dnia ..... r.*

**Załącznik nr 1**  
*do Uchwały Nr XX/136/2019 Rady Miejskiej w Płońsku*  
*z dnia 24 października 2019 r.*



**Brol Systemy Przestrzenne Zbigniew Bronowicki**  
**ul. Strusia 4c/27, 05-500 Piaseczno**

**Główny projektant:**  
mgr inż. Zbigniew Bronowicki  
członek Stowarzyszenia Polska Izba Urbanistów  
(nr wpisu SPIU-009/2015)

Płońsk 2017/19/20

*( )\*1 oznaczenie zmian wprowadzonych do studium na podstawie Uchwały Nr ..... Rady Miejskiej w Płońsku z dnia z .....r. (tekst pochyły, kolor czerwony).*

*( )\*1 oznaczenie zmian wprowadzonych do studium na podstawie Uchwały Nr XX/136/2019 Rady Miejskiej w Płońsku z dnia z 24 października 2019r. (tekst pochyły, kolor czerwony).*

*( )\*2 oznaczenie zmian wprowadzonych do studium na podstawie Uchwały Nr ..... Rady Miejskiej w Płońsku z dnia ..... (tekst pochyły, kolor niebieski).*

<b>Wstęp</b>	<b>7</b>
1.1 Położenie miasta	18
1.2 Podstawowe dane o mieście	19
1.3 Historia miasta	20
1.4 Kompozycja przestrzenna miasta walory krajobrazowe	22
<b>I. UWARUNKOWANIA ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO</b>	<b>25</b>
<b>1.UWARUNKOWANIA PRZYRODNICZE</b>	<b>25</b>
1.1 Położenie geograficzne	26
1.2 Powiązania przyrodnicze i ekologiczne	26
1.3 Rzeźba terenu	27
1.4 Budowa geologiczna	28
1.5 Surowce mineralne	30
1.6 Warunki wodne	30
1.6.1 Wody powierzchniowe	30
1.6.2 Zagrożenie powodziowe	30
1.6.3 Wody podziemne	31
1.6.4 Zanieczyszczenie wód	33
1.7 Warunki glebowe	40
1.8 Klimat	41
1.9 Zanieczyszczenie powietrza	42
1.10 Zagrożenie hałasem	47
1.11 Zagrożenie promieniowaniem elektromagnetycznym	49
1.12 Szata roślinna i świat zwierząt	52

1.12.1 Najcenniejsze tereny zieleni urządzonej	54
1.12.2 Ogrody działkowe	54
1.12.3 Najcenniejsze obszary pod względem przyrodniczym	54
1.12.4 Fauna	55
1.12.5 Stan szaty roślinnej i zwierzęcej	55
1.13 Ochrona środowiska przyrodniczego – obszary i obiekty chronione	55
1.13.1 Obszary Natura 2000	55
1.13.2 Pomniki przyrody istniejące	56
<b>2. UWARUNKOWANIA SPOŁECZNO-KULTUROWE</b>	<b>58</b>
2.1 Środowisko kulturowe	59
2.2 Obiekty wpisane do rejestru zabytków województwa mazowieckiego	60
2.3 Obiekty zabytkowe wpisane do gminnej ewidencji zabytków <i>(oraz wojewódzkiej ewidencji zabytków)*1</i>	60
2.4 Zasoby archeologiczne	64
2.5 Demografia	64
2.5.1 Warunki i jakość życia	71
2.5.2 Prognoza demograficzna	78
2.5.3 Podsumowanie sytuacji społeczno demograficznej miasta	79
<b>3. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE ZE STANU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ I KOMUNIKACYJNEJ</b>	<b>81</b>
3.1. Komunikacja	81
3.2. Infrastruktura techniczna	82
3.2.1 Zaopatrzenie w wodę	82
3.2.2 Odprowadzanie ścieków i wód opadowych	86
3.2.3 Usuwanie i unieszkodliwianie odpadów	89
3.2.4 Cmentarze	92
3.2.5 Elektroenergetyka	92
3.2.6 Zaopatrzenie w gaz	93
3.2.7 Zaopatrzenie w ciepło	94
3.2.8 Telekomunikacja	96
3.3 Transport zbiorowy	97

<b>4. UWARUNKOWANIA PLANISTYCZNE I STRATEGICZNE</b>	<b>97</b>
4.1. Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego	97
4.2. Strategia Rozwoju Gminy Miasta Płońsk na lata 2015 - 2020	99
4.3. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego	100
<b>II. KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA</b>	<b>107</b>
<b>1. ZASADY I ZAKRES USTALEŃ STUDIUM</b>	<b>107</b>
<b>2. CELE ROZWOJU MIASTA</b>	<b>113</b>
<b>3. KIERUNKI ROZWOJU PRZESTRZENNEGO MIASTA</b>	<b>116</b>
<b>4. UKŁAD FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNY, USTALENIA</b>	<b>119</b>
<b>5. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I JEGO ZASOBÓW, OCHRONY PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO ORAZ KRAJOBRAZÓW PRIORYTETOWYCH OKREŚLONYCH PRZEZ AUDYT KRAJOBRAZOWY</b>	<b>172</b>
5.1 Obszary objęte prawną ochroną przyrody	175
5.2 Obszary ochrony istniejących zasobów	175
5.3 Obszary wspomagające system przyrodniczy miasta	176
5.4 Polityka kształtowania i ochrony środowiska przyrodniczego	176
<b>6. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I JEGO ZASOBÓW, OCHRONY PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO ORAZ KRAJOBRAZÓW PRIORYTETOWYCH OKREŚLONYCH PRZEZ AUDYT KRAJOBRAZOWY</b>	<b>180</b>
6.1 Zakres ochrony obiektów wpisany do rejestru zabytków województwa mazowieckiego	183
6.2 Zakres ochrony obiektów zabytkowych wpisanych do gminnej (i wojewódzkiej)*1 ewidencji zabytków	183
6.3 Zakres ochrony stanowisk archeologicznych	185
6.4 Zakres ochrony wskazanych na załącznikach graficznych do studium kapliczek i krzyży oraz pomników	185
<b>7. POLITYKA KSZTAŁTOWANIA SYSTEMU KOMUNIKACYJNEGO</b>	<b>185</b>
7.1 Zakres i zasady działania	188
7.2 Zasady kształtowania sieci drogowej	188
7.3 Trasy rowerowe	190
7.4. Zasady polityki parkingowej	190
7.5 Komunikacja zbiorowa	191
<b>8. KIERUNKI ROZWOJU INFRASTRUKTURY</b>	<b>192</b>



8.1 Zaopatrzenie w wodę	192
8.2 Odprowadzanie i oczyszczanie ścieków komunalnych i spływów opadowych	193
8.3 Sieć elektroenergetyczna	195
8.4. Sieć telekomunikacyjna	195
8.5 Sieć ciepłownicza	195
8.6 Sieć gazowa	196
8.7 Gospodarka odpadami	197
8.8 Cmentarze	197
8.9. Możliwości wykorzystania odnawialnych źródeł energii	197
<b>9. POLITYKA WYPOSAŻENIA MIASTA W INFRASTRUKTURĘ SPOŁECZNĄ</b>	<b>198</b>
<b>10. OBSZARY NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO, W TYM O ZNACZENIU PONADLOKALNYM</b>	<b>198</b>
<b>11. OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO, W TYM O ZNACZENIU LOKALNYM</b>	<b>199</b>
<b>12 OBSZARY DLA KTÓRYCH OBOWIĄZKOWE JEST SPORZĄDZENIE MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO ORAZ OBSZARY DLA KTÓRYCH GMINA ZAMIERZA SPORZĄDZIĆ MIEJSCOWE PLANY ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO</b>	<b>200</b>
12.1 obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego	200
12.2. wyodrębnienie obszarów do sporządzenia planów miejscowych	200
12.3 wytyczne do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego	201
<b>13. OBSZARY PRZESTRZENI PUBLICZNYCH I ROZMIESZCZENIA OBIEKTÓW HANDLOWYCH O POWIERZCHNI SPRZEDAŻY POWYŻEJ 2000M<sup>2</sup></b>	<b>203</b>
<b>14. KIERUNKI I ZASADY KSZTAŁTOWANIA ROLNICZEJ I LEŚNEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ</b>	<b>205</b>
<b>15. OBSZARY SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ I OSUWANIA SIĘ MAS ZIEMNYCH</b>	<b>206</b>
<b>16. OBIEKTY LUB OBSZARY, DLA KTÓRYCH WYZNACZA SIĘ W ZŁOŻU KOPALINY FILAR OCHRONNY</b>	<b>207</b>
<b>17. OBSZARY WYMAGAJĄCE SZCZEGÓLNYCH SPOSOBÓW ZAGOSPODAROWANIA O OGRANICZONYCH MOŻLIWOŚCIACH INWESTYCYJNYCH</b>	<b>207</b>
<b>18. OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCEŃ, REKULTYWACJI LUB REHABILITACJI</b>	<b>209</b>

<b>19. TERENY ZAMKNIĘTE</b>	<b>210</b>
<b>(20. OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ URZĄDZENIA WYTWARZAJĄCE ENERGIĘ Z ODNAWIALNYCH ŹRÓDEŁ ENERGII O MOCY PRZEKRACZAJĄCEJ 100 KW)</b>	<b>211</b>
<b>III. UZASADNIENIE I SYNTEZA</b>	<b>212</b>

#### **WYKAZ ZAŁĄCZNIKÓW GRAFICZNYCH DO STUDIUM**

Załącznik nr 2 do Uchwały Rady Miejskiej w Płońsku pn. **„UWARUNKOWANIA ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO”**

Załącznik nr 3 do Uchwały Rady Miejskiej w Płońsku pn. **„STRUKTURA WŁASNOŚCI GRUNTÓW”**

Załącznik nr 4 do Uchwały Rady Miejskiej w Płońsku pn. **„KIERUNKI POLITYKI PRZESTRZENNEJ MIASTA”**

Załącznik nr 5 do Uchwały Rady Miejskiej w Płońsku pn. **„STRUKTURA FUNKCJONALNO - PRZESTRZENNA”**

Załącznik nr 6 do Uchwały Rady Miejskiej w Płońsku pn. **„KIERUNKI OCHRONY ŚRODOWISKA KULTUROWEGO, KRAJOBRAZU I PRZYRODY”**

Załącznik nr 7 do Uchwały Rady Miejskiej w Płońsku pn. **„KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW KOMUNIKACJI”**

Załącznik nr 8 do Uchwały Rady Miejskiej w Płońsku pn. **„KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ”**

**(WSTĘP ORAZ UZASADNIENIE I SYNTEZA DO ZMIAN WPROWADZONYCH DO STUDIUM NA PODSTAWIE UCHWAŁY NR XX/136/2019 RADY MIEJSKIEJ W PŁOŃSKU Z DNIA 24 PAŹDZIERNIKA 2019 R.**

*(Zmiana studium wykonywana jest na podstawie Uchwały Nr V/51/2018 Rady Miejskiej w Płońsku z dnia 20 grudnia 2018 r. w sprawie przystąpienia do zmiany Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Płońsk. Granicami zmiany studium objęto wybrane części miasta Płońsk, które w strukturze przestrzennej miasta nie są ze sobą powiązanie przestrzennie. Ogólna powierzchnia obszarów objętych zmianą studium wynosi ok. 25 ha. W cytowanej Uchwale wskazano granice obszarów podlegających zmianie studium. Powodem przystąpienia do zmiany studium była konieczność modyfikacji wybranych ustaleń studium obowiązującego, w szczególności dotyczących zmiany sposobów zagospodarowania terenów objętych tą zmianą. W wybranych do zmiany studium obszarach przewiduje się realizację inwestycji mających duże znaczenie zarówno dla interesów lokalnej społeczności jak również właścicieli nieruchomości nią objętych. Wykonanie zamierzonych celów inwestycyjnych wymaga zmiany obowiązujących planów miejscowych, w myśl zasady określonej przepisach Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. 1945, ze zmianami), że plan miejscowy nie może naruszać studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.*

*Zmiana studium w zakresie inwestycji zabezpieczających interesy lokalnej społeczności związana jest z urządzeniem terenów publicznych położonych w sąsiedztwie rzeki Płonki, które mają być kształtowane w formie rozległych założeń parkowych, z dopuszczeniem realizacji zabudowy i innych obiektów budowlanych o funkcji publicznej. Ograniczenia rozwoju zagospodarowania w ich zasięgu związane są przede wszystkim z położeniem ich w zasięgu obszarów szczególnego zagrożenia powodzią. Nowa Ustawa z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2018 r. poz. 2268, z późn. zm.) umożliwia realizację obiektów budowlanych w zasięgu obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, pod warunkiem spełnienia określonych warunków wskazanych w stosownej decyzji organu nadzorującego zasady zagospodarowania terenów zagrożonych powodzią. Obowiązujące studium zostało przyjęte przed wejściem w życie tych przepisów, co uniemożliwiało pełne wykorzystanie terenów publicznych położonych w centrum miasta. Zasady realizacji obiektów budowlanych w zasięgu obszarów szczególnego zagrożenia powodzią dotyczą również terenów przylegających do wymienionych powyżej. Tereny te objęte są planami miejscowymi, w których dopuszczono realizację w ich zasięgu zabudowy. Utrzymanie tego przeznaczenia terenów, bez zakazu zabudowy wynikającego z objęcia ich obszarami szczególnego zagrożenia powodzią, jest niezbędne do pełnego wykształcenia*

skoncentrowanego układu osiedli mieszkaniowych, w ramach których zostały już wykształcone zorganizowane zespoły urbanistyczne. Wprowadzenie w studium zakazu zabudowy w tych obszarach znacząco utrudnia wykonanie zmiany tych planów, w celu dostosowania ich ustaleń do zmienionych od czasu ich obowiązywania, przepisów z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. 1945, ze zmianami).

Inną kategorię terenów objętych zmianą studium i realizujących istotny cel społeczny są tereny przynależne do byłego dworca autobusowego, który uległ likwidacji. W studium wprowadzono zasady rozwoju tych terenów jedynie w kierunku utrzymania funkcji dworca autobusowego. Tereny wyznaczone w studium na te cele mają jednak zbyt dużą powierzchnię i nie uwzględniają możliwości łączenia funkcji dworca z innymi formami zagospodarowania terenów. Studium obowiązujące uniemożliwia tym samym przywrócenie funkcji dworca autobusowego oraz poprawy stanu zagospodarowania obszaru eksponowanego w strukturze miasta.

Konieczność zmiany studium wynika również z konieczności uwzględnienia ochrony cmentarza żydowskiego wpisanego do ~~(wojewódzkiej ewidencji rejestru)~~<sup>2</sup> zabytków. W studium obowiązującym ochronie podlega jedynie część tego cmentarza objęta wpisem do gminnej ewidencji zabytków. Nie uwzględnienie zasięgu całego historycznego cmentarza i zasad ochrony relikwów jego historycznego zagospodarowania może prowadzić do istotnych naruszeń zasobu kulturowego miasta.

Oprócz opisanych powyżej przesłanek do zmiany studium celem jej sporządzenia są również inwestycje budowlane wynikające z wniosków inwestorskich, złożonych po uchwaleniu studium obowiązującego. Są to jednak plombowe zmiany, które nie mają wpływu na kierunki rozwoju miasta i są związane z zapewnieniem potrzeb miasta w wymiarze lokalnym. W zmianie studium uwzględniono również inne zmiany wynikające z przepisów prawa lub toku prowadzonej procedury uzgodnień i opiniowania studium, które mają bezpośredni wpływ na uwarunkowania i kierunki rozwoju całego miasta i są powiązane z obszarami podlegającymi zmianie.

Zmianę studium opracowano zgodnie z wymogami art. 10 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945, ze zmianami), z uwzględnieniem zobowiązania wynikającego z przepisów ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (Dz. U. z 2018 r. poz. 1398, ze zmianami), w tym w zakresie bilansu terenów i maksymalnego zapotrzebowania miasta na tereny budowlane. Bilans terenów pod zabudowę został wykonany w procedurze planistycznej nad sporządzeniem studium obowiązującego. Zmiany studium nie powodują istotnych zmian w tym bilansie. Łączna powierzchnia nowych terenów przeznaczonych w zmianie studium na cele budowlane (zmiana z funkcji zieleni urządzonej) wynosi ok. 0,1 ha i obejmuje

jedną działkę budowlaną. Wprowadzenie zabudowy w tym zakresie nie powoduje zmian w wykonanym bilansie terenów pod zabudowę, w tym w zakresie wniosków wskazanych w tej analizie.

Zmiany wprowadzane w studium obowiązującym zostały wyodrębnione na złącznikach graficznych do niego oraz tekście studium, gdzie zmiany oznaczono pochyłym tekstem w nawiasie i cyfrą \*1 – ( )\*1. Krótki okres studium obowiązującego nie powodował konieczność wprowadzania istotnych zmian zarówno w uwarunkowaniach przestrzennych rozwoju miasta, jak i jego kierunków dalszego rozwoju. Zmiany mogły być tym samym ograniczone do niezbędnych elementów, co umożliwiło po wprowadzonych zmianach, wykonanie jednolitego obowiązującego w formie jednolitego tekstu oraz wyraźne uwidocznienie ich na załącznikach graficznych.

Zakres zmian wprowadzonych w studium obejmuje:

## **I. UWARUNKOWANIA ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**

1. Rozdział 1. UWARUNKOWANIA PRZYRODNICZE. Podrozdział 1.6. Warunki wodne. 1.6.3 Wody podziemne – ujawnienie położenia miasta zasięgu Głównych Zbiorników Wód Podziemnych, z wyszczególnieniem obszarów objętych zmianą studium;
2. Rozdział 2. UWARUNKOWANIA SPOŁECZNO-KULTUROWE. Podrozdział 2.3 Obiekty zabytkowe wpisane do gminnej ewidencji zabytków oraz wojewódzkiej ewidencji zabytków – aktualizacja obszaru zmiany studium w zakresie obiektów wpisanych do wojewódzkiej ewidencji zabytków;
3. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE ZE STANU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ I KOMUNIKACYJNEJ Podrozdział 3.2.5 Elektroenergetyka – aktualizacja studium w zakresie systemu istniejącego elektroenergetycznego,

## **II. KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA**

1. Rozdział 4 UKŁAD FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNY, USTALENIA – wprowadzenie zasad zagospodarowania terenów funkcjonalno - przestrzennych objętych zmianą studium oraz aktualizacja studium w zakresie zasad zagospodarowania obszarów szczególnego zagrożenia powodzią:
  - a) M3, MU, U1, IT5, IT9, ZN i ZP w zakresie realizacji obiektów budowlanych w zasięgu granic obszarów szczególnego zagrożenia powodzią,
  - b) P, U7 w zakresie uwzględnienia ochrony dawnego cmentarza żydowskiego wpisanego do ~~(wojewódzkiej ewidencji rejestru)~~<sup>2</sup> zabytków,

- c) zmiana wskaźników i parametrów urbanistycznych stanowiących wytyczne do planów miejscowych dla terenów MW1, P wyodrębnionych w zmianie studium,
  - d) korekta ustaleń wprowadzonych w terenach IT1 w skutek zmiany granic terenów funkcjonalno – przestrzennych,
  - e) rozszerzenie zakresu możliwych do realizacji obiektów budowlanych w zasięgu terenów ZP objętych zmianą studium,
2. Rozdział 5. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I JEGO ZASOBÓW, OCHRONY PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO ORAZ KRAJOBRAZÓW PRIORYTETOWYCH OKREŚLONYCH PRZEZ AUDYT KRAJOBRAZOWY,
- a. Podrozdział 5.1 Obszary objęte prawną ochroną przyrody – wprowadzenie zasad ochrony Głównych Zbiorników Wód Podziemnych w zakresie terenów objętych zmianą studium,
  - b. Podrozdział 5.4 Polityka kształtowania i ochrony środowiska przyrodniczego – wprowadzenie zasad ochrony przed hałasem pochodzącym z terenów kolejowych;
3. Rozdział 6. POLITYKA OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO, ZABYTKÓW, DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ I KSZTAŁTOWANIA KRAJOBRAZU MIASTA, Podrozdział 6.2 Zakres ochrony obiektów zabytkowych wpisanych do gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków – uwzględnienie zasad ochrony zabytków dla obiektów wpisanych do wojewódzkiej ewidencji zabytków;
4. Rozdział 8 KIERUNKI ROZWOJU INFRASTRUKTURY
- a. Podrozdział 8.2 Odprowadzanie i oczyszczanie ścieków komunalnych i spływów opadowych – aktualizacja studium w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych,
  - b. Podrozdział 8.6 Sieć gazowa – aktualizacja studium w zakresie polityki rozwoju systemu gazowniczego;
5. Rozdział 13. OBSZARY PRZESTRZENI PUBLICZNYCH I ROZMIESZCZENIA OBIEKTÓW HANDLOWYCH O POWIERZCHNI SPRZEDAŻY POWYŻEJ 2000 M<sup>2</sup> – uwzględnienie zmniejszenia zasięgu obszarów przestrzeni publicznych w skutek zmian w zagospodarowaniu terenów wskazanych w zmianie studium;
6. Rozdział 15. OBSZARY SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ I OBSZARY OSUWANIA SIĘ MAS ZIEMNYCH – aktualizacja dla terenów objętych zmianą studium

przepisów obowiązujących dla obszarów szczególnego zagrożenia powodzią wraz z wniesieniem odpowiednich zmian w zagospodarowaniu wyodrębnionych w zmianie studium terenów funkcjonalno - przestrzennych;

7. Rozdział 17. OBSZARY WYMAGAJĄCE SZCZEGÓLNYCH SPOSOBÓW ZAGOSPODAROWANIA O OGRANICZONYCH MOŻLIWOŚCIACH INWESTYCYJNYCH-aktualizacja studium w zakresie stref technologicznych od sieci elektroenergetycznej;
8. 19. TERENY ZAMKNIĘTE – aktualizacja studium w zakresie terenów zamkniętych i przepisów dla nich obowiązujących.

**Załączniki graficzne do studium:**

1. Załącznik nr 2 do Uchwały Rady Miejskiej w Płońsku pn. „UWARUNKOWANIA ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO” – aktualizacja załącznika w zakresie obiektów wpisanych do wojewódzkiej ewidencji zabytków,
2. Załącznik nr 3 do Uchwały Rady Miejskiej w Płońsku pn. „STRUKTURA WŁASNOŚCI GRUNTÓW” – na załączniku wskazano granice zmiany studium
3. Załącznik nr 4 do Uchwały Rady Miejskiej w Płońsku pn. „KIERUNKI POLITYKI PRZESTRZENNEJ MIASTA” – aktualizacja załącznika w zakresie zmian wprowadzonych w granicach terenów rozwojowo – przestrzennych oraz obiektów wpisanych do wojewódzkiej ewidencji zabytków,
4. Załącznik nr 5 do Uchwały Rady Miejskiej w Płońsku pn. „STRUKTURA FUNKCJONALNO - PRZESTRZENNA” – aktualizacja załącznika w zakresie zasięgu obszarów przestrzeni publicznych,
5. Załącznik nr 6 do Uchwały Rady Miejskiej w Płońsku pn. „KIERUNKI OCHRONY ŚRODOWISKA KULTUROWEGO, KRAJOBRAZU I PRZYRODY” - aktualizacja załącznika w zakresie obiektów wpisanych do wojewódzkiej ewidencji zabytków.
6. Załącznik nr 7 do Uchwały Rady Miejskiej w Płońsku pn. „KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW KOMUNIKACJI” - na załączniku wskazano granice zmiany studium oraz terenów funkcjonalno – przestrzennych objętych zmianą studium,
7. Załącznik nr 8 do Uchwały Rady Miejskiej w Płońsku pn. „KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ” - na załączniku wskazano granice zmiany studium

**(WSTĘP ORAZ UZASADNIENIE I SYNTEZA DO ZMIAN WPROWADZONYCH DO STUDIUM NA PODSTAWIE UCHWAŁY NR ..... RADY MIEJSKIEJ W PŁOŃSKU Z DNIA ..... R.**

*(Zmiana studium wykonywana jest na podstawie Uchwały Nr XXXII/226/2020 Rady Miejskiej W Płońsku z dnia 2 lipca 2020 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Płońsk, zmienioną Uchwałą Nr XXXVI/248/2020 Rady Miejskiej W Płońsku z dnia 17 września 2020 roku w sprawie zmiany Uchwały Nr XXXII/226/2020 Rady Miejskiej w Płońsku z dnia 2 lipca 2020 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Płońsk. Ogólna powierzchnia obszarów objętych zmianą studium wynosi ok. 26,29 ha. W cytowanej Uchwale wskazano granice obszarów podlegających zmianie studium. Tak jak w przypadku zmiany studium przyjętej w 2019 r. również w niniejszej zmianie uwzględniono lokalne potrzeby społeczności w kilku punktowych obszarach, nie powiązanych ze sobą w strukturze przestrzennej miasta. Pomimo izolacji przestrzennej poszczególnych obszarów zmiana dla nich kierunków polityki przestrzennej ma istotne znaczenie dla rozwoju miasta. Wszystkie obszary wybrane do zmiany studium mają charakter inwestycyjny i zostały zgłoszone jako inwestycje, które mają zostać zrealizowane w krótkim okresie. Szczególnie istotne dla rozwoju miasta są obszary położone w dzielnicy przemysłowej oraz sąsiedztwie akwenu Rutki. W przypadku pierwszego zostanie zrealizowane zapotrzebowanie miasta na rozwój energetyki fotowoltaicznej. Natomiast w przypadku drugiego obszaru działania kierunkowe w zakresie polityki przestrzennej mają umożliwić rewitalizację obszaru zdegradowanego (poprzemysłowego) położonego w eksponowanej części miasta. Dla tego obszaru zmiana funkcji umożliwi znaczącą poprawę krajobrazu śródmiejskiej części miasta. Pozostałe dwa obszary objęte zmianą studium w celu aktywizacji inwestycyjnej wymagają uszczegółowienia kierunków polityki przestrzennej miasta. Dotyczy to zmiany funkcji z terenów intensywnej zabudowy usługowej na tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (obszar położony przy ulicy Grunwaldzkiej) oraz zwiększenie dopuszczonych w studium wskaźników i parametrów urbanistycznych (obszar położony w rejonie zachodniej granicy miasta). Zmiana kierunków polityki przestrzennej dla wybranych terenów nie powoduje zatem istotnych zmian w rozwoju struktury przestrzennej miasta, a jedynie stanowi doprecyzowanie ich dla wyszczególnionych obszarów. Należy nadmienić, że zmiana kierunków polityki przestrzennej dla tych obszarów jest pożądana i nie powoduje rozproszenia funkcji w ramach wyszczególnionych w studium stref funkcjonalno – przestrzennych. Obszary objęte zmianą studium powodują jedynie nieznaczne korekty pomiędzy wyznaczonymi w studium strefami kierunkowymi. Wprowadzone zmiany nawiązują do kierunków rozwoju obszarów sąsiadujących z granicami zmiany studium.*



*Oprócz wyszczególnionych powyżej zmian w strukturze przestrzennej miasta zmiana studium objęła również korektę dokumentów strategicznych mających wpływ na rozwój terenów objętych zmianą oraz całego miasta Płońsk. W tym przypadku zmiany studium nie ograniczono do obszarów wskazanych w uchwale intencyjnej, ponieważ zmiana taka nie ma uzasadnienia formalno – prawnego. Wprowadzenie zmian w tym zakresie jedynie dla obszarów zmiany studium nie wskazywałoby stanu faktycznego i prowadziłyby do utrzymania na części obszaru miasta wytycznych do planów miejscowych niezgodnych ze stanem rzeczywistym aktów prawnych, mających wpływ na sposób zagospodarowania terenów. Dotyczy to w szczególności wskazania granicy Głównego Zbiornika wód Podziemnych GZWP Nr 2151, wykreślenia stref ochronnych dla ujęć wody, aktualizację zadań strategicznych dla miasta wynikających z Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego, aktualizacji stanu opracowania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, aktualizacji przepisów prawa powołujących do życia obszary zdegradowane i rewitalizacji w mieście Płońsk. W studium wprowadzono również dodatkowy rozdział w zakresie obszarów na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 KW, co jest bezpośrednio wskazane z dopuszczeniem rozwoju w obszarach zmiany studium terenów związanych z energetyką fotowoltaiczną.*

*Zmianę studium opracowano zgodnie z wymogami art. 10 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293, ze zmianami), z uwzględnieniem zobowiązania wynikającego z przepisów ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (Dz. U. z 2020 r. poz. 802, ze zmianami), w tym w zakresie bilansu terenów i maksymalnego zapotrzebowania miasta na tereny budowlane. Bilans terenów pod zabudowę został wykonany w procedurze planistycznej nad sporządzeniem studium obowiązującego. Zmiany studium zostały wykonane w zasięgu terenów inwestycyjnych wyznaczonych w studium obowiązującym. Korekta kierunków polityki przestrzennej gminy powoduje jedynie nieznaczny wzrost powierzchni terenów mieszkaniowych kosztem terenów związanych z działalnością gospodarczą. Wzrost liczby ludności tym spowodowany jest jednak nieznaczny i nie ma istotnego wpływu na ogólne zapotrzebowanie miasta na tereny budowlane.*

*Zmiany wprowadzane w studium obowiązującym zostały wyodrębnione na załącznikach graficznych do niego oraz tekście studium, gdzie zmiany oznaczono pochyłym tekstem w kolorze niebieskim i w nawiasie o cyfrą 2 – (.....)1. Krótki okres studium obowiązującego nie spowodował konieczności wprowadzania istotnych zmian zarówno w uwarunkowaniach przestrzennych rozwoju miasta, jak i jego kierunków dalszego rozwoju. Zmiany mogły być tym samym ograniczone do niezbędnych elementów,*

co umożliwiło po wprowadzonych zmianach, wykonanie jednolitego obowiązującego w formie jednolitego tekstu oraz wyraźne uwidocznienie ich na załącznikach graficznych.

Zakres zmian wprowadzonych w studium obejmuje:

## **I. UWARUNKOWANIA ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**

1. *Rozdział 1. UWARUNKOWANIA PRZYRODNICZE. Podrozdział 1.6. Warunki wodne. 1.6.3 Wody podziemne – uszczegółowienie studium dla Głównych Zbiorników Wód Podziemnych Nr 2151;*
2. *Rozdział 2. UWARUNKOWANIA SPOŁECZNO-KULTUROWE. Podrozdział 2.3 Obiekty zabytkowe wpisane do gminnej ewidencji zabytków oraz wojewódzkiej ewidencji zabytków – aktualizacja obszaru zmiany studium w zakresie obiektów wpisanych do wojewódzkiej ewidencji zabytków;*
3. *Rozdział 3. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE ZE STANU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ I KOMUNIKACYJNEJ Podrozdział 3.2.1 Zaopatrzenie w wodę – aktualizacja studium w zakresie stanu prawnego stref ochronnych ujęć wody,*
4. *Rozdział 4 UWARUNKOWANIA PLANISTYCZNE i STRATEGICZNE.*
  - a. *Podrozdział 4.1 Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego, aktualizacja studium w zakresie ustaleń planu zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego,*
  - b. *4.3. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, aktualizacja studium w zakresie sytuacji planistycznej miasta,*

## **II. KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA**

5. *Rozdział 4 UKŁAD FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNY, USTALENIA – wprowadzenie zasad zagospodarowania terenów funkcjonalno - przestrzennych objętych zmianą studium, wprowadzenie terenów P1 - tereny produkcyjno - usługowe, z dopuszczeniem realizacji instalacji związanych z produkcją energii z odnawialnych źródeł energii wraz z przyporządkowaniem im zasad zagospodarowania, wprowadzenie zasad zapewnienia dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, zgodnie z zasadami uniwersalnego projektowania zagospodarowania terenów związanych z komunikacją drogową, transportem zbiorowym, parkingami oraz komunikacją pieszą i rowerową,*
6. *Rozdział 5. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I JEGO ZASOBÓW, OCHRONY PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO ORAZ KRAJOBRAZÓW PRIORYTETOWYCH*

OKREŚLONYCH PRZEZ AUDYT KRAJOBRAZOWY, Podrozdział 5.4 Polityka kształtowania i ochrony środowiska przyrodniczego – korekta ustaleń studium w zakresie ochrony wód podziemnych;

7. Rozdział 17. OBSZARY WYMAGAJĄCE SZCZEGÓLNYCH SPOSOBÓW ZAGOSPODAROWANIA O OGRANICZONYCH MOŻLIWOŚCIACH INWESTYCYJNYCH-aktualizacja studium w zakresie stref ochronnych ujęć wody;
8. Rozdział 18. OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCENÍ, REKULTYWACJI LUB REHABILITACJI – aktualizacja studium w zakresie stanu prawnego obszarów zdegradowanych i rewitalizacji;
9. Rozdział 20. OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ URZĄDZENIA WYTWARZAJĄCE ENERGIĘ Z ODNAWIALNYCH ŹRÓDEŁ ENERGII O MOCY PRZEKRACZAJĄCEJ 100 KW – wprowadzenie do studium rozdziału w zakresie obszarów rozmieszczenia urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 10 KW i ich stref ochronnych.

**Załączniki graficzne do studium:**

10. Załącznik nr 2 do Uchwały Rady Miejskiej w Płońsku pn. „UWARUNKOWANIA ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO” – aktualizacja załącznika w zakresie zmian wprowadzonych w granicach terenów rozwojowo – przestrzennych oraz granic obiektów podlegających ochronie,
11. Załącznik nr 3 do Uchwały Rady Miejskiej w Płońsku pn. „STRUKTURA WŁASNOŚCI GRUNTÓW” – na załączniku wskazano granice zmiany studium
12. Załącznik nr 4 do Uchwały Rady Miejskiej w Płońsku pn. „KIERUNKI POLITYKI PRZESTRZENNEJ MIASTA” – aktualizacja załącznika w zakresie zmian wprowadzonych w granicach terenów rozwojowo – przestrzennych oraz granic obiektów podlegających ochronie,
13. Załącznik nr 5 do Uchwały Rady Miejskiej w Płońsku pn. „STRUKTURA FUNKCJONALNO - PRZESTRZENNA” – aktualizacja załącznika w zakresie zasięgu obszarów zdegradowanych i rewitalizacji obszarów rozmieszczenia urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 10 KW i ich stref ochronnych,
14. Załącznik nr 6 do Uchwały Rady Miejskiej w Płońsku pn. „KIERUNKI OCHRONY ŚRODOWISKA KULTUROWEGO, KRAJOBRAZU I PRZYRODY” - aktualizacja załącznika w zakresie granic zbiorników GZWP oraz stref ochronnych ujęć.

15. Załącznik nr 7 do Uchwały Rady Miejskiej w Płońsku pn. „KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW KOMUNIKACJI” - na załączniku wskazano granice zmiany studium oraz terenów funkcjonalno – przestrzennych objętych zmianą studium,

Załącznik nr 8 do Uchwały Rady Miejskiej w Płońsku pn. „KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ” - na załączniku wskazano granice zmiany studium

## WSTĘP

Decyzja Rady Miejskiej w Płońsku z dnia 18 czerwca 2015 r. o podjęciu Uchwały Nr XI/60/2015 w sprawie opracowania Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego miasta Płońsk związana była z koniecznością aktualizacji polityki przestrzennej miasta w zakresie:

- rozwoju przestrzennego poszczególnych terenów w mieście wraz z rozwojem niezbędnej infrastruktury technicznej,
- niezbędnych zmian w zakresie kierunków rozwoju układu komunikacyjnego miasta,
- skorygowania głównych priorytetów dalszego rozwoju miasta,
- skorygowania zakresu ochrony zabytków, dóbr kultury i zasobów środowiska przyrodniczego
- dostosowania założeń polityki przestrzennej miasta określonej w obowiązującym dotychczas Studium do wymagań zmienionych uwarunkowań dalszego rozwoju przestrzennego miasta.

Dotychczas obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Płońsk przyjęte przez Radę Miejską w Płońsku w 2002 r. (Uchwała Nr XLVII/32/2002 Rady Miejskiej w Płońsku z dnia 18 września 2002 r.) i zmienione w 2012r. (Uchwała Nr XXIV/191/2012 Rady Miejskiej w Płońsku z dnia 22 marca 2012 r.) straciło swoją aktualność w wyniku zmian zagospodarowania poszczególnych dzielnic miasta oraz zmienionych uwarunkowań gospodarczych, demograficznych i infrastrukturalnych. Silne zmiany uwarunkowań rozwoju miasta w samym mieście, ale również w regionie wymagają ponownej analizy i w związku z tym istnieje potrzeba wytyczenia nowych potrzeb rozwojowych w ujęciu całościowym, bez ograniczania się do wybranych elementów przestrzeni miejskiej. Potrzeba największych zmian wiąże się z koniecznością wskazania nowych priorytetów w rozwoju terenów inwestycyjnych oraz z uwzględnieniem zmian w ochronie elementów środowiska kulturowego i przyrodniczego wynikającą ze zmienionych przepisów ochronnych dla tych terenów. Niniejsze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta, jest ofertą terenów mieszkaniowych i inwestycyjnych, która kierowana jest do mieszkańców, inwestorów i wszystkich, którzy korzystają z walorów miasta. Główną ideą tego dokumentu jest odpowiedź na pytanie, jak w sposób racjonalny i zgodnie z zasadami zrównoważonego rozwoju gospodarować przestrzenią miasta.

Podstawowe uwarunkowania i cele rozwoju przedstawione w niniejszym Studium nawiązują do dotychczasowych obowiązujących kierunków polityki przestrzennej miasta w zakresie potrzeb i zamierzeń inwestycyjnych. Zmiany w tekście i załącznikach graficznych dotyczą nowych elementów i uaktualnień wykonanych dla całego obszaru miasta. Dla elementów obowiązującego dotychczas

Studium, które są nadal aktualne zachowano dotychczasowe kierunki rozwoju. Największe zmiany dotyczą przede wszystkim podziału obszaru miasta na tereny o ściśle określonej funkcji oraz przyporządkowaniu im odpowiednich wskaźników i parametrów urbanistycznych umożliwiających ich dalszy rozwój z uwzględnieniem odpowiednich uwarunkowań wynikających z istniejącego stanu zagospodarowania i użytkowania terenów oraz przewidywanych zamierzeń inwestycyjnych, które mogą być na nich realizowane.

## 1.1 Położenie miasta

Miasto Płońsk jest miastem powiatowym położonym w odległości ok. 60 km od m. st. Warszawy w kierunku północnym, u zbiegu dwóch ważnych dla obszaru Polski tras komunikacyjnych, tj. drogi krajowej nr 7 (relacji Warszawa – Gdańsk) oraz drogi krajowej nr 10 (relacji Warszawa – Bydgoszcz, Toruń). Przez Miasto przebiega również linia kolejowa relacji Nasielsk – Sierpc (linia jednotorowa, niezelektryfikowana). Miasto Płońsk graniczy bezpośrednio z obszarem Gminy Płońsk otaczającej miasto ze wszystkich stron.



Strategiczne położenie miasta u zbiegu ważnych szlaków komunikacyjnych spowodowało, że jego rozwój w ostatnich latach przebiega stosunkowo intensywnie, zarówno w sferze społecznej (rozwój zasobów mieszkaniowych miasta, rozbudowa obiektów użyteczności publicznej, w tym związanych z kulturą oraz sportem i rekreacją) jak również gospodarczej (rozwój terenów usługowo – produkcyjnych).

Bliskość Warszawy i dogodny dojazd do niej powoduje również, że w ostatnich latach w mieście zwiększyła się liczba osób posiadających wyższe wykształcenie oraz osób prowadzących działalność zawodową w mieście Warszawa. Oddziaływanie miasta Warszawy oprócz sfery społeczno – gospodarczej jest również widoczne w sferze dostępu do takich dziedzin życia miasta takich jak kultura, oświata i nauka, zaopatrzenie ludności.

W wymiarze lokalnym miasto Płońsk pełni funkcję ośrodka koncentracji usług dla całego powiatu płońskiego.



Wszystkie sąsiednie gminy są bezpośrednio związane z miastem. Funkcja ośrodka administracyjnego powiatu wpływa pozytywnie zarówno na dostępność usług podstawowych dla mieszkańców miasta, jak również kształtuje znaczne zapotrzebowanie rynku pracy na etaty związane z funkcjonowaniem usług komercyjnych i publicznych w mieście. Szczególnie wyraźne jest to w przypadku wielu inwestycji zakończonych w granicach miasta w ostatnich latach.

## 1.2 Podstawowe dane o mieście

Miasto Płońsk zajmuje obszar 1160 ha. Administracyjnie jest gminą miejską położoną w powiecie płońskim. W mieście swoją siedzibę posiadają władze powiatu płońskiego, gminy Miasta Płońsk jak

również Gminy Płońsk. Miasto zamieszkuje 22494 osób według danych Głównego Urzędu Statystycznego na dzień 31 grudnia 2013 r. W ogólnej powierzchni miasta udział poszczególnych form użytkowania gruntów, wg danych Starostwa Powiatowego w Płońsku na początek 2011 r., przedstawia się następująco:

użytki rolne	580 ha
grunty pod lasami i zadrzewieniami	26 ha
grunty pod wodami	12 ha
tereny mieszkaniowe	320 ha
tereny przemysłowe	24 ha
tereny komunikacyjne	120 ha
pozostałe tereny, w tym usługi	78 ha

### 1.3 Historia miasta

Płońsk istniał jako osada prehistoryczna już na przełomie XI i XII wieku z dobrze rozwiniętą na podgrodziu osadą targową. Około roku 1400 miasto otrzymało od Książąt Mazowieckich lokację na prawie chełmińskim, stając się dzięki korzystnemu układowi drogowemu centrum handlowym i usługowym obszaru płońskiego.

W okresie średniowiecza Płońsk stanowił ośrodek rejonu płońskiego, w XII w. należy do starostwa plockiego, z którego w 1867 r. powiat płoński zostaje ponownie wydzielony jako część guberni plockiej. Ludność miasta liczy w tym okresie ok. 5 600 mieszkańców. W drugiej połowie XVII w. napływa do miasta ludność żydowska. W związku z utworzeniem w 1867 r. powiatu miasto ożywia się i rozbudowuje. Tworzy się i brukuje Nowy Rynek, powstaje szereg drobnych zakładów. W końcu XIX w. czynna tu była cegielnia, browar, fabryka octu, miodu pitnego i olejarnia, rozwijało się blacharstwo, szewstwo i garncarstwo.

Pod względem liczby ludności Płońsk był wówczas w czołówce największych miast regionu północnomazowieckiego, do których należały między innymi Płock, Ostrołęka, Sierpc. Prawie we wszystkich miastach północnego Mazowsza obok ludności polskiej zamieszkiwali Żydzi i w niewielkim procencie ludność niemiecka. Wzrost ludności żydowskiej był szybszy niż ludności polskiej. Z materiałów źródłowych wynika, że stanowili oni w tym czasie blisko 50% mieszkańców. W końcu XVIII w. Płońsk był na terenie północnego Mazowsza ważnym węzłem handlowo-komunikacyjnym, przez który przechodziło kilka szlaków. Najstarszym był trakt gdański prowadzący z Warszawy przez Zakroczym, Kroczewo, Cempkowo,



Płońsk, Raciąż do Gdańska. Inny szlak wiódł z Płocka przez Płońsk, Sochocin do Ciechanowa. Z Płońska prowadził trakt przez Jarocin, Głinojeck, Strzegowo do Mławy. Z Płońska istniało również połączenie komunikacyjne z Nasielskiem.

Największy rozkwit ekonomiczny Płońska przypada na XVI wiek. Częste wojny w XVII i na początku XVIII stulecia spowodowały upadek miasta, z którego zaczęło się ono dźwigać dopiero w okresie rządów Stanisława Augusta Poniatowskiego. W porównaniu z sytuacją przedstawioną w lustracji z 1765 roku nastąpił znaczny postęp w życiu ekonomicznym Płońska. Miasto to w latach 90-tych XVIII wieku – schyłkowych Rzeczypospolitej - stanowiło jeden z nielicznych większych ośrodków rzemieślniczo-handlowych. Powstało w nim także kilka drobnych zakładów z zakresu przemysłu spożywczego takich jak: gorzelnie, browary i wiatraki. Miały one perspektywę rozwoju, gdyż rynek miejscowy był bogaty w surowce rolne. Na podkreślenie zasługuje znaczna w skali rocznej liczba jarmarków, które obok cotygodniowych targów stanowiły ważny impuls w życiu ekonomicznym miasta. W porównaniu z sąsiednimi znaczącymi miastami tego regionu Płońsk posiadał wysoki kapitał pieniężny, którego część przeznaczano na finansowanie niezbędnych prac komunalnych. Również pod względem liczby mieszkańców awansował do wąskiej czołówki kilku największych miast północnego Mazowsza.

Koniec XVII wieku przyniósł miastu prawie same klęski. W 1793 r. Płońsk zajęli Prusacy. Sejm grodzieński ustalił nowy podział administracyjny, w wyniku którego Płońsk wszedł po raz pierwszy w skład woj. ciechanowskiego. Z chwilą utworzenia tzw. Prus Nowowschodnich Płońsk znalazł się w granicach powiatu płockiego.

Po kampanii napoleońskiej od 1807 r. Płońsk wszedł w skład powiatu wyszogrodzkiego należącego do departamentu płockiego. W rok później dokonano spisu ludności. Płońsk liczył wtedy 3 307 mieszkańców, w tym 2 801 Żydów, tj. 85%.

Dalsze koleje historii tego miasta wiązały się z następującymi po sobie klęskami. Mazowsze było korytarzem przemarszu kolejnych wojsk, miejscem kolejnych działań wojennych. Czynnikiem hamującym rozwój społeczny i gospodarczy miasta były również klęski żywiołowe: 1845 – zaraza niszczy ziemniaki, 1846 – cholera, głód, 1847 –nieurodzaj, zaraza ziemniaczana, cholera, głód, 1848 – cholera, 1849 – cholera i głód, 1851 – zaraza i głód, 1852 – cholera, 1855 – nieurodzaj, ulewy, drożdżyna, epidemia cholery, 1857 – gradobicie, ulewy.

Również historia Płońska XX wieku nie pozwalała na stabilizację gospodarczą. W okresie międzywojennym na terenie miasta istniały 742 domy mieszkalne, z tego ponad połowa drewnianych, na jedno mieszkanie przypadały 3 osoby. Już wtedy problemem miasta było bezrobocie. Organizowane były formy pomocy dla bezrobotnych w postaci prac komunalnych, wybudowany został barak przeznaczony dla bezdomnych, wydawano obiady, zapomogi, organizowano bezpłatne leczenie. Do tradycji należała opieka nad starcami. W okresie międzywojennym Płońsk miał dwa przytulki – jeden dla ludności polskiej, drugi dla żydowskiej. W 1924 r. zbudowano linię kolejową Nasielsk-Sierpc. Okupacja niemiecka w 1939 r. przyniosła miastu ogromny ucisk i terror. Niemcy przystąpili do organizowania karnych obozów pracy. Powstały one w Siedlinie, Smardzewie, Grodźcu, Boguszynie, Gralewie, Kucharach, w których osadzona ludność pracowała w majątkach niemieckich i przy robotach publicznych. Ludność żydowska umieszczona była w trzech gettach: w Płońsku, Nowym Mieście

i Czerwińsku. W powiecie płońskim przebywało od 6000 do 8000 Żydów. Ostatnia wojna światowa spowodowała spustoszenie nie tylko w tkance miejskiej Płońska, ale jeszcze większe straty poniosło społeczeństwo miasta. Wspólnota Żydowska zamieszkująca od stuleci Ziemię Płońską przestała istnieć i do tej pory nie odnowiła się.

#### **1.4 Kompozycja przestrzenna miasta, walory krajobrazowe**

Płońsk to miasto o bardzo bogatej i różnorodnej strukturze przestrzennej. Do dziś zachowały się elementy przedlokacyjnego układu przestrzennego. Elementy te to Grodzisko (z XI w.), usytuowane we wschodniej części miasta oraz związana z nim strukturalna owalnica z wpisaną w ten układ późniejszą, lokacyjną siatką ulic. Owalnica, będąca w swej genezie przedlokacyjnym pasem targowym, stanowi klasyczny przykład wyglądu wczesnośredniowiecznego ośrodka wymiany handlowej. Wrzeczono owalnicy wytyczają obecnie ulice: Płocka, Zduńska i 1 9 Stycznia. Podstawowa zabudowa historyczna miasta została ukształtowana na przełomie XIX i XX wieku. Reprezentuje ona typowy małomiasteczkowy charakter, w którym wyraźnie widać jednolitość gabarytów, fasad i pokryć dachowych poszczególnych budynków zlokalizowanych w układzie urbanistycznym. Na szczególną uwagę w zespole zasługują zespoły szpitala oraz kościoła i klasztoru Karmelitów.

Atrybuty historyczne miasta ograniczają się do terenów zlokalizowanych w jego ścisłym centrum. Stan przestrzeni historycznej nie jest najlepszy i wymaga poprawy, zarówno w zakresie stanu technicznego obiektów historycznych (w tym ich wystroju przestrzennego), jak i wyposażenia przestrzeni publicznych. Poprawa wizerunku przestrzennego tego rejonu miasta jest niezbędna pomimo działań podejmowanych przez miasto w ostatnich latach. Współczesny wizerunek miasta był kształtowany przede wszystkim przez uwarunkowania związane z jego położeniem na zbiegu dróg krajowych stanowiących ważne połączenia komunikacyjne w tym rejonie Polski. Lokalizacja miasta w zasięgu węzła tranzytowego sprzyjała zarówno rozwojowi obszarów mieszkaniowych jak i związanych z funkcjami produkcyjno – usługowymi. Dzielnice przemysłowe miasta rozwinęły się w ciągach dróg krajowych oraz w sąsiedztwie linii kolejowej. W pierwszej fazie rozwoju tych dzielnic podstawowym profilem działalności była przede wszystkim działalność związana z przetwarzaniem i przechowywaniem artykułów spożywczych. Obecnie działalność ta jest bardziej zróżnicowana, zarówno w zakresie działalności przemysłowej jak i usługowej. W obrębie usług bardzo duży udział ma obecnie handel. Obiekty handlowe rozwijają się w obszarach bezpośrednio przylegających do drogi krajowej nr 7. Stan zagospodarowania dzielnic przemysłowych jest zróżnicowany. Obiekty zlokalizowane tu charakteryzują się różnorodnością form architektonicznych jak i stanem technicznym obiektów oraz stanem zagospodarowania działek budowlanych.

Dzielnice mieszkaniowe rozwijały się początkowo w ciągach głównych ulic miejskich, tj. Grunwaldzkiej, Płockiej, 19 Stycznia, Targowej, Sienkiewicza, Młodzieżowej, Wieczorków, Związku Walki Młodych, Wyszogrodzkiej i Warszawskiej. W wyniku intensywnego rozwoju tego obszaru powstał zespół urbanistyczny stanowiący śródmieście dzisiejszego miasta. Funkcje zlokalizowanej tu zabudowy są zróżnicowane, nawet w kontekście jednego kwartału. Często graniczą ze sobą działki o funkcjach jednorodzinnych, wielorodzinnych i usługowych. Stan zagospodarowania części śródmiejskiej miasta nie jest jednak zły. Ogólny wizerunek przestrzenny jest dobry. Pewien dysonans wprowadza jedynie różnorodność form architektonicznych istniejącej zabudowy i występujące nieliczne obiekty w złym stanie technicznym. Różnorodność form architektonicznych zabudowy w strefie śródmiejskiej spowodowana jest przede wszystkim szybkim tempem rozwoju tej części miasta, co jest charakterystyczne dla większości średnich miast w Polsce. W strefie śródmiejskiej znajdują się również zwarte osiedla zabudowy wielorodzinnej, tzw. blokowskiej (rejon ulic Sienkiewicza, Grunwaldzka, Jaworskiego, Kopernika, Młodzieżowa). Walory przestrzenne obiektów tu zlokalizowanych są stosunkowo niskie. Stan zagospodarowania terenu tych osiedli jest natomiast dobry. Przestrzenie pomiędzy poszczególnymi blokami zagospodarowane są w znacznej części zielenią urządzoną.

Nowe osiedla mieszkaniowe rozwijają się w kierunku północnym i zachodnim (osiedla Wiejska – Graniczna oraz osiedla przy ulicy Wieczorków). Dominującą formą zagospodarowania jest tu zabudowa jednorodzinna o wysokim standardzie architektoniczno – przestrzennym. Mniejszą powierzchnię zajmują osiedla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej zorganizowanej. Krajobraz tej wizerunek tej części miasta jest charakterystyczny dla obszarów podmiejskich rozwijających się. Zabudowa mieszkaniowa o wysokim standardzie położona jest w mozaice z terenami jeszcze nie zagospodarowanymi. Charakterystyczny jest również niewystarczający stan wyposażenia wydzielonych dróg obsługujących kwartały zabudowy.

Na szczególną uwagę w obszarze miasta zasługują, o czym już wspomniano, zespoły zabudowy zabytkowej zlokalizowane w obszarze Starego Miasta oraz układ urbanistyczny Starego Miasta. Duże znaczenie dla wizerunku miasta ma również ciąg ulicy 1 Maja na odcinku od ulicy Płockiej do ulicy Towarowej w rejonie stacji kolejowej. Ulica ta ma charakter alei z zachowanym drzewostanem i przebiega przez główne obszary rekreacyjne w mieście związane z akwem Rutki i parkiem jordanowskim. Poprawienie stanu zagospodarowania tych dwóch obszarów rekreacyjnych pozwoliłoby na wytworzenie atrakcyjnego zespołu przestrzennego łączącego obszar Starego Miasta ze stacją kolejową. Szczególną rolę w krajobrazie miasta pełni również rynek wraz z otaczającymi go zespołami zabudowy kwartałowej (w tym historycznej i zabytkowej). W celu podkreślenia zachowanego układu urbanistycznego konieczne jest poprawienie stanu wyposażenia rynku, ze szczególnym

uwzględnieniem małej architektury, zieleni urządzonej oraz nawierzchni. W reszcie istotną rolę w krajobrazie miasta pełnią również zespoły zieleni urządzonej i półurządzonej zlokalizowane w obrębie doliny rzeki Płonki (w tym park Wolności). Obszary te przecinają centrum miasta, tworząc otwarcia krajobrazowe na dolinę rzeki. Bardzo atrakcyjne jest bezpośrednie sąsiedztwo tych terenów z zespołem sportowo – rekreacyjnym oraz centrum kultury zlokalizowanych w ciągu ulicy Kopernika. W celu umożliwienia odpowiedniej ekspozycji przestrzennej rozległych obszarów parkowych konieczne jest uzupełnienie zespołów zieleni urządzonej oraz poprawa warunków zagospodarowania targowiska „Manhattan” zlokalizowanego przy ulicy Sienkiewicza. Targowisko to jest głównym elementem dysharmonizującym tą część śródmieścia .

## **I. UWARUNKOWANIA ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**

Uwarunkowania rozwoju miasta to szereg powiązanych ze sobą zjawisk mających bezpośredni wpływ na procesy zachodzące w środowisku przyrodniczym, kulturowym i społecznym miasta. W toku prac nad studium podjęto szeroką analizę tych elementów, które mają najistotniejszy wpływ na kształtowanie się przestrzeni i jakość życia mieszkańców Płońska. Rozpoznanie zasobów miasta i głównych problemów jego rozwoju w kontekście sformułowanych celów rozwoju, pozwala na syntetyczne zdefiniowanie podstawowych uwarunkowań zagospodarowania przestrzennego miasta.

### **1.UWARUNKOWANIA PRZYRODNICZE**

Podstawowe uwarunkowania rozwoju miasta wynikające ze stanu środowiska przyrodniczego to:

#### **pozytywne**

- zachowany otwarty charakter doliny rzeki Płonki przepływającej przez centralną część miasta – umożliwiający funkcjonowanie korytarza powiązań przyrodniczych, na całej długości jego obszaru,
- występowanie atrakcyjnych obszarów rekreacyjnych w śródmiejskiej części miasta, tj. terenów położonych przy akwenu Rutki, parku jordanowskiego oraz terenów zieleni urządzonej w dolinie rzeki Płonki,
- występowanie licznych, choć o niewielkiej powierzchni zadrzewień, parków i innych terenów publicznej zieleni urządzonej,
- występowanie w otoczeniu miasta rozległych obszarów polno – leśnych o wysokich walorach przyrodniczych i krajobrazowych,
- brak w obszarze miasta obiektów związanych z działalnością gospodarczą powodujących wysoką emisję zanieczyszczeń i hałasu do środowiska,
- brak w obszarze miasta obszarów osuwania się mas ziemnych,
- wystarczające zasoby wodne umożliwiające zaopatrzenie ludności w wodę,
- występowanie w granicach miasta ujęć wody wraz ze strefami ochronnymi ograniczającymi możliwości inwestycyjne na znacznym obszarze

#### **negatywne**

- niska lesistość miasta około 2%,

- brak sieci lokalnych korytarzy powiązań przyrodniczych (ograniczenie systemu przyrodniczego miasta do korytarza związanego z rzeką Płonką),
- duży stopień zurbanizowania miasta (przewaga zwartych kwartałów zabudowy o znacznej intensywności),
- silny rozwój terenów inwestycyjnych w kierunku północnym i zachodnim, na obszarach otwartych stanowiących strefę przejściową pomiędzy układem zurbanizowanym miasta a terenami polno – rolnymi położonymi poza jego granicami,
- przebieg przez miasto dróg krajowych, będących głównym źródłem zanieczyszczeń i podstawowym emitorem hałasu w obszarze miasta,
- występowanie w granicach miasta obszarów zagrożonych powodzią,

### **1.1 Położenie geograficzne**

Według regionalizacji fizyczno-geograficznej J. Kondrackiego miasto Płońsk leży na północnym skraju mezoregionu zwanego Wysoczyzną Płońską, który należy do Niziny Północno-Mazowieckiej.

### **1.2 Powiązania przyrodnicze i ekologiczne**

Elementy systemu przyrodniczego miasta składają się z obszarów węzłowych, korytarzy powiązań przyrodniczych i obszarów je wspomagających. Obszary węzłowe powinny posiadać trwałą strukturę biotyczną, zasilającą cały system. Poszczególne elementy środowiska naturalnego wchodzące w skład systemu przyrodniczego miasta powinny być powiązane ze sobą siecią korytarzy ekologicznych zapewniających swobodną migrację gatunków flory i fauny. Połączenia te powinny mieć trwały charakter, łącząc poszczególne elementy w silny układ przyrodniczy. Trwałą strukturę użytkowania posiadają tereny zabagnione, wnętrza dolin rzecznych i kompleksy leśne, stąd zwykle stanowią one podstawę tworzenia systemu powiązań przyrodniczych, pełniących funkcję obszarów węzłowych i korytarzy powiązań przyrodniczych. Do terenów wspomagających system zalicza się tereny wykazujące trwale wysoki procent powierzchni biologicznie czynnej. Potencjał biotyczny tych terenów jest różny, nie zawsze wysoki. Zalicza się do nich tereny zieleni urządzone, ogrody działkowe czy trwałe użytki zielone.

Ekosystemy z elementami naturalnymi i półnaturalnymi występują w mieście jedynie w obszarze doliny rzeki Płonki. Dolina rzeki ma powiązania przyrodnicze z terenami sąsiednimi i zachowała aktywny udział w zasilaniu przyrodniczym miasta. Obszar ten w skali miasta posiada zdecydowanie najwyższe

walory krajobrazowe. Oprócz korytarza powiązań przyrodniczych doliny Płonki w mieście nie stwierdza się innych korytarzy powiązań przyrodniczych. Brak systemu powiązań lokalnych uniemożliwia połączenie ze sobą obszarów wspomagających system przyrodniczy miasta, do których zaliczyć trzeba zespoły zieleni półurządzonej w sąsiedztwie akwenu Rudki wraz z ogródkiem jordanowskim, zespołu zieleni urządzonej położonej w obrębie grodziska (ul. 19 Stycznia), parku Konstytucji 3 Maja (skrzyżowanie ulic Płockiej i 1 Maja), zespołu parkowo-dworskiego Poświętne wpisanego do rejestru zabytków i zespołu ogrodów działkowych położonego w północnej części miasta przy ulicy Grunwaldzkiej. Poza wymienionymi powyżej elementami systemu przyrodniczego miasta obszary o zwiększonym potencjale biotycznym ograniczają się do zewnętrznych terenów miasta, położonych w sąsiedztwie jego granic administracyjnych. Są to głównie rozległe obszary rolnicze i nieużytki przygotowane do celów inwestycyjnych, z nielicznie występującymi wśród nich zadrzewieniami śródpolnymi. Obszary te poddane są jednak bardzo silnej antropopresji i ulegają zmniejszeniu w miarę rozwoju przestrzennego zurbanizowanej części miasta. Stanowią one w zasadzie w całości rezerwy inwestycyjne miasta.

Reasumując silny rozwój zagospodarowania miasta spowodował, że system przyrodniczy miasta ogranicza się jedynie do korytarza powiązań przyrodniczych opartego na dolinie rzeki Płonki oraz plombowo występujących wśród obszarów zurbanizowanych terenów zieleni urządzonej i półurządzonej. Silny stopień zurbanizowania miasta uniemożliwia wytyczenie obszarów mogących stanowić ruszt systemu powiązań lokalnych umożliwiających spięcie ze sobą obszarów tworzących system przyrodniczy miasta.

### **1.3 Rzeźba terenu**

Na terenie miasta Płońsk występują następujące formy morfologiczne:

- taras zalewowy rzeki Płonki i Żurawianki;
- plejstoceńskie tarasy nadzalewowe akumulacyjne;
- wysoczyzna polodowcowa na północ i południe od rzeki Płonki.

Tarasy zalewowe rzeki Płonki i Żurawianki charakteryzują się szerokością ok. 50 m, o rzędnych 97,5 do 99,0 m n.p.m. Tarasy te są zbudowane z utworów holocenijskich (piaski humusowe, muły i torfy) i są podmokłe.

Miasto Płońsk leży prawie w całości na plejstoceńskim tarasie akumulacyjnym, zbudowanym z piasków ze żwirem. Taras ten jest asymetryczny, z częścią południową lepiej rozwiniętą dochodzącą do 1,5 km

szerokości. Od północy jego szerokość wynosi ok. 300 m. Średnia rzędna tarasu plejstoceniowego wynosi od 99,0 do 100,0 m n.p.m. Na powierzchni tarasu występują liczne obniżenia wypełnione holoceniowymi torfami, mułkami i piaskami.

Wysoczyzna polodowcowa w zasadzie występuje poza granicami miasta - na północ od Płońska i na południe na linii Bońki - Skarżyn. Wysoczyznę budują głównie gliny zwałowe, ropy warwowe i piaski fluwioglacjalne. Rzędne wysokościowe na terenie wysoczyzny sięgają od 104,0 do 112,0 m n.p.m. Ogólnie rzeźba obszaru miasta jest mało urozmaicona. Spadki terenu nie przekraczają 2 ‰.

Wszystkie wody z rejonu Płońska spływają przez rzekę Płonkę do rzeki Wkry. Południowa część tarasu plejstoceniowego jest słabo odwodniona. Występują tu liczne zagłębienia bezodpływowe, nieprzepuszczalne podłoże tworzą warstwy ropy lub mułków.

Na terenie Płońska występują gleby bielcowe wytworzone z glin, brunatne wykształcone w postaci piasków, gleby czarne występujące w obniżeniach podlegających wpływom uwilgotnienia oraz gleby bagienne i aluwialne w dolinie Płonki.

#### **1.4 Budowa geologiczna**

Teren Płońska leży w obrębie Synklinorium Warszawskiego, w jego północnej części. Synklinorium zbudowane jest z utworów jury i kredy, wypełnionych osadami trzecio- i czwartorzędowymi.

Z badań geoelektrycznych, jak również z profili geologicznych wierceń studziennych wynika, że w rejonie Płońska występuje duże obniżenie w stropie ropy plioceńskich, powstałe prawdopodobnie w plejstocenie w wyniku procesów erozyjnych. Obniżenie to nazwano Rynną Płońską. Rynna ta występuje w południowo-zachodniej części miasta. Szerokość rynny w najwęższej części wynosi ok. 450 m, a w najszerszej ok. 600 m. Strop ropy plioceńskich w centralnej części rynny występuje na głębokości od 91 m do 80 m ppt, po wschodniej stronie rynny na głębokości 29 m ppt, natomiast po zachodniej stronie rynny na głębokości 38 m ppt.

Należy podkreślić, że w rejonie Płońska występowanie stropu ropy plioceńskich jest bardzo zróżnicowane; od 9 m n.p.m. aż do kulminacji + 124 m n.p.m. (wypiętrzenie ropy plioceńskich w Pilitowie).

Utwory czwartorzędowe w obszarze miasta są pozostałością akumulacji rzecznej, glacialnej, fluwioglacjalnej i eolicznej.

W Płońsku występują również osady glacialne w postaci glin zwałowych, które są zaliczone do zlodowacenia krakowskiego GII - seria glin zwałowych moreny dennej z otoczkami. Na glinach



zwałowych GII osadziły się osady interglacjału wielkiego JII,III i częściowo osady naniesione na początku transgresji lądolodu zlodowacenia środkowo-polskiego GIII - fluwioglacjalne (osady rzeczne i sandrowe).

Rynna Płońska została zasypana w części spągowej osadami fluwioglacjalnymi, na co wskazują niektóre profile geologiczne otworów studziennych, gdzie od głębokości ca 30 - 40 m ppt do spągu występują żwiry z głazami skał północnych, niewysortowane bez śladów obtoczenia. Natomiast stropowa część Rynny Płońskiej została zasypana osadami interstadiału Bugo-Narwi. Litologicznie są to piaski o różnej granulacji, dość dobrze wysortowane, przeważnie o ziarnach obtoczonych pochodzenia rzecznego. Miąższość osadów czwartorzędu w obrębie rynny wynosi od 70,5 m w części północno-zachodniej do 91,0 m w części centralnej i 75,0 m w części południowo-wschodniej. Natomiast poza obrębem rynny miąższość osadów czwartorzędowych jest znacznie mniejsza i wynosi 38,0 m po południowej stronie, a 29,0 m po północnej stronie.

W dolinie Płonki i cieką Piaski występują holocenijskie osady piasków, torfów i mad o niewielkiej miąższości. Są one związane z najmłodszą formą geologiczną w obszarze miasta, tzw. tarasami zalewowymi rzeki Płonki o średnim wyniesieniu około 97,0 - 99,0 m n.p.m. Są one zbudowane z holocenijskich piasków zastoiskowych, mułów i torfów. Taras akumulacyjny na północ od Płonki występuje tylko fragmentarycznie, natomiast na południe rozciąga się na znacznym obszarze. Na prawym tarasie akumulacyjnym znajdują się liczne obniżenia, zagłębienia bezodpływowe wypełnione młodszymi wiekowo utworami budującymi tarasy zalewowe. Średnie wyniesienie tarasów akumulacyjnych wynosi 99,0 - 100,0 m n.p.m. Są one zbudowane z piasków przeważnie drobnoziarnistych, posiadających często na głębokości ca 2,0 m przewarstwienia iłów zastoiskowych o miąższości około 1,0 m. Krawędzie tarasów wskutek erozyjnej działalności wód zachowały się tylko fragmentarycznie w niektórych miejscach.

Miąższość utworów trzeciorzędu wynosi około 200 m, z czego około 150 m przypada na utwory pliocenu (iły jeziorne). Utwory miocenu (lądowe piaski z wkładkami węgla brunatnych) mają około 25 - 30 m miąższości, a utwory oligocenu (piaski glaukonitowe, morskie) około 25 - 30 m.

Strop utworów mezozoiku znajduje się na głębokości około 250 m, a ich spąg na głębokości 3000 - 3200 m. Poniżej tej głębokości występują utwory permu o miąższości około 250 m, poniżej których występują skały magmowe o miąższości około 180 m.

W rejonie miasta nie występują obszary naturalnych zagrożeń geologicznych. Struktura geologiczna obszaru i ukształtowanie jego powierzchni wykluczają powstawanie niekorzystnych zjawisk w postaci osuwisk lub osiadań terenu.

## **1.5 Surowce mineralne**

Na terenie miasta nie prowadzono w przeszłości eksploatacji powierzchniowej surowców mineralnych. Nie występują tu również udokumentowane złoża surowców mineralnych.

## **1.6. Warunki wodne**

### **1.6.1 Wody powierzchniowe**

Teren miasta położony jest w zlewni rzeki Płonki, która jest prawobrzeżnym dopływem Wkry i uchodzi do niej w km 40+890 (wg kilometrażu WZMiUW). Przez miasto Płonka płynie z zachodu na wschód. Dolina rzeki posiada szerokość 200 - 300 m i w znacznym stopniu decyduje o morfologii terenu miasta. Rzeka Płonka na całym odcinku przebiegającym przez miasto jest uregulowana. Szerokość rzeki wynosi od 15 do 20 m. Średnia głębokość koryta waha się od 1,5 do 3,0 m.

Drugim ciekim wodnym odwadniającym miasto jest rzeka Żurawianka wpływająca do miasta, na krótkim odcinku w rejonie ulicy Wieczorków.

Do wód powierzchniowych płynących w mieście zaliczony jest również Kanał Piaski.

Podstawowa sieć melioracji w mieście została wykonana w ramach zadań inwestycyjnych: „Arcelin – Szerominek”, „Gmina Płońsk”, „PGR Skarżyn”, „Poświętne”, „Siedlin” i tzw. „Starego przedwojennego drenowania”.

Jedynym zbiornikiem wodnym w obszarze miasta jest akwen Rutki. Jest to dawne wyrobisko torfu zasilane głównie wodami gruntowymi. Zbiornik posiada powierzchnię około 4,0 ha. Akwen jest zamulony, brzegi częściowo zniszczone. Zbiornik wymaga oczyszczenia, pogłębienia, naprawy skarp, a teren wokół uporządkowania i właściwego planowego zagospodarowania.

### **1.6.2 Zagrożenie powodziowe**

W mieście Płońsk występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią. Zasięg obszarów szczególnego zagrożenia powodzią w mieście został wyznaczony na podstawie map zagrożenia powodziowego i map ryzyka powodziowego. Mapy zostały opracowane na podstawie Dyrektywy 2007/60/WE Parlamentu Europejskiego i Rady z dnia 23 października 2007 r. w sprawie oceny ryzyka powodziowego i zarządzania nim (Dyrektywa Powodziowa) Za opracowanie map zgodnie z ustawą z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2015 r. poz. 469) odpowiada Prezes Krajowego Zarządu Gospodarki Wodnej. Mapy zagrożenia powodziowego i mapy ryzyka powodziowego zostały

opracowane w ramach projektu "Informatyczny System Osłony Kraju przed nadzwyczajnymi zagrożeniami" (ISOK) przez Instytut Meteorologii i Gospodarki Wodnej PIB – Centra Modelowania Powodzi i Suszy w Gdyni, Poznaniu, Krakowie i we Wrocławiu. W 2013 r. mapy zagrożenia powodziowego i mapy ryzyka powodziowego, przekazane przez Instytut Meteorologii i Gospodarki Wodnej PIB, zostały opublikowane na Hydroportalu MZP i MRP. W 2014 r. mapy podlegały sprawdzaniu i weryfikacji. Uwagi zgłaszane przez organy administracji były rozpatrywane i w uzasadnionych przypadkach uwzględniane. Przekazanie przez Prezesa KZGW ostatecznych wersji map jednostkom administracji, o którym mowa w art. 88f ust. 3 ustawy Prawo wodne nastąpiło w dniu 15 kwietnia 2015 r. i od tej pory są traktowane jako oficjalne dokumenty planistyczne stanowią podstawę do podejmowania działań związanych z planowaniem przestrzennym i zarządzaniem kryzysowym.

Obszary szczególnego zagrożenia powodzią w mieście Płońsk obejmują obszary szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat (Q 1%) oraz obszary szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat (Q 10%). Oprócz tych obszarów w granicach miasta wyznaczono granice obszarów, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat (Q 0,2%).

### **1.6.3 Wody podziemne**

W obszarze miasta występuje czwartorzędowe piętro wodonośne, w którego skład wchodzi plejstocenijski poziom wodonośny reprezentowany przez jedną warstwę wodonośną. Nawiązując do budowy geologicznej warstwa wodonośna plejstocenijskiego poziomu jest związana z Rynną Płońską, która tworzy zbiornik wód podziemnych. Warstwa charakteryzuje się swobodnym zwierciadłem wody. Statyczne zwierciadło wody w badanym rejonie ulega wahaniom w zależności od ilości opadów i pory roku. Statyczne zwierciadło wody w obrębie rynny charakteryzuje się prawie wyrównaną powierzchnią. Miąższość warstwy wodonośnej w granicach rynny wynosi około 15 m przy jej brzegach do ponad 89 m w części centralnej. W części północno-zachodniej zaznacza się wyraźne zmniejszenie miąższości.

Na północ od Rynny Płońskiej występują obszary pozbawione warstw wodonośnych w czwartorzędzie. Po południowej stronie rynny warstwa wodonośna charakteryzuje się bardzo małą miąższością, wynoszącą od 2,0 m do 12,0 m.

Warstwa wodonośna w Rynnie Płońskiej jest zbudowana w strefie spągowej i środkowej ze żwirów z glazami skał północnych, a w strefie stropowej z piasków o różnej granulacji, ale z przewagą

średnioziarnistych. Otwory studzienne wchodzące w skład ujęcia miejskiego zostały odwiercone wzdłuż osi Rynny Płońskiej. We wszystkich otworach ujęto do eksploatacji spagową partię warstwy wodonośnej. W obrębie Rynny Płońskiej spływ wód podziemnych ma kierunek z NW na SE. Poza obszarem rynny na południowy-zachód spływ płytkich wód podziemnych i powierzchniowych ma kierunek z SW na NE, tj. prawie prostopadle do osi rynny. Zasilanie zbiornika wód podziemnych jaki stanowi Rynna Płońska odbywa się poprzez:

- bezpośrednią infiltrację opadów atmosferycznych na całym obszarze rynny;
- infiltrację wód powierzchniowych rzeki Płonki i Żurawianki w okresach niżówkowych;
- dopływ wód podziemnych ze strony północno-zachodniej, z rejonu pradoliny Raciążskiej;
- dopływ boczny płytkich wód podziemnych i powierzchniowych z południowego zachodu.

Wykonane dla potrzeb wykrycia złóż gazu i ropy utwory wiertnicze pozwoliły na wskazanie skał zbiornikowych wypełnionych wodami geotermalnymi. Płońsk leży w rejonie dwóch głównych zbiorników hydrogeotermalnych (dolnokredowego i dolnojurskiego) uznanych za najbardziej perspektywiczne dla pozyskiwania zasobów geotermalnych. Temperatury wód w stropie utworów dolnokredowych w synklinorium pomorsko-warszawskim nie przekraczają 40-50° w partiach najgłębszego zalegania. W utworach dolnej jury natomiast (poniżej 2000 m) wody czołowe mają na obszarze całego synklinorium warszawskiego temperatury 40-80°. W rejonie Płońska istnieje realna możliwość wykorzystania czterech otworów – dwóch dubletów dla potrzeb ciepłownictwa. Z ogólnych szacunków wynika, iż w miastach posiadających już miejską sieć ciepłowniczą budowa zakładów geotermalnych byłaby w pełni uzasadniona. Decyzję taką należy poprzedzić szczegółową analizą stanu technicznego obu dubletów i możliwością wykorzystania energii geotermalnej na terenie miasta. W przypadku braku dostatecznej ilości użytkowników energii dublet można wykorzystać również dla celów balneologicznych, rekreacyjnych i sportowych.

*(Obszar miasta znajduje się w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP Nr 2151 "Subniecka Warszawska – część centralna" oraz Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP Nr 215 "Subniecka Warszawska". ~~(Ze względu na zakres przeprowadzanej zmiany studium nie wskazuje się granic Zbiorników. Obszary objęte zmianą studium w całości znajdują się w zasięgu granic GZWP Nr 215 "Subniecka Warszawska". Tereny objęte zmianą studium znajdują się również w granicach Zbiornika GZWP Nr 2151 "Subniecka Warszawska – część centralna", za wyjątkiem działki nr ewid. 197/120, położonej w rejonie Parku w Poświętnem~~);<sup>2</sup>. (Miasto znajduje się w całości w granicach zbiornika GZWP Nr 215. Natomiast w granicach zbiornika GZWP nr 2151 znajduje się południowa część miasta. Granice zbiornika GZWP nr 2151 zostają wprowadzone na załączniki graficzne do*

*studium. Wprowadzenie granic zbiornika na całym obszarze miasta, pomimo wykonywania jedynie punktowej zmiany studium, jest uzasadnione przepisami odrębnymi dotyczącymi złóż zasobów naturalnych oraz wpływem na sposób zagospodarowania terenów objętych zmianą studium. Punktowe wskazanie przebiegu granic zbiornika GZWP Nr 2151 nie będzie odzwierciedlać miarodajnie zasobów naturalnych w granicach miasta.)<sup>2</sup> **Wymienione Zbiorniki nie są udokumentowane. Ich granice zostaną uszczegółowione po udokumentowaniu ich zasobów.)<sup>1</sup>***

#### **1.6.4 Zanieczyszczenie wód.**

Ramowa Dyrektywa Wodna (2000), ustanawiająca ramy wspólnotowego działania w dziedzinie polityki wodnej w Europie, nakłada na wszystkie kraje członkowskie obowiązek osiągnięcia do 2015 r. dobrego stanu wód. Określa również sposób dokonywania ocen stanu wód. Oprócz oceny wg zasad wprowadzonych przez RDW, wykonywane są oceny jakości wód powierzchniowych z uwzględnieniem ich przeznaczenia oraz sposobu wykorzystania, wynikające z innych dyrektyw Unii Europejskiej z obszaru wodnego. Plan zagospodarowania wodami na obszarze dorzecza Wisły, uwzględniający RDW, został przyjęty w 2011 r. (M.P. z 2011 Nr 49 poz. 549). Przepisy wymagają aktualizacji planów gospodarowania wodami na obszarach dorzeczy oraz programu wodno-środowiskowego kraju (co 6 lat od daty pierwszej publikacji). Aktualizacja jest w trakcie wykonania.

W ramach Planu gospodarowania wodami wydzielono:

- jednolite części wód podziemnych – oznaczające określoną objętość wód podziemnych występującą w obrębie warstwy wodonośnej lub zespołu warstw wodonośnych (JCWPd)
- jednolite części wód powierzchniowych – oznaczające oddzielny i znaczący element wód powierzchniowych (jezioro lub inny naturalny zbiornik wodny, sztuczny zbiornik wody, rzeka, struga, strumień, potok, kanał, lub ich część, morskie wody wewnętrzne, wody przejściowe lub wody przybrzeżne) (JCWP).

Na obszarze dorzecza Wisły wyznaczonych jest obecnie:

- 2660 jednolitych części wód rzek,
- 5 jednolitych części wód przejściowych,
- 6 jednolitych części wód przybrzeżnych,
- 481 jednolite części wód jezior

Wydzielenie różnych typów wód jest wstępnym etapem na drodze do ustalenia zgodnej z RDW oceny i klasyfikacji stanu ekologicznego wód. Opracowanie typologii wód powierzchniowych było niezbędne z powodu ogromnej różnorodności warunków środowiskowych, które wpływają na charakter występowania organizmów wodnych. Warunki środowiskowe wynikają z takich czynników, jak m. in.:

- położenie geograficzne,
- wysokość bezwzględna,
- geologia terenu,
- morfologia terenu.

Typy wód, w warunkach nie naruszonych przez człowieka, różnią się pod względem cech biologicznych. Z tego względu stanowiąc będą wzorzec do określenia stopnia odchylenia przy ocenie stanu ekologicznego wód. Dlatego dobry stan charakteryzowany jest w zależności od poszczególnych typów wód.

W zakresie prac związanych z wyznaczaniem typów części wód posłużono się typologią abiotyczną zgodnie z wymaganiami RDW. Typologie ustalono przy zastosowaniu „systemu A” lub „systemu B” (Załącznik II RDW). Przy czym stosowanie „systemu A” części wód zróżnicowano wg właściwych ekoregionów.

W zakresie ustalenia typologii rzek przeanalizowano następujące parametry: wielkość powierzchni zlewni cieków, wysokość n.p.m. oraz typ podłoża. W zakresie ustalenia typologii jezior zastosowano kryteria tzw. „systemu B” wg RDW. Typologia abiotyczna jezior została ustalona na podstawie analizy danych dla 749 jezior w Polsce. Oprócz kryteriów abiotycznych typologii, przeanalizowano również szereg parametrów dodatkowych, mających znaczenie weryfikujące, jak kategoria podatności zbiornika na degradację, klasa czystości wody, czy podstawowe wskaźniki chemiczne. Parametry te były pomocne przy ustaleniu, czy pewne budzące wątpliwości wartości parametrów typologii, jak niski odczyn, wysokie przewodnictwo czy zasadowość, wynikają z naturalnych uwarunkowań danego ekosystemu (jego typu), czy raczej mogą być wynikiem wpływu antropogenicznego i powinny zostać pominięte. Na podstawie kombinacji przyjętych klas wybranych parametrów wydzielono siedem typów podstawowych jezior, dodatkowo podzielonych na podtypy pod względem stratyfikacji termicznej wód. Przy określaniu typów wód przybrzeżnych i przejściowych, wzięto pod uwagę dwa zasadnicze czynniki abiotyczne, tj. zasolenie oraz pływy. Do podziału wód na jednolite części zastosowano „systemu B”, uwzględniający również dodatkowe parametry abiotyczne, tj. głębokość, morfologię i inne.

Na obszarze dorzecza Wisły określono 23 typy rzek. Dla cieków sztucznych nie określono typu.

Zakwalifikowanie wód do silnie zmienionych lub sztucznych części wód, zgodnie z RDW, jest możliwe, jeżeli:

- wdrożenie działań, które zmierzają do przywrócenia dobrego stanu ekologicznego tych wód w zakresie hydromorfologii, miałyby zdecydowanie niekorzystny wpływ przede wszystkim na środowisko w szerszym znaczeniu, jak również na dotychczasowe formy użytkowania,
- aktualnie nie istnieją znacząco lepsze rozwiązania alternatywne (wykonalne technicznie oraz akceptowalne ekonomicznie), które zapewniłyby osiągnięcie analogicznych „korzyści” z użytkowania wód.

W wyniku przeprowadzonych prac, na obszarze dorzecza Wisły, jako silnie zmienionych części wód jest wyznaczonych:

- 904 jednolitych części wód rzek,.
- 1 jednolita część wód przybrzeżnych,
- 31 jednolitych części wód jezior.

Natomiast jako sztucznych części wód wyznaczonych jest 58 jednolitych części wód rzek.

Na obszarze dorzecza Wisły wydzielono siedem typów podstawowych jezior, dodatkowo podzielonych na podtypy pod względem stratyfikacji termicznej wód. Ostatecznie na obszarze dorzecza Wisły występuje 13 typów polskich jezior. W obrębie typów jezior, wyróżniono jednolite części wód.

Przy określaniu typów wód przybrzeżnych i przejściowych wzięto pod uwagę dwa zasadnicze parametry abiotyczne, tj. zasolenie oraz pływy. W obrębie tej kategorii znajdują się obszary, na których zachodzi intensywne współdziaływanie wód rzecznych i morskich. Są to: estuaria ujść dużych rzek do morza i zalewy morskie. W granicach polskiej strefy Bałtyku na obszarze dorzecza Wisły wyróżniono dwa typy wód przejściowych.

Miasto Płońsk znajduje się w zasięgu jednolitych części wód rzecznych:

- **PLRW200017268767, Płonka od źródeł do Żurawianki bez Żurawianki, typ JCWP - Potok nizinny piaszczysty (17)**, status – naturalna część wód, ocena stanu - zły, ocena ryzyka nieosiągnięcia celów środowiskowych - zagrożona, uzasadnienie derogacji – planowane inwestycje z zakresu ochrony przeciwpowodziowej - Przebudowa (modernizacja) przekroju podłużnego i poprzecznego koryta rzeki Płonki od km 12+700 do km 19+000 m. Płońsk w latach 2010-2013,

- **PLRW200017268768, Żurawianka, typ JCWP - Potok nizinny piaszczysty (17)**, status – naturalna część wód, ocena stanu - zły, ocena ryzyka nieosiągnięcia celów środowiskowych - niezagrażona, uzasadnienie derogacji – brak.

***Cele środowiskowe dla wód powierzchniowych oraz obszarów chronionych, ustalonych na mocy art. 4 Ramowej Dyrektywy Wodnej***

W pierwszym cyklu planowania gospodarowania wodami w Polsce, cele środowiskowe dla części wód zostały oparte głównie na wartościach granicznych poszczególnych wskaźników fizyko-chemicznych, biologicznych i hydromorfologicznych określających stan ekologiczny wód powierzchniowych oraz wskaźników chemicznych świadczących o stanie chemicznym wody, odpowiadających warunkom osiągnięcia przez te wody dobrego stanu, z uwzględnieniem kategorii wód, wg rozporządzenia w sprawie sposobu klasyfikacji stanu jednolitych części wód powierzchniowych. Zastosowane podejście, polegające na przyjęciu za cele środowiskowe wartości granicznych odpowiadających dobremu stanowi wód, związane było z niekompletnym zrealizowaniem prac w zakresie opracowania warunków referencyjnych dla poszczególnych typów wód, a tym samym brakiem możliwości ustalenia wartości celów środowiskowych wg charakterystycznych wymagań względem poszczególnych typów we wszystkich kategoriach wód. Dodatkowo, z uwagi na trwające prace w zakresie opracowywania metodyk oceny stanu hydromorfologicznego oraz fakt, że monitoring w zakresie badań stanu chemicznego jest jeszcze w fazie kształtowania i rozbudowy ustalenie celów środowiskowych zostało oparte o dostępne wartości graniczne wskaźników podanych w rozporządzeniu w sprawie sposobu klasyfikacji stanu jednolitych części wód powierzchniowych.

***Cele środowiskowe dla wód podziemnych ustalonych na mocy Art. 4 Ramowej Dyrektywy Wodnej***

Zgodnie z definicją umieszczoną w Ramowej Dyrektywy Wodnej dobry stan wód podziemnych oznacza stan osiągnięty przez część wód podziemnych, jeżeli zarówno jej stan ilościowy, jak i chemiczny jest określony, jako co najmniej „dobry”. Art.4 Ramowej Dyrektywy Wodnej przewiduje dla wód podziemnych następujące główne cele środowiskowe:

- zapobieganie dopływowi lub ograniczenia dopływu zanieczyszczeń do wód podziemnych
- zapobieganie pogarszaniu się stanu wszystkich części wód podziemnych
- zapewnienie równowagi pomiędzy poborem a zasilaniem wód podziemnych
- wdrożenie działań niezbędnych dla odwrócenia znaczącego i utrzymującego się rosnącego trendu stężenia każdego zanieczyszczenia powstałego w skutek działalności człowieka



Dla spełnienia wymogu nie pogarszania stanu części wód, dla części wód będących w co najmniej dobrym stanie chemicznym i ilościowym, celem środowiskowym będzie utrzymanie tego stanu.

### ***Odstępstwa od osiągnięcia celów środowiskowych (derogacje)***

Dyrektywa przewiduje odstępstwa od założonych celów środowiskowych, jeżeli ich osiągnięcie dla danej części wód w ustalonym terminie nie będzie możliwe z określonych przyczyn.

W myśl art. 4 Ramowej Dyrektywy Wodnej, odstępstwa zdefiniowane są następująco:

- odstępstwa czasowe – dobry stan wód może zostać osiągnięty do roku 2021 lub najpóźniej do 2027 (art. 4.4 RDW) – ze względu na brak możliwości technicznych wdrażania działań, dysproporcjonalne koszty wdrożenia działań, warunki naturalne niepozwalające na poprawę stanu części wód,
- ustalenie celów mniej rygorystycznych (art. 4.5 RDW), ze względu na brak możliwości technicznych wdrożenia działań, dysproporcjonalne koszty wdrożenia działań
- czasowe pogorszenie stanu wód (art. 4.6 RDW),
- nieosiągnięcie celów ze względu na realizację nowych inwestycji (art. 4.7 RDW), ze względu na brak nowych zmian w charakterystykach fizycznych jednolitych części wód, nowych form zrównoważonej działalności gospodarczej człowieka

W ramach charakterystyki obszaru dorzecza, zgodnie z art. 5 Ramowej Dyrektywy Wodnej w Polsce w Planie dokonano analizy mającej na celu identyfikację znaczących oddziaływań antropogenicznych (presji) na wody oraz oceny wpływu działalności człowieka na środowisko wodne. Prace te miały na celu dostarczenie informacji niezbędnych do wykonania oceny ryzyka nieosiągnięcia celów środowiskowych przez jednolite części wód na obszarze dorzecza. Do identyfikacji znaczących oddziaływań antropogenicznych wykorzystano m.in. dane gromadzone w jednostkach administracji w zakresie użytkowania wód, w tym pobory wody, zrzuty ścieków komunalnych i przemysłowych, wielkość nawożenia, hodowlę zwierząt. Uwzględniono również dostępne dane z monitoringu wód w zakresie poszczególnych wskaźników fizykochemicznych, biologicznych i hydromorfologicznych.

Na obszarze dorzecza Wisły zidentyfikowano następujące rodzaje presji:

### ***Punktowe źródła zanieczyszczeń***

#### *Działalność górnicza*

Zagrożeniem dla wód powierzchniowych są zasolone wody dołowe dopływające do wód powierzchniowych głównie z kopalń. W ostatnim okresie niekorzystny wpływ kopalnianych wód

zasolonych na jakość wód powierzchniowych ma tendencję malejącą, głównie na skutek deponowania i odprowadzania wód słonych do cieków w sposób kontrolowany, odsalaniu wód i wykorzystywaniu wód słonych do innych celów oraz ograniczania wypływu wód zasolonych. Jednak nadal wody tej części obszaru dorzecza są jednymi z najbardziej zanieczyszczonych. Eksploatacja węgla kamiennego powoduje konieczność intensywnego odwadniania górotworu, zmianę kierunków krążenia wód podziemnych oraz obniżenie zwierciadła wód podziemnych. Likwidacja kopalń węgla kamiennego oraz wypełnianie leja depresji powoduje uruchomienie w górotworze procesów geochemicznych, mających istotny negatywny wpływ na wody podziemne.

### ***Zrzuty ścieków komunalnych i przemysłowych***

Jednym z podstawowych czynników wpływających na jakość wód powierzchniowych są również zanieczyszczenia zawarte w ściekach komunalnych i przemysłowych. Na obszarze dorzecza Wisły łączna ilość ścieków wymagających oczyszczenia pochodzących z zakładów przemysłowych, ścieków gospodarczych z innych rodzajów działalności człowieka oraz ścieków komunalnych (oszacowano na podstawie danych GUS za 2007r.), wynosi rocznie ok. 1105,4 mln m<sup>3</sup>, oczyszczanych tylko mechanicznie jest 292,9 mln m<sup>3</sup>. Ścieki nieoczyszczone odprowadzane do wód to 78,5 mln m<sup>3</sup>.

### ***Składowiska odpadów***

Większość odpadów komunalnych wytworzonych na terenie Polski jest składowana na składowiskach odpadów. Jest to najbardziej rozpowszechniona metoda ich zagospodarowania. Obiekty, jakimi są składowiska odpadów, powinny zatem spełniać odpowiednie wymagania, aby nie nastąpiła ewentualna infiltracja zanieczyszczeń do gruntu i wód powierzchniowych. Nieodpowiednie składowanie odpadów może mieć negatywny wpływ na środowisko wodne. Zagrożeniem dla wód są wody odciekowe pochodzące z nieizolowanych składowisk. Źródłem odcieków ze składowisk jest przesiąkanie wody opadowej przez bryłę wysypiska, a także na nieizolowanych składowiskach dopływ wód powierzchniowych oraz podziemnych powodujących wypłukiwanie i rozpuszczanie powstających produktów rozkładu. Źródłem odcieków jest także woda dostarczana wraz z odpadami oraz pochodząca z rozkładu substancji organicznych. Ilość i skład odcieków zależą głównie od: rodzaju i stopnia rozdrobnienia odpadów, ilości wody infiltrującej, wieku składowiska, techniki składowania. Ocieki z wysypisk wykazują bardzo wysoką mineralizację i charakteryzują się znacznie podwyższonymi parametrami biologicznego i chemicznego zapotrzebowania na tlen (BZT5 i ChZT), wysokimi stężeniami substancji rozpuszczonych, chlorków, siarczanów i związków azotu amonowego.

### ***Przypadkowe skażenia środowiska gruntowo-wodnego***

Przypadkowe zagrożenia nadzwyczajne spowodowane są zwykle katastrofami komunikacyjnymi lub poważnymi awariami przemysłowymi. Mają one zwykle charakter przypadkowy a ich częstotliwość jest trudna do przewidzenia.

### ***Pobory kruszywa***

Na obszarze dorzecza Wisły zlokalizowane są liczne złoża piasku i żwiru. Najczęściej występują wzdłuż dolin rzecznych. Na skutek intensyfikacji wydobycia w ostatnich latach, obserwuje się nasilenie procesu degradacji koryt rzecznych spowodowanych niekontrolowanym wydobyciem piasków i żwirów. Wydobycie materiałów bezpośrednio z koryt rzecznych i terenów do nich przyległych powoduje naruszenia równowagi hydrodynamicznej w rzekach i potokach. Wzmoczona erozja wgłębna powoduje wzrost pojemności transportowej koryt i zmniejszanie się terenów zalewowych, co w konsekwencji może powodować większe straty podczas powodzi.

### ***Obszarowe źródła zanieczyszczeń***

#### ***Zanieczyszczenia związkami azotu ze źródeł rolniczych***

Skutkami nieprawidłowo prowadzonej działalności rolniczej jest zanieczyszczenie wód powierzchniowych i podziemnych związkami azotu powodujące proces eutrofizacji wód powierzchniowych, tym samym uniemożliwiając m.in. ich rekreacyjne wykorzystanie czy też dyskwalifikując wody do ich poboru w celu zaopatrzenia ludności w wodę do spożycia. Zanieczyszczenie wód związkami azotu stanowi również zagrożenie dla ekosystemów wodnych i od wód zależnych. Pomimo, że zużycie nawozów sztucznych jako i naturalnych zmniejszyło się w ostatnich latach, to jednak rolnictwo i hodowla nadal generują źródła zanieczyszczeń. Często zdarza się, że pola uprawne przylegają bezpośrednio do brzegów rzek i jezior. Brak bariery ochronnej w postaci pasów zieleni i zadrzewień sprzyja przenikaniu zanieczyszczeń rolniczych do wód.

#### ***Zrzuty ścieków komunalnych z terenów nieobjętych kanalizacją***

Niekorzystny wpływ na jakość wód na obszarze dorzecza Wisły wywierają również niekontrolowane zrzuty ścieków bytowo - gospodarczych z nieskanalizowanych miejscowości. Skutkiem ich dopływu jest zły stan sanitarny wód oraz zwiększone stężenia substancji biogennych.

#### ***Oddziaływania wywierane na ilościowy stan wód - pobory wód powierzchniowych i podziemnych***

Podstawowym źródłem zaopatrzenia w wodę gospodarki komunalnej, rolnictwa i przemysłu na obszarze dorzecza Wisły są zasoby wód powierzchniowych, stanowiące tutaj ponad 85 % poborów wody. Zdecydowana większość wody, bo ok. 73% przeznaczana jest na cele przemysłowe. Od kilku lat

obserwuje się spadek zużycia wody, który na obszarze dorzecza Wisły w przypadku przemysłu przyniósł zmniejszenie ilości zużywanej wody o ok. 40%, a w odniesieniu do gospodarki komunalnej o ok. 33%. Związane jest to z racjonalizacją zużycia wody w przemyśle, likwidacją nadmiernie wodochłonnych technologii, zmniejszaniem strat wody w sieciach wodociagowych i ograniczanie jej marnotrawstwa przez odbiorców, co jest m.in. skutkiem stałego wzrostu cen wody. Nadmierny i długotrwały pobór wód podziemnych, przekraczający dostępne zasoby dyspozycyjne jest głównym zagrożeniem dla dobrej jakości wód podziemnych. Skutkuje to obniżeniem zwierciadła wód podziemnych, powstawaniem lejów depresji, zmianą kierunków przepływu wód podziemnych, negatywnym oddziaływaniem na ekosystemy zależne od wód podziemnych oraz na wody powierzchniowe.

Ocenę jakości wód powierzchniowych w województwie mazowieckim, zgodnie z raportem o stanie środowiska w województwie w 2013 r. wykonano wg poniższych kryteriów.

Klasa elementów biologicznych				Stan/potencjał ekologiczny				Klasa elementów fizykochemicznych			
stan ekologiczny		potencjał ekologiczny (jcw silnie zmienione)		stan ekologiczny		potencjał ekologiczny (jcw silnie zmienione)		stan ekologiczny		potencjał ekologiczny (jcw silnie zmienione)	
I	b. dobry	maksym.	I	I	b. dobry	maksym.	II	I	b. dobry	maksym.	I
II	dobry		II	II	dobry		II	II	dobry		II
III	umiarkowany		III	III	umiarkowany		III	PSD	poniżej dobrego		PPD
IV	słaby		IV	IV	słaby		IV	Rodzaj JCW			
V	zły		V	V	zły		V				

Stan chemiczny			Klasa elem. hydromorfologicznych			
DOBRY	stan dobry		stan ekologiczny		potencjał ekologiczny (jcw silnie zmienione)	
PSD śr	poniżej stanu dobrego	przekroc. stęż. średniorocz.	I	b. dobry	maksym.	I
PSD max		przekroc. stęż. maksym.			dobry	II
PSD		przekroc. stęż. śred. i maks.				

Stan jednolitych części wód powierzchniowych obejmujących miasto Płońsk według tego raportu nie był objęty monitoringiem.

## 1.7 Warunki glebowe

W odniesieniu do regionów glebowo-rolniczych teren miasta Płońsk położony jest w regionie Płońsko-Bodzanowskim. Gleby w większości wytworzone są tu z glin moreny dennej w różnym stopniu odgórnie spiaszczonych. Około 30% powierzchni regionu zajmują gleby wytworzone z piasków całkowitych. Wśród gleb wytworzonych z glin największy udział mają gleby pseudobielicowe, a wśród gleb wytworzonych z piasków – gleby brunatne wylugowane i rdzawe.

Rozwój miasta spowodował, że obecnie produkcja rolnicza w jego granicach zanikła. Większość gleb w niezabudowanych rejonach miasta występuje w formie nieużytków parcelowych na działki o walorach działek budowlanych. Szczątkowe wykorzystanie gruntów do celów rolniczych można zauważyć jeszcze na obszarach położonych w pobliżu północnej granicy miasta.

### **1.8 Klimat**

Wg E. Romera „Regiony klimatyczne Polski” miasto Płońsk znajduje się na granicy dwóch krain klimatycznych, a mianowicie Krainy Warszawskiej i Krainy Mławskiej. Obszar charakteryzuje się niskim opadem rocznym (średnioroczny 495 mm, a dla okresu wegetacji 190 mm) oraz występowaniem 48 dni mroźnych, 120 przymrozkowych. Średnia temperatura roczna wynosi 7,3 ° C, a dla okresu wegetacji 13,9 ° C (wg obserwacji na stacji meteorologicznej w Poświętnem). Na terenie gminy dominują wiatry zachodnie (21,2%) oraz południowo-zachodnie (14,4%) i północno-zachodnie (14,1%). Najmniejszą częstotliwością charakteryzują się wiatry z kierunku północnego (około 7,0%). Rozkład kierunkowy wiatrów w poszczególnych porach roku jest zróżnicowany. Zimą, wiosną i latem dominują wiatry zachodnie, jesienią południowo-zachodnie. Obszar miasta charakteryzuje się występowaniem sprzyjających warunków, tj. niezbyt intensywnym nawietrzeniem i jednocześnie dostatecznym przewietrzeniem.

### **1.9 Zanieczyszczenie powietrza**

Jakość powietrza w województwie mazowieckim determinuje antropogeniczna emisja substancji z obszaru województwa oraz w znacznym stopniu napływ zanieczyszczeń z pozostałej części Polski i Europy. Głównym lokalnym źródłem zanieczyszczeń są domy ogrzewane indywidualnie oraz na obszarach bezpośrednio sąsiadujących z drogami o znacznym natężeniu ruchu, komunikacja samochodowa. Przemysł zlokalizowany na obszarze województwa mazowieckiego, głównie energetyka zawodowa, ze względu na dużą wysokość emitorów, w znacznym stopniu eksportuje zanieczyszczenia poza granice województwa.

Według danych Głównego Urzędu Statystycznego (GUS) w 2013 roku województwo mazowieckie zajmowało trzecie miejsce w kraju pod względem emisji zanieczyszczeń gazowych i drugie miejsce pod względem emisji zanieczyszczeń pyłowych z „zakładów szczególnie uciążliwych” (odpowiednio za województwem łódzkim i śląskim oraz śląskim). W latach 2010-2013 emisja substancji gazowych z zakładów „szczególnie uciążliwych” bez dwutlenku węgla zmalała o 16% a całkowita emisja pyłów zmniejszyła się o 13,5%, w tym emisja pyłów ze spalania paliw o 14%. W przypadku emisji gazów

ogółem (bez dwutlenku węgla) zanotowano spadek o 16%, dwutlenku siarki o 19,7%, a tlenków azotu o 19,1%. W latach 2010-2013 w województwie mazowieckim ograniczono emisję związaną z energetyką przemysłową. Emisję dwutlenku siarki ograniczono poprzez budowę wielu instalacji odsiarczania spalin oraz poprawę parametrów stosowanych paliw, natomiast emisję pyłu zmniejszono w znaczącym stopniu poprzez zastosowanie wysokosprawnych urządzeń odpylających.

Badanie i ocena jakości powietrza w województwie mazowieckim w 2013 roku realizowane były w oparciu o art. 85 - 95 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska (Dz. U. 2013 poz. 1232 z późn. zm.), które są transpozycją do prawa polskiego Dyrektywy 2008/50/WE Parlamentu Europejskiego i Rady z dnia 21 maja 2008 r. w sprawie jakości i czystszej powietrza dla Europy. Powyższe przepisy wraz z rozporządzeniami Ministra Środowiska: z dnia 13 września 2012 r. w sprawie dokonywania oceny poziomów substancji w powietrzu i z dnia 24 sierpnia 2012 r. w sprawie poziomów niektórych substancji w powietrzu określały zakres i sposób badań jakości powietrza oraz metody i kryteria oceny.

Zgodnie z art. 87 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 roku Prawo ochrony środowiska (Dz. U. 2013 poz. 1232 z późn. zm.) oceny stanu powietrza atmosferycznego są dokonywane w strefach. W raporcie o stanie środowiska województwa mazowieckiego w 2013 r. na terenie województwa mazowieckiego zostało wydzielonych 4 strefy wymienione poniżej:

- strefa mazowiecka,
- aglomeracja warszawska,
- miasto Radom,
- miasto Płock.

Miasto Płońsk zakwalifikowano zaliczono do strefy mazowieckiej.

Ocenę jakości powietrza i obserwacji zmian przeprowadzono w ramach państwowego monitoringu środowiska (art. 88 ustawy Prawo ochrony środowiska). Podstawę klasyfikacji stref zgodnie z art. 89 ww. ustawy stanowiły dopuszczalne poziomy substancji w powietrzu oraz poziomy dopuszczalne powiększone o margines tolerancji z dozwolonymi przypadkami przekroczeń, poziomy docelowe oraz poziomy celów długoterminowych ze względu na ochronę zdrowia ludzi oraz ochronę roślin. Poziomy te określone zostały w rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 3 marca 2008 roku w sprawie poziomów niektórych substancji w powietrzu (Dz. U. Nr 47, poz. 281) oraz rozporządzeniu wprowadzonym w związku z nowelizacją, która została przeprowadzona w 2012 roku i miała na celu dostosowanie do prawa Unii Europejskiej, poprzez transponowanie do polskiego porządku prawnego

przepisów w zakresie oceny i zarządzania jakością powietrza zawartych w dyrektywie 2008/50/WE Parlamentu Europejskiego i Rady z dnia 21 maja 2008 r. w sprawie jakości powietrza i czystszej powietrza dla Europy (CAFE).

Lista zanieczyszczeń pod kątem spełnienia kryteriów określonych w celu ochrony zdrowia objęła: benzen, dwutlenek azotu, dwutlenek siarki, ołów, tlenek węgla, ozon, pył PM10, pył PM2,5, arsen, benzo(α)piren, kadm oraz nikiel. Do zanieczyszczeń, które uwzględniono w ocenie ze względu na ochronę roślin należały: dwutlenek siarki, tlenki azotu oraz ozon.

Ocena dokonana została na podstawie pomiarów i innych metod oceny (art. 90 ust. 1 ustawy Prawo ochrony środowiska). Dla wszystkich substancji podlegających ocenie, strefy zaliczono do jednej z poniższych klas:

- **klasa A** - jeżeli stężenia zanieczyszczenia na jej terenie nie przekraczały odpowiednio poziomów dopuszczalnych, poziomów docelowych, poziomów celów długoterminowych,
- **klasa B** - jeżeli stężenia zanieczyszczenia na jej terenie przekraczały poziomy dopuszczalne, lecz nie przekraczały poziomu dopuszczalnego powiększonego o margines tolerancji,
- **klasa C** - jeżeli stężenia zanieczyszczenia na jej terenie przekraczały poziomy dopuszczalne lub docelowe powiększone o margines tolerancji, w przypadku gdy ten margines jest określony,
- **klasa C2** – stężenia PM2.5 przekraczają poziom docelowy
- **klasa D1** - jeżeli stężenia ozonu w powietrzu na jej terenie nie przekraczały poziomu celu długoterminowego,
- **klasa D2** - jeżeli stężenia ozonu na jej terenie przekraczały poziom celu długoterminowego.

Zgodnie z wynikami pomiarów dla strefy mazowieckiej obejmującej również Płońsk (przy czym w samym mieście nie znajdują się punkty pomiarowe uwzględnione w raporcie) obszar tej strefy zaliczono:

- ze względu na stężenie pyłu PM10 - do strefy A,
- ze względu na stężenie pyłu PM2,5 - do strefy C
- ze względu na stężenie benzo(a)pirenu - do strefy C
- ze względu na stężenie dwutlenku azotu - do strefy A
- ze względu na stężenie dwutlenku siarki - do strefy A

- ze względu na stężenie benzenu - do strefy A
- ze względu na stężenie ozonu - do strefy D2
- ze względu na stężenie ołowiu - do strefy A
- ze względu na stężenie arsenu - do strefy A
- ze względu na stężenie kadmu - do strefy A
- ze względu na stężenie niklu - do strefy A
- ze względu na stężenie tlenku węgla - do strefy A

Wyniki pomiarów jednoznacznie wskazują, że w strefie mazowieckiej:

- Na większości stanowisk pomiarowych monitorujących poziomy stężen **pyłu PM10** norma dobową została przekroczona, natomiast na żadnym stanowisku nie została przekroczona norma roczna. Na wszystkich stacjach w stosunku do roku 2012 odnotowano spadek liczby dni z przekroczeniem normy dobowej. Identyczną tendencją można zaobserwować w przypadku stężenia średniorocznego. Wyniki analiz i oszacowań WIOŚ w Warszawie wskazują, że blisko 26% mieszkańców Mazowsza jest narażonych na zbyt dużą liczbę dni z przekroczeniem normy pyłu PM10, a ok. 8% na zbyt wysokie stężenie średnioroczne. Niezbędne jest zaplanowanie i wdrożenie działań, mających na celu obniżenie stężeń tego zanieczyszczenia.
- Najniższy poziom stężenia średniorocznego **benzo(a)pirenu** w roku 2013 odnotowano w Ostrołęce, gdzie przekraczało ono normę prawie 2-krotnie. Najwyższy poziom stężenia średniorocznego miał miejsce w Legionowie – stwierdzono ponad 5-krotne przekroczenie normy. Na wszystkich pozostałych stanowiskach pomiarowych norma również została przekroczona kilkakrotnie. Modelowanie matematyczne pokazuje, że problem ten dotyczy głównie miast i miasteczek, a obszary mniej zurbanizowane nie są narażone na przekroczenia. W porównaniu do 2012 roku można zauważyć poprawę, ponieważ wtedy na jednym ze stanowisk zanotowano 8-krotne przekroczenie normy. Wyniki analiz i oszacowań WIOŚ w Warszawie wskazują, że około 53% mieszkańców województwa jest narażonych na zbyt wysokie stężenie B(a)P. Niezbędne jest zatem zaplanowanie i wdrożenie działań, mających na celu obniżenie stężeń tego zanieczyszczenia.
- Na stacji komunikacyjnej w Warszawie, zlokalizowanej w Alejach Niepodległości, w 2013 r. nieznacznie spadł poziom stężenia średniorocznego **dwutlenku azotu**, ale ciągle jest on przekraczany. Ponadto na drugiej stacji komunikacyjnej w Warszawie (przy ul. Marszałkowskiej) również odnotowano przekroczenie NO<sub>2</sub> co potwierdza, że problem dotyczy



głównych warszawskich ulic. Wyniki analiz i oszacowań WIOŚ w Warszawie wskazują, że blisko 3% mieszkańców Warszawy zamieszkuje obszary z przekroczeniem normy dla NO<sub>2</sub>. Ponieważ normy te są przekraczane na drogach w centrum miasta, po których porusza się wielu pieszych, liczba ta może być wielokrotnie większa. Niezbędne jest zatem zaplanowanie i wdrożenie działań, mających na celu obniżenie stężeń tego zanieczyszczenia.

- Poziomy cel długoterminowego dla **ozonu** (analiza za lata 2011-2013) według kryterium ochrony zdrowia oraz według kryterium ochrony roślin (AOT40 – analiza za lata 2009 - 2014) były przekroczone, stąd należy dążyć, aby osiągnąć do 2020 roku wartości kryterialne dla ozonu, określone w rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 18 września 2012 r. w sprawie poziomów niektórych substancji w powietrzu. Zwłaszcza, że wyniki analiz i oszacowań WIOŚ w Warszawie wskazują, że zagrożonych jest blisko 100% mieszkańców Mazowsza.
- Poziom dopuszczalny i docelowy dla **pyłu PM<sub>2,5</sub>** został przekroczony we wszystkich strefach. Zarówno część pomiarów, jak i modelowanie matematyczne wskazują, że w miastach stężenia tego zanieczyszczenia są na poziomie ok. 25 µg/m<sup>3</sup>, co w połączeniu z niekorzystnymi warunkami meteorologicznymi może skutkować przekroczeniem norm. Ze względu na to oraz biorąc pod uwagę bardzo krótki termin osiągnięcia wymaganego poziomu dopuszczalnego dla pyłu PM<sub>2,5</sub> (do 1 stycznia 2015 r.), należy w najbliższych latach zaplanować i wdrożyć działania, mające na celu obniżenie stężeń tego zanieczyszczenia. Wyniki analiz i oszacowań WIOŚ w Warszawie wskazują, że ok. 6% osób w województwie jest narażonych na przekroczenia poziomu dopuszczalnego, a 4% na przekroczenia poziomu docelowego. Należy jednak pamiętać że są to głównie obszary większych miast – przykładowo dotyczy to odpowiednio 30 i 22% mieszkańców Radomia.
- Analiza otrzymanych poziomów stężeń monitorowanych zanieczyszczeń w 2013 r. wskazuje na ścisłą zależność zmierzonych stężeń od warunków pogodowych. Zima spowodowała wysoką emisję zanieczyszczeń, pochodzących ze spalania paliw na cele grzewcze, co bezpośrednio przełożyło się na wysoki poziom emisji tych zanieczyszczeń, szczególnie w obszarach, gdzie dominująca jest powierzchniowa emisja indywidualna. Rok 2013 był cieplejszy od 2012 r. co poskutkowało obniżeniem stężeń większości zanieczyszczeń, czasem poniżej normy, jednakże w przypadku zimniejszych lat przekroczenia prawdopodobnie powrócą.
- Prowadzone pomiary stężeń substancji na stacjach monitoringowych nie wykazują wyraźnej tendencji zmniejszania się poziomów stężeń tych substancji, dla których zostały sporządzone POP. Odnotowane niższe stężenia należy łączyć raczej z panującymi warunkami meteorologicznymi, w tym z wyższymi temperaturami, a co za tym idzie niższą emisją

powierzchniową. W związku z tym w najbliższych latach działania, związane z wdrażaniem rozwiązań, przewidzianych w POP, powinny zostać zintensyfikowane. Równocześnie w nowych lub aktualizowanych programach należy przewidzieć rozwiązania, wpływające na zdecydowanie większe ograniczenia, dotyczące emisji niskiej powierzchniowej. Rozwiązania takie powinny także dotyczyć bardziej skutecznego ograniczenia emisji komunikacyjnej, szczególnie w Warszawie.

Wyniki analiz i oszacowań WIOŚ w Warszawie wskazują, że w województwie mazowieckim podstawową przyczyną przekroczeń pyłów PM<sub>10</sub>, PM<sub>2,5</sub> i benzo(a)pirenu jest emisja powierzchniowa (emisja związana z ogrzewaniem mieszkań w sektorze komunalno-bytowym). Ważny jest również napływ zanieczyszczeń spoza województwa (w którym przeważa emisja związana z ogrzewaniem mieszkań w sektorze komunalnobytowym), a także emisja liniowa (emisja związana z ruchem pojazdów i spalaniem paliw). Emisja punktowa pochodząca np. z elektrociepłowni to zaledwie kilka-kilkanaście procent udziału w ogólnym bilansie emisji zanieczyszczeń.

Działania człowieka powodujące zanieczyszczenie atmosfery można podzielić na kilka grup, do których należą:

- produkcja wyrobów przemysłowych - główne źródło emisji lotnych związków organicznych i metanu a także pyłów, dwutlenku węgla, dwutlenku siarki oraz dwutlenku azotu,
- transport ludzi i towarów (tzw. emisja komunikacyjna) - znaczny udział w emisjach tlenu węgla, tlenków azotu, dwutlenku węgla i niemetalowych lotnych związków organicznych,
- ogrzewanie budynków mieszkalnych i obiektów użyteczności publicznej (tzw. emisja niska) - źródło emisji znacznej ilości dwutlenku siarki, tlenków azotu, pyłów i dwutlenku węgla, gazów szklarniowych i zakwaszających środowisko, wielopierścieniowych węglowodorów aromatycznych i dioksyn.

Na stan i stopień skażenia powietrza w mieście decydujący wpływ ma:

- emisja ze źródeł niskich, lokalnych kotłowni i palenisk domowych opalanych w większości emisja punktowa z podmiotów gospodarczych;
- niska emisja: z pieców węglowych w indywidualnych budynkach jednorodzinnych,
- zakładów przemysłowych, gospodarstw ogrodniczych itp.
- transport samochodowy (związany głównie z ruchem tranzytowym odbywającym się na drogach krajowych przebiegających przez miasto),
- nielegalne spalanie odpadów (w piecach domowych i innych).

## 1.10 Zagrożenie hałasem

Hałas stanowi jedno ze źródeł zanieczyszczenia środowiska, wzrastające w ostatnich latach w związku z rozwojem komunikacji, uprzemysłowieniem i postępującą urbanizacją. Odczuwany jest przez ich mieszkańców jako jeden z najbardziej uciążliwych czynników, wpływających ujemnie na środowisko i samopoczucie.

Podstawowym aktem prawnym określającym dopuszczalne poziomy hałasu jest *rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 roku w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (tekst jednolity Dz. U. z 2014 r. poz 112)*. W rozporządzeniu tym wskazano dopuszczalne poziomy hałasu środowisku w porze dziennej i nocnej dla hałasu komunikacyjnego i innych źródeł hałasu ustalając jego poziom dla rodzajów terenów. Wyróżniono tam dopuszczalne poziomy hałasu odpowiednio dla hałasu komunikacyjnego w porze dziennej i nocnej oraz innych źródeł hałasu w porze dziennej i nocnej dla typów terenów:

- strefy ochronnej „A” uzdrowiska, terenów szpitali poza miastem, 50 dB, 45 dB, 45 dB, 40 dB
- terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, terenów domów opieki społecznej, tereny szpitali w miastach, 61 dB, 56 dB, 50 dB, 40 dB
- tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego, terenów zabudowy zagrodowej, terenów rekreacyjno-wypoczynkowe, terenów zabudowy mieszkaniowo – usługowej, 65 dB, 56 dB, 55 dB, 45 dB
- terenów w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tys. 68 dB, 60 dB, 55 dB, 45 dB

Wyróżnia się trzy główne rodzaje hałasu, według źródła powstawania:

- hałas komunikacyjny pochodzący od środków transportu drogowego i kolejowego,
- hałas przemysłowy, powodowany przez urządzenia i maszyny w obiektach przemysłowych i usługowych,
- hałas komunalny występujący w budynkach mieszkalnych, szczególnie wielorodzinnych i w obiektach użyteczności publicznej.

**Hałas komunikacyjny** - do najbardziej uciążliwych źródeł hałasu należy komunikacja drogowa. Środki transportu są ruchomymi źródłami hałasu, decydującymi o parametrach klimatu akustycznego, przede wszystkim na terenach zurbanizowanych.

**Hałas przemysłowy** - stanowi na terenie gminy zagrożenie o charakterze lokalnym, występujące głównie na terenach sąsiadujących z zabudową mieszkaniową i jest uciążliwy głównie dla budynków z pomieszczeniami na stały pobyt ludzi, zlokalizowanych w pobliżu takich obiektów. Jego emisja odbywa się przez urządzenia w zakładach przemysłowych, usługowych, rzemieślniczych, bazach transportowych oraz w dużych kompleksach handlowych (supermarkety, itp.), często pracujących w nocy, zlokalizowanych w pobliżu lub na terenie zabudowy mieszkaniowej.

**Hałas osiedlowy i mieszkaniowy** - Szacuje się, że w skali kraju aż 25% mieszkańców jest narażona na ponadnormatywny hałas w mieszkaniach, występujący w wyniku stosowania „oszczędnych” materiałów i konstrukcji budowlanych. Hałas wewnątrzosiedlowy spowodowany jest przez pracę silników samochodowych, wywożenie śmieci, dostawy do sklepów i głośną muzykę. Do nich dołącza się niejednokrotnie bardzo uciążliwy hałas wewnątrz budynku, spowodowany wadliwym funkcjonowaniem instalacji wodno-kanalizacyjnej, centralnego ogrzewania, dźwigów, hydroforów, zsyków, itp. Bardzo często powodem hałasu wewnątrz budynków mieszkalnych jest lokalizacja w pomieszczeniach piwnicznych lokali usługowych typu intrologatornie, puby czy dyskoteki.

**Hałas linii elektromagnetycznych** spowodowany jest zjawiskiem ulotu (wyładowania wokół przewodu) i zależy od:

- parametrów technicznych linii (napięcie fazowe, geometria układu przesyłowego, obciążenie ),
- czynników środowiskowych (warunki atmosferyczne, terenowe, zapylenie), stanu technicznego linii.

Do czynników mających wpływ na poziom emisji hałasu drogowego należą:

- natężenie ruchu,
- struktura strumieni pojazdów, a zwłaszcza udziału w nim transportu ciężkiego,
- stan techniczny pojazdów,
- rodzaj i stan techniczny nawierzchni,
- organizacja ruchu drogowego,
- charakter zabudowy (zagospodarowanie) terenów otaczających.

W mieście Płońsk nie stwierdza się źródeł hałasu osiedlowego, przemysłowego oraz linii elektroenergetycznych mogących powodować zagrożenie przekroczenia dopuszczalnych norm hałasu w środowisku. Natomiast istotne zagrożenie ponadnormatywnym hałasem stwarza systematycznie wzrastający ruch komunikacyjny, w tym przede wszystkim tranzytowy, powodując zarówno znaczny

wzrost zanieczyszczeń powietrza emisją spalin, jak i wzrost uciążliwości związanych z hałasem. Dotyczy to głównie krajowych nr 7 i 10 przebiegających przez teren miasta. Zgodnie z raportem o stanie środowiska województwa mazowieckiego za 2013 r. w mieście Płońsk nie prowadzono pomiarów natężenia hałasu. Można założyć jednak, że funkcjonowanie dróg krajowych może powodować przekroczenie dopuszczalnych norm hałasu w środowisku. Świadczy o tym wykonywanie przez zarządców dróg ekranów akustycznych w obszarach zabudowy chronionej przez, które przebiegają te drogi.

### **1.11 Zagrożenie promieniowaniem elektromagnetycznym**

Promieniowanie elektromagnetyczne jest bardzo rozległe i obejmuje różne długości fal, począwszy od fal radiowych, przez fale promieni podczerwonych, zakres widzialny i fale promieni nadfioletowych, aż do bardzo krótkich fal promieni rentgenowskich i promieni gamma. Z całego spektrum promieniowania elektromagnetycznego w sposób istotny oddziałują na organizmy tylko te fale, które są pochłaniane przez atomy, cząsteczki i struktury komórkowe. Z uwagi na sposób oddziaływania promieniowania na materię widmo promieniowania elektromagnetycznego można podzielić na promieniowanie jonizujące i niejonizujące:

- promieniowanie jonizujące, występuje w wyniku użytkowania zarówno wzbogaconych, jak i naturalnych substancji promieniotwórczych w energetyce jądrowej, ochronie zdrowia, przemyśle, badaniach naukowych,
- promieniowanie niejonizujące, występuje wokół linii energetycznych wysokiego napięcia, radiostacji, pracujących silników elektrycznych oraz instalacji przemysłowych, urządzeń łączności, domowego sprzętu elektrycznego, elektronicznego itp.

Nadmierne dawki promieniowania działają szkodliwie na wszystkie organizmy żywe, dlatego też ochrona przed szkodliwym promieniowaniem jest jednym z ważnych zadań ochrony środowiska.

Promieniowanie jonizujące - Szczególnym rodzajem promieniowania jest promieniowanie jonizujące, nazwane tak, ponieważ wywołuje w obojętnych elektrycznie atomach i cząsteczkach materii zmiany w ładunkach elektrycznych, czyli jonizację. Promieniowanie jonizujące podzielić możemy na promieniowanie korpuskularne (głównie promieniowanie  $\alpha$  i  $\beta$ ) oraz na promieniowanie elektromagnetyczne o długości fali mniejszej niż 100 nm (nano metrów), obejmujące promieniowanie gamma ( $\gamma$ ) oraz rentgenowskie (X).

Źródła promieniowania można podzielić na naturalne – występujące w przyrodzie i sztuczne – wytwarzane przez człowieka. Naturalne źródła promieniowania pochodzą ze skorupy ziemskiej (naturalne pierwiastki promieniotwórcze) oraz promieniowania kosmicznego pochodzącego ze Słońca i innych źródeł energii. Na całej kuli ziemskiej mamy do czynienia z działaniem promieniowania jonizującego, pochodzącego ze źródeł naturalnych i nazywanego naturalnym tłem promieniowania. Tło nie jest jednakowe na całej powierzchni Ziemi. Substancje promieniotwórcze rozmieszczone są dość nierównomiernie. Podobnie natężenie promieniowania kosmicznego nie jest jednakowe. Sztuczne źródła promieniowania obejmują źródła medyczne, przemysł jądrowy, opad promieniotwórczy, odpady radioaktywne a nawet promieniowanie pochodzące z urządzeń codziennego użytku (np. czujniki dymu, odbiorniki TV).

Narażenie radiacyjne dla ludności określa się jako sumę narażeń pochodzących od naturalnych źródeł sztucznych. Ocenia się, że roczna dawka skuteczna (efektywna) promieniowania jonizującego otrzymana przez statystycznego mieszkańca Polski, od naturalnych i sztucznych źródeł promieniowania jonizującego oraz od źródeł stosowanych w procedurach medycznych, w 2004 roku wynosiła około 3,36 mSv i utrzymywała się na tym poziomie przez ostatnie 3 lata. Jest to średnia wartość utrzymująca się na obszarze Unii Europejskiej. Dla województwa mazowieckiego nie prowadzono szczegółowych badań promieniowania jonizującego.

Promieniowanie niejonizujące - Promieniowaniem elektromagnetycznym (PEM) nazywamy emisję zaburzenia energetycznego wywołanego zmianą przyspieszenia jakichkolwiek ładunków elektrycznych np. przepływem prądu elektrycznego. Biorąc pod uwagę fakt, że współczesna cywilizacja opiera się na technologiach wykorzystujących prąd elektryczny oraz pola elektromagnetyczne można stwierdzić, że w chwili obecnej sztuczne promieniowanie elektromagnetyczne dla pewnych pasm częstotliwości jest największym energetycznym zagrożeniem na Ziemi. Źródłem promieniowania jest każda instalacja, każde urządzenie, w którym następuje przepływ prądu np. sieci energetyczne, stacje radiowe i telewizyjne, aparaty telefonii komórkowej, stacje bazowe telefonii komórkowej, radiotelefony, CB-radio, urządzenia elektryczne wykorzystywane w przemyśle lub w gospodarstwach domowych.

Ze względu na stosunkowo krótki okres wykorzystywania pól elektromagnetycznych wytwarzanych przez źródła sztuczne (gwałtowne zwiększenie emisji nastąpiło w ostatnich 50 latach) brak jest wiarygodnych informacji na temat oddziaływania na zdrowie i środowisko przy ekspozycjach długoletnich (wpływ na następne pokolenia – skutki odległe). Stąd między innymi wynika potrzeba ciągłego monitoringu, który określiłby na jakie poziomy pól narażenia są mieszkańcy.

Głównymi źródłami promieniowania niejonizującego w środowisku są:

- stacje radiowe i telewizyjne,
- elektroenergetyczne linie napowietrzne wysokiego napięcia, stacje transformatorowe,
- stacje przekaźnikowe telefonii komórkowej,
- zespoły sieci i urządzeń elektrycznych w gospodarstwie domowym (np. kuchenki mikrofalowe),
- urządzenia radiolokacyjne i radionawigacyjne,
- urządzenia emitujące pole elektromagnetyczne pracujące w zakładach przemysłowych oraz ośrodkach medycznych.

Najważniejsze źródła PEM oddziałujące na środowisko na terenie gminy to urządzenia i sieci energetyczne. Największe oddziaływanie, mogące powodować przekroczenia poziomów dopuszczalnych, występuje od napowietrznych linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia. Linie takie nie przebiegają przez obszar opracowania.

Najważniejsze źródła PEM oddziałujące na środowisko na terenie miasta to urządzenia i sieci energetyczne. Największe oddziaływanie, mogące powodować przekroczenia poziomów dopuszczalnych, występuje od napowietrznych linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia. W rozkładzie sieci energetycznych na terenie miasta linie elektroenergetyczne 110kV położone są w peryferyjnych częściach miasta i nie mają tym samym istotnego wpływu na stan zdrowia jego mieszkańców.

Oprócz linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia na terenie miasta poważnymi źródłami promieniowania elektromagnetycznego są stacje bazowe telefonii komórkowej. Instalacje te emitują niejonizujące promieniowanie elektromagnetyczne, generowane przez anteny stacji w czasie jej pracy, a ich moc promieniowana izotropowo jest różna w zależności od wielkości stacji bazowej (często również powyżej 100 W). Częstotliwość emitowania pól elektromagnetycznych waha się w granicach od 30 kHz do 300 GHz.

W przypadku stacji bazowych telefonii komórkowej, pola elektromagnetyczne są wypromieniowywane na bardzo dużych wysokościach, w miejscach niedostępnych dla ludzi. Wokół budowanych stacji bazowych telefonii komórkowych istnieje możliwość tworzenia obszarów ograniczonego użytkowania. Na terenie miasta do tej pory nie wystąpiła potrzeba tworzenia takich obszarów. Należy mieć na uwadze, że oddziaływanie promieniowania niejonizującego na środowisko będzie stale wzrastać, szczególnie w rejonach, gdzie istnieją dogodne warunki do lokalizacji. Największe oddziaływanie na człowieka występuje w paśmie 50 Hz. Wynika to między innymi z faktu, że większość urządzeń w zakładach pracy i w gospodarstwach domowych jest zasilana z sieci energetycznej. Trzeba przy tym

podkreślić, że w tej kategorii występuje niekontrolowany wzrost liczby źródeł. Z przyczyn technicznych ich ewidencja nie jest możliwa do przeprowadzenia.

Podstawowym elementem ochrony przed polami elektromagnetycznymi jest informacja o występujących poziomach pól, którą pozyskuje się w ramach państwowego monitoringu środowiska. Monitoring ten prowadzony jest przez Wojewódzkiego Inspektora Ochrony Środowiska poprzez:

- okresowe badania kontrolne poziomów pól elektromagnetycznych na terenach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową oraz dostępnych dla ludności,
- prowadzenie bazy danych o źródłach pól mogących oddziaływać na środowisko oraz uwzględnienie wyników badań wykonanych przez zarządzających instalacją z mocy prawa,
- prowadzenie, aktualizowanego corocznie, rejestru zawierającego informację o terenach, na których stwierdzono przekroczenia dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku.
- Poza pomiarami, w ramach monitoringu prowadzi się:
- bazę danych źródeł elektromagnetycznych mogących wpływać negatywnie na środowisko,
- bazę danych wyników pomiarów wykonywanych w ramach kontroli czy też przez zarządzających z mocy prawa,
- rejestr obszarów, na których stwierdzono przekroczenia.

Zgodnie z informacją zawartą w raporcie za 2013 rok „Stan środowiska w województwie mazowieckim” na podstawie wykonanych pomiarów nie stwierdzono na terenie miasta przekroczeń mogących zagrażać zdrowiu jego mieszkańców.

### **1.12 Szata roślinna i świat zwierząt**

Wielowiekowy rozwój osadnictwa na terenie dzisiejszego miasta Płońsk spowodował znaczne przekształcenia środowiska przyrodniczego, tak iż w chwili obecnej jedynie niewielkie fragmenty terenu posiadają szatę roślinną zbliżoną do naturalnej, zaś zubożony świat zwierząt jest zdominowany przez gatunki synantropijne. Istniejące fragmenty zieleni łąkowo – łąkowej i zadrzewień na ograniczonych powierzchniach (podmokłe tereny w dolinie rzeki Płoński oraz tereny położone zewnętrznych rejonach miasta w otoczeniu działek sparcelowanych na działki budowlane oraz gruntach rolnych tylko w niewielkim stopniu wykorzystywanych do uprawy rolniczej). Stan środowiska przyrodniczego miasta charakteryzuje się ograniczoną ilością elementów wykazujących trwałą strukturę ekologiczną



mogących pełnić istotne funkcje w systemie przyrodniczym miasta. Pomimo tego zostały zachowane powiązania przyrodnicze z terenami sąsiednimi właśnie poprzez dolinę rzeki Płonki. Płońsk jest miastem o bardzo niskim wskaźniku lesistości, na terenie miasta nie występują w zasadzie żadne powierzchnie leśne, a wyłącznie zadrzewienia. Tereny otwarte o charakterystycznej dla regionu atrakcyjnej rzeźbie terenu położone na peryferiach miasta są pozostałością po prowadzonej w przeszłości gospodarce rolnej mają charakter antropogeniczny i nie wykazują elementów mogących tworzyć system przyrodniczy miasta. Należy założyć, że tereny te stanowią tak naprawdę rezerwy inwestycyjne miasta. Trudno jednoznacznie wskazać dominujące zbiorowiska roślinne w mieście. Na terenach zieleni przyulicznej dominują lipy, klony, kasztanowiec oraz topola. Na osiedlach występują różne drzewa takie jak: lipa, dąb, grab, buk, kasztanowiec, świerk srebrny, jarzębina, brzoza, klony, jesiony. Krzewy występujące na osiedlach mieszkaniowych to: forsycja, jaśminowiec, cisy, jałowce. Zieleni urządzonej - są to obszary różnej wielkości i rangi stworzone przez człowieka. Na terenie miasta Płońska należą do nich: parki, zieleńce, cmentarze, ogrody działkowe i ogrody przydomowe, zieleni obiektów sportowych, zieleni osiedlowa oraz zieleni izolacyjna zakładów przemysłowych, tras komunikacyjnych i zieleni przyuliczna. Większe obszary zieleni urządzonej w mieście to Park Wolności wraz z częściowo urządzonymi terenami rozlokowanymi w dolinie rzeki Płonki na odcinku do targowiska „Manhattan”, Park im. Konstytucji Trzeciego Maja na skrzyżowaniu ulic Płocka i 1 Maja, park podworski w Poświętnem oraz tereny rekreacyjne częściowo urządzone w rejonie akwenu Rutki i parku jordanowskiego. Znaczenie obszarów zieleni miejskiej jest wielorakie. Tereny zieleni urządzonej kształtują warunki przestrzenne i zdrowotne życia w mieście, modyfikują klimat lokalny, wpływają na walory estetyczne krajobrazu, są miejscem wypoczynku i rekreacji dla mieszkańców. Na strukturę terenów zieleni urządzonej składają się przede wszystkim drzewa i krzewy, sadzone pojedynczo lub w grupach, uzupełnione różankami i klombami barwnie kwitnących bylin i roślin jednorocznych. Zieleni osiedlowa, w przeważającej części młoda, kształtowana z reguły przypadkowo nie odznacza się tak wysokimi walorami, stanowi jednak ważny element w strukturze przyrodniczej miasta. Na terenach tych dominują młode nasadzenia: brzozy, jesiony, klony i lipy, jarzębiny, z gatunków iglastych: świerki pospolite kłujące w odm. sinej, sosny, modrzewie, żywotniki i cyprysiki. Biorąc pod uwagę powierzchnie terenów zieleni urządzonej do powierzchni miasta oraz liczby jego mieszkańców jednoznacznie należy stwierdzić, że powierzchnia terenów zieleni urządzonej jest stosunkowo duża .

Podsumowując powyższe stwierdza się, że podstawowymi elementami przestrzennymi istniejącego systemu przyrodniczego miasta są:

- dolina rzeki Płonki – stanowiącą podstawę powiązania systemu przyrodniczych miasta z terenami sąsiednimi,

- istniejące tereny publicznej zieleni urządzonej, w tym zespoły zieleni objęte ochroną prawną,
- tereny ogródków działkowych,
- inne tereny otwarte predysponowane do tworzenia terenów publicznej zieleni urządzonej w formie parków miejskich.

### **1.12.1 Najcenniejsze tereny zieleni urządzonej**

**Najcenniejsze obszary zieleni urządzonej w mieście Płońsku to:**

- Park Konstytucji 3 – Maja przy rondzie im. Konstytucji 3 – Maja u zbiegu ulic Płockiej, Wolności i 1 - Maja,
- zieleń urządzona w rejonie akwenu Rutki, Parku Czesława Markiewicza i ogródka Jordanowskiego,
- Park w Poświętnem.

### **1.12.2 Ogrody działkowe**

W mieście Płońsku znajduje się zasadniczo jeden obszar funkcjonujących ogrodów działkowych – ogrody położone w rejonie ulicy Grunwaldzkiej przy drodze krajowej nr 7. Drugi zespół ogrodów działkowych położony jest w rejonie ulicy Wieczorków przy rzece Płonce. Jest on jednak tylko częściowo wykorzystywany do celów rekreacyjno – ogrodniczych. Pozostała część tego zespołu ogrodów działkowych pozostaje w formie nieużytkowanej.

### **1.12.3 Najcenniejsze obszary pod względem przyrodniczym**

- dolina rzeki Płonki z roślinnością łąkową na terasach rzecznych, jak również zbiorowiskami roślinności łąkowo – torfowiskowej w pradolinie rzeki,
- zadrzewienia położone w rejonie północnej granicy miasta,
- rejon akwenu Rutki z roślinnością półurządzoną i urządzoną

- park podworski w Poświętnem

#### 1.12.4 Fauna

Zwierzęta występujące na terenie miasta Płońska można pogrupować w zależności od środowiska, w którym występują. Na terenie miasta wyróżniamy rejony zwartej zabudowy miejskiej, krajobrazy otwarte, obszary zadrzewione oraz zbiorowiska wokół cieków czy terenów zabagnionych. Każdy z wymienionych typów krajobrazu charakteryzuje się swoistym składem gatunkowym zwierząt choć oczywiście istnieje także pewna ilość gatunków wspólna dla kilku, a czasem nawet wszystkich wymienionych siedlisk. Na terenie miasta zdecydowanie przeważają gatunki synantropijne.

#### 1.12.5 Stan szaty roślinnej i zwierzęcej

Degradacja szaty roślinnej i zwierzęcej jest wynikiem przede wszystkim rozwoju gospodarczego miasta. Rozwój osadnictwa na terenie dzisiejszego Płońska spowodował przekształcenie środowiska przyrodniczego. W chwili obecnej tylko niewielkie fragmenty terenu posiadają szatę roślinną zbliżoną do naturalnej, zubożały świat zwierząt jest zdominowany przez gatunki synantropijne. W przypadku fauny, zagrożenia stanowią: brak ostoi dla zwierząt, szlaki komunikacyjne rozdzielające miejsca ich bytowania oraz hałas komunikacyjny i osiedlowy. Bardzo poważnym zagrożeniem dla fauny są wszelkiego rodzaju melioracje, osuszania terenów podmokłych oraz regulacje i zanieczyszczanie cieków wodnych. Przeprowadzanie regulacji zubaża w dużym stopniu skład gatunkowy, niszczy miejsca rozrodu wielu gatunków oraz ma bardzo niekorzystny wpływ na przylegające biotopy.

### 1.13 Ochrona środowiska przyrodniczego – obszary i obiekty chronione

#### 1.13.1 Obszary Natura 2000

Obszary położone w mieście Płońsk nie są objęte granicami Obszarów Natura 2000. Najbliżej położonym obszarem Natura 2000 jest obszar **PLH140054 Aleja Pachnicowa** (ok. 4 km od wschodniej granicy miasta)

#### **WARTOŚĆ PRZYRODNICZA I ZNACZENIE**

1084 pachnica dębowa *Osmoderma eremita*

Stanowisko monitorowane regularnie co dwa lata od roku wykrycia na nim pachnicy dębowej w 2007 (Woźniak, materiały niepubl.). Za każdym razem obserwowane są zarówno larwy jak i osobniki dorosłe. Pomimo dużej liczebności w Ostoi, lokalna populacja stanowi jedynie niewielki % populacji krajowej

dlatego oceniono ją jako C. W wyniku niewłaściwej pielęgnacji przydrożnych drzew (brak ogławiania, brak usuwania podrostu) w celu utrzymania lub zachowania ich żywotności drzew powodują stopniowe pogarszanie się siedliska dla pachnicy. Dodatkowym czynnikiem jest brak nowych nasadzeń nowych w miejsca, w których nastąpił ubytek starych drzew, przez co dochodzi do fragmentacji siedliska i zmniejszania się ogólnej liczby drzew w alei. Biorąc to pod uwagę stan zachowania pachnicy określono oceniono jako C. Uwzględniając dużą liczebność pachnicy w Obszarze, co czyni lokalną populację najliczniejszą na Mazowszu nadano jej ocenę ogólną B.

### **NAJWAŻNIEJSZE ODDZIAŁYWANIA I DZIAŁALNOŚĆ MAJĄCE DUŻY (NEGATYWNY) WPŁYW NA OBSZAR (WG KODÓW ODDZIAŁYWAŃ).**

**K06 (L i)** - inne lub mieszane formy międzygatunkowej konkurencji wśród roślin

**G05.06 (H o)** - chirurgia drzewna, ścinanie na potrzeby bezpieczeństwa, usuwanie drzew przydrożnych

**D05 (H o)** – usprawniony dostęp do obszaru

**G05.04 (H o)** – wandalizm

**H07 (M o)** – inne formy zanieczyszczenia

**D01.02 (M o)** – drogi, autostrady

**A07 (M o)** – stosowanie biocydów, hormonów i substancji chemicznych

**F03.02.01 (M o)** – kolekcjonowanie (owadów, gadów, płazów...)

**E06 (L o)** - inne rodzaje aktywności człowieka związane z urbanizacją, przemysłem etc.

### **Oznaczenie czynników (poza kodami oddziaływań)**

poziom: H = wysoki, M = średni, L = niski.

i = wewnętrzne, o = zewnętrzne, b = jednoczesne,

o = toksyczne chemikalia organiczne, x = zanieczyszczenia mieszane.

### **1.13.2 Pomniki przyrody istniejące**

W obrębie miasta zlokalizowane jest kilka pomników przyrody ustanowionych Rozporządzeniem Nr 41 Wojewody Mazowieckiego z dnia 18 sierpnia 2008r. w sprawie pomników przyrody położonych na terenie powiatu płońskiego (Dz. U. Woj. Mazowieckiego z 2008 r. Nr 152 poz. 5339). Pomniki oznaczono na załącznikach graficznych do studium.

Wykaz pomników przyrody w granicach administracyjnych miasta Płońsk:

Lp.	Nr. rejestru	Opis lokalizacji	Gatunek	Obwód	Wysokość
1	44	Za budynkiem Urzędu Starostwa Powiatowego (w podwórku przy parkingu), na działce numer ewidencyjny 1332/1	Kasztanowiec Biały	280	21
2	45	Działka numer ewidencyjny 197/63, teren parku, część południowa za zabudowaniami mieszkalnymi i gospodarczymi grupa drzew 14 sztuk	Jesion Wyniosły/Wiąz	233-300/268	19/19
3	46	Działka numer ewidencyjny 197/63, teren parku, część północna, w sąsiedztwie budynków gospodarczych grupa drzew 4 sztuk	Lipa Drobnolistna	63-144	17

4	47	Działka numer ewidencyjny 197/47, teren parku, część południowa, aleje wyznaczają granicę parku od strony wschodniej i zachodniej grupa drzew - 120 sztuk /aleja /65 sztuk odcinek zachodni, 64 sztuki-odcinek wschodni	Lipa Drobnolistna	84-171	17
---	----	---	-------------------	--------	----

## 2. UWARUNKOWANIA SPOŁECZNO-KULTUROWE

### Uwarunkowania kulturowe:

Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego w sferze kulturowej to przede wszystkim konieczność zachowania tych wartości, które stanowią o tożsamości miasta i jego atrakcyjnym wizerunku ale również obowiązek tworzenia nowej przestrzeni o wysokich walorach, harmonijnie skomponowanej z istniejącymi zasobami dziedzictwa kulturowego. Rozwój przestrzenny miasta musi zatem uwzględnić:

- wartości zasobów dziedzictwa kulturowego „starego miasta” a w szczególności jego układu urbanistycznego, wymagające podporządkowania wszystkich działań inwestycyjnych wymaganiom konserwatorskim.
- zachowaną do dziś charakterystyczną panoramę „starego miasta” z historyczną dominantą kościoła i klasztoru Karmelitów,

- obiekty zabytkowe oraz historyczne o różnych wartościach, mające znaczenie dla tożsamości kulturowej miasta oraz dawnych jednostek osadniczych.

#### **Uwarunkowania demograficzne:**

- rozwój demograficzny Płońska przebiegać będzie głównie w oparciu o biologiczny rozwój ludności,
- na terenie miasta uwidaczniać się zacznie coraz bardziej intensywnie powszechnie notowany proces starzenia się ludności,
- intensywnie przebiegający rozwój funkcji mieszkaniowo – gospodarczych (rozwój działalności gospodarczej powodujący dalsze tworzenie miejsc pracy oraz uruchomienie nowych terenów budowlanych dla budownictwa mieszkaniowego) powinien umożliwić zmianę niekorzystnych trendów demograficznych w mieście, w tym ujemnego salda migracyjnego, ujemnego wskaźnika przyrostu naturalnego oraz zwiększenia się udziału mieszkańców w wieku poprodukcyjnym w ogólnej liczbie mieszkańców miasta,
- bliskość i dobra dostępność m. st. Warszawy powinna umożliwić zatrzymanie w mieście najlepiej wykształconej i przedsiębiorczej grupy społecznej, tym samym powstrzymanie zjawiska odpływu ludności.

### **2.1 Środowisko kulturowe**

W Płońsku przetrwały do naszych czasów elementy przedlokacyjnego układu przestrzennego. Elementy te to Grodzisko (z XI w.), usytuowane we wschodniej części miasta oraz związana z nim strukturalna owalnica z wpisaną w ten układ późniejszą, lokacyjną siatką ulic. Owalnica, będąca w swej genezie przedlokacyjnym pasem targowym, stanowi klasyczny przykład wyglądu wczesnośredniowiecznego ośrodka wymiany handlowej. Wrzeczono owalnicy wytyczają obecnie ulice: Płocka, Zduńska i 19 Stycznia. Zabudowa historycznej części miasta pochodzi z XIX i XX w. i reprezentuje typowy małomiasteczkowy charakter o jednolitości gabarytów, fasad i pokrycia dachów tworząc wartościowy zespół wkomponowany w historyczny zespół urbanistyczny. Wysoką klasę architektoniczną reprezentują zespoły kościoła i klasztoru Karmelitów oraz szpital. Wartość zabytkową przedstawia również cmentarz z interesującym zespołem nagrobków. W sumie mamy do czynienia z cennym zespołem urbanistyczno-architektonicznym, powiązany z relikdami przed lokacyjnej osady targowej i grodziskiem. Fakt ten determinuje zakres ochrony konserwatorskiej oraz nakłada obowiązki w zakresie zachowania niepowtarzalnej atmosfery staromiejskiej części Płońska

## 2.2 Obiekty wpisane do rejestru zabytków województwa mazowieckiego

- układ urbanistyczny wraz z zabudową i wylotami ulic - **nr rejestru A – 62 z dn.12.10.1956** oraz **62-A z dnia 12. 10. 1965 r.**
- kościół parafialny p.w. św. Wniebowzięcia NMP (dawniej klasztorny) , klasztor (obecnie biura i mieszkania, dzwonnica wraz z wyposażeniem wewnątrz – **nr rejestru A – 60 z dn.12.10.1956,**
- zespół budowlany dworca kolejowego, ul. Towarowa 9: budynek dworca, wieża wodociągowa, podjazd, alejka z układem zieleni – **nr rejestru A – 1108 z dn.09.11.2012,**
- zespół podworski: dwór (obecnie biura), park ptn., pld.i 2 aleje, ul. Sienkiewicza (Poświętne) – **nr rejestru A – 212 z dn.30.08.1980,**
- dom, 1 poł. XIX w., ul. Rynek 21 (ob. ul. 15 Sierpnia 21 a) – **nr rejestru A – 61 z dn. 12.10.1956.**
- Kaplica cmentarna - grobowa Grobickich 1896 r., cmentarz parafialny - **nr rejestru A-1312 z dn. 16.10.2015,**
- *(pozostałości dawnego cmentarza żydowskiego położonego w mieście powiatowym Płońsk przy ul. Warszawskiej – nr rej. A-1381 z ,dn. 08.12.2016 r.)<sup>2</sup>*

## 2.3 Obiekty zabytkowe wpisane do gminnej ewidencji zabytków *(oraz wojewódzkiej ewidencji zabytków)\*1*

Wykaz obiektów zabytkowych, wartościowych historycznie i kulturowo wpisanych do gminnej ewidencji zabytków:

Lp.	Obiekt	Adres	Czas powstania
1	Cmentarz przykościelny	Ul. Płocka	
2	Więzienie (obecnie areszt śledczy)	Ul. Warszawska 49	1905 r.
3	Budynek główny szpitala	Ul. Sienkiewicza 9	Ok. 1930 r.
4	Pawilon położniczy	Ul. Sienkiewicza 9	Ok. 1930 r.



5	Dom lekarzy (obecnie dyrekcja szpitala)	Ul. Sienkiewicza 9	Ok. 1930 r.
6	Kaplica przedpogrzebowa (obecnie prosektorium)	Ul. Sienkiewicza 9	Ok. 1930 r.
7	Dom dozorczy (obecnie obiekt pomocniczy)	Ul. Sienkiewicza 9	Ok. 1930 r.
8	Cmentarz parafialny rzymsko - katolicki	Ul. Kopernika	1779 r.
9	Kapliczka przydrożna	Ul. 19 Stycznia	1889 r.
10	Kapliczka przydrożna	Ul. Wyszogrodzka (przy numerze 10)	2 poł. XIX w.
11	Oficyna	Ul. Sienkiewicza 9	Koniec XIX w.
12	Budynek gospodarczy	Ul. Sienkiewicza 11	Koniec XIX w.
13	Młyn mechaniczny (obecnie mieszalnia pasz)	Ul. Wyszogrodzka 22	Początek XX w.
14	Dom	Ul. 19 Stycznia 7	Ok. 1900 r.
15	Dom	Ul. 19 Stycznia 12	Koniec XIX w.
16	Dom	Ul. 19 Stycznia 14	Ok. 1920 r.
17	Dom	Ul. 19 Stycznia 16	Ok. 1920 r.
18	Dom	Ul. 19 Stycznia 19	Początek XX w.
19	Dom	Ul. 19 Stycznia 27	Początek XX w.
20	Dom	Ul. 19 Stycznia 28	Ok. 1910 r.
21	Dom	Ul. 19 Stycznia 28 A	Ok. 1900 r.
22	Dom	Ul. Grunwaldzka 1	Ok. 1870 r.
22	Dom	Ul. Grunwaldzka 2	Połowa XIX w.
23	Dom	Ul. Grunwaldzka 3	Początek XX w.

24	Dom	Ul. Grunwaldzka 5	Początek XX w.
25	Dom	Ul. Grunwaldzka 7	Początek XX w.
26	Dom	Ul. Grunwaldzka 22	XIX/XX w.
28	Łaźnia (obecnie dom)	Ul. Grunwaldzka 34	Ok. 1920 r.
29	Dom	Ul. Grunwaldzka 47	Początek XX w.
30	Dom (obecnie przedszkole)	Ul. Kolejowa 5	Początek XX w.
31	Dom	Ul. Kolejowa 9 (obecnie ul. Kolejowa 11)	Początek XX w.
32	Dom	Ul. Ogrodowa 14	Koniec XIX w.
33	Dom	Ul. Ogrodowa 14 A	Początek XX w.
34	Dom	Ul. 15 Sierpnia 1	Początek XX w.
35	Dom	Ul. 15 Sierpnia 2	Początek XX w.
36	Dom	Ul. 15 Sierpnia 3	Początek XX w.
37	Dom	Ul. 15 Sierpnia 5	Koniec XIX w.
38	Dom	Ul. 15 Sierpnia 8	Ok. 1900 r.
39	Dom	Ul. 15 Sierpnia 9	Początek XX w.
40	Dom	Ul. 15 Sierpnia 10	Ok. 1910 r.
41	Dom	Ul. 15 Sierpnia 13	Ok. 1910 r.
42	Dom	Ul. 15 Sierpnia 14	Ok. 1900 r.
43	Dom	Ul. 15 Sierpnia 15	Ok. 1900 r.
44	Dom	Ul. 15 Sierpnia 16	Ok. 1900 r.
45	Dom	Ul. 15 Sierpnia 17	Ok. 1900 r.
46	Dom	Ul. 15 Sierpnia 18	Ok. 1900 r.
47	Dom	Ul. 15 Sierpnia 19	Początek XX w.
48	Dom	Ul. 15 Sierpnia 20	Ok. 1920 r.

49	Dom	Ul. 15 Sierpnia 21	Koniec XIX w.
50	Dom	Ul. Płocka 9	Ok. 1900 r.
51	Dom	Ul. Płocka 11	Początek XX w.
52	Dom	Ul. Płocka 13	
53	Dom	Ul. Płocka 15	Początek XX w.
54	Dom	Ul. Płocka 18	Początek XX w.
55	Dom	Ul. Płocka 20	Początek XX w.
56	Dom	Ul. Płocka 22	Początek XX w.
57	Dom	Ul. Płocka 25	1918 – 1920 r.
58	Dom	Ul. Płocka 26	4 ćw. XIX w.
59	Budynek banku	Ul. Płocka 28	Ok. 1910 r.
60	Dom	Ul. Płocka 40	Początek XX w.
61	Dom	Ul. Płocka 58	4 ćw. XIX w.
62	Dom	Ul. Płocka 64	Początek XX w.
63	Dom	Ul. Płocka 68	1 ćw. XX w.
64	Dom	Ul. Płocka 96	Ok. 1925 r.
65	Dom	Ul. Płocka 104	Ok. 1925 r.
66	Dom	Ul. Warszawska 1	Początek XX w.
67	Dom	Ul. Warszawska 2	Ok. 1910 r.
68	Dom	Ul. Warszawska 6	Ok. 1920 r.
69	Dom	Ul. Warszawska 31	Początek XX w.
70	Dom	Ul. Warszawska 35	Początek XX w.
71	Dom	Ul. Warszawska 37	Ok. 1925 r.
72	Dom	Ul. Warszawska 38	Ok. 1926 r.
73	Dom	Ul. Wieczorków 3	Ok. 1920 r.
74	Dom	Ul. Wolności 21	Ok. 1925 r.

75	Dom	Ul. Wyszogrodzka 35	Ok. 1925 r.
76	Dom	Ul. Zduńska 2	Początek XIX w.
77	Dom	Ul. Zduńska 4	Koniec XIX w.
78	Część dawnego cmentarza żydowskiego	ul. Warszawska 57 obszar dz.nr ew.1813/8 ( <i>obszar obecnie wpisany do rejestru zabytków</i> ) <sup>2</sup>	XVIII w. ok. 1670 r.

*(Na podstawie wpisu Mazowieckiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków z dnia 1 lutego 2018 r. w obszarze zmiany studium do wojewódzkiej ewidencji zabytków został wpisany cmentarz żydowski funkcjonujący od XVI w. do około połowy XX w. Do wojewódzkiej ewidencji zabytków wpisano historyczny obszar cmentarza, który obejmuje działki nr ewid. 1812, 1813/6, 1813/7, 1813/8, 1813/9, 1813/10, 1813/11 oraz częściowo działki nr ewid. 75/1, 1813/2. Poza granicami miasta część wpisu obejmuje również działkę nr ewid. 1076 (gminy Płońsk). ~~(W ramach wpisu wyodrębniono obszar objęty ochroną konserwatorską, który obejmuje działkę nr ewid. 1813/8, wpisaną również do gminnej ewidencji zabytków jako część dawnego cmentarza żydowskiego. Pozostałości cmentarza żydowskiego na działce nr ewid. 1813/8 wpisano do rejestru zabytków pod nr. A-1381, zgodnie z informacjami zawartymi w Rozdziale 2.2, tj. wykazie obiektów wpisanych do rejestru zabytków w granicach administracyjnych miasta Płońsk)~~<sup>2</sup>)\*<sup>1</sup>*

## 2.4 Zasoby archeologiczne

### Stanowiska archeologiczne

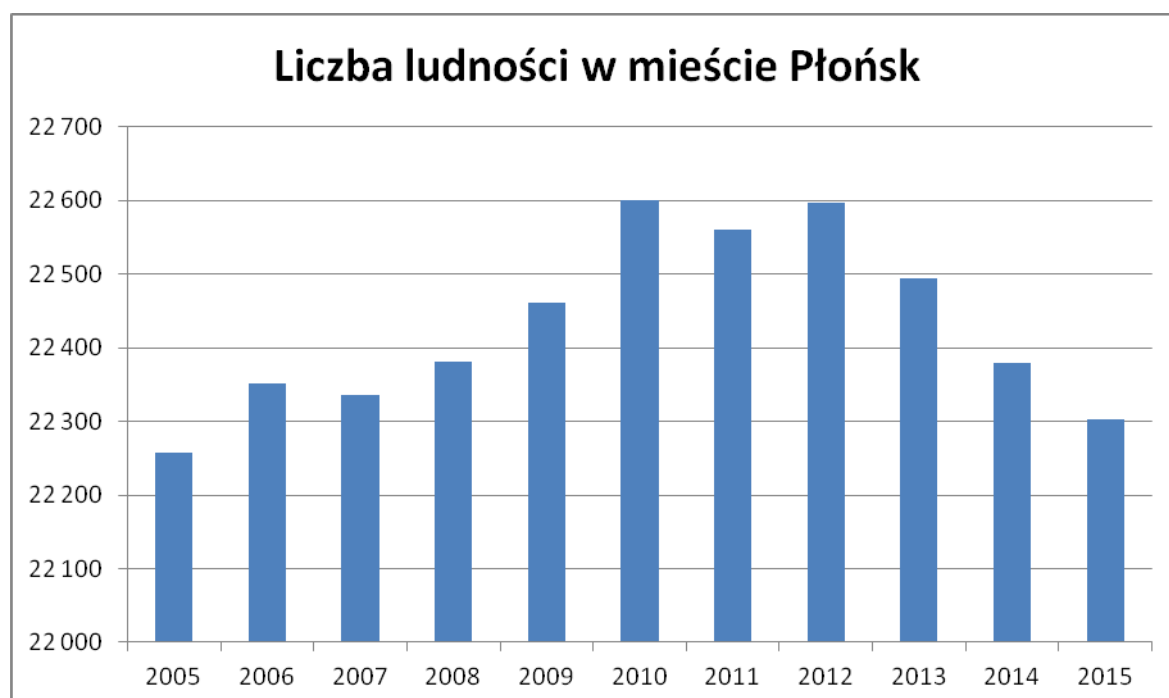
- **A1** - wczesnośredniowieczne grodzisko zw. Górą Kawałowskiego - nr rej. 355/93 z dnia 28.12.1993 r. Decyzja w sprawie wpisania do rejestru zabytków określa położenie grodziska w mieście Płońsk, na działce nr 870 w granicach działki,
- **A2** – osada wczesnośredniowieczna
- **A3** – cmentarzysko wczesnośredniowieczne,
- **A4** – osada wielokulturowa,
- **A5** – osada wielokulturowa

## 2.5 Demografia

Zgodnie z danymi GUS w roku 2015 w mieście Płońsk zamieszkiwało 22 302 osoby. Stan liczby ludności w latach 2005 – 2015 przedstawiono w poniższej tabeli.

<b>LUDNOŚĆ OGÓŁEM</b>	
	<b>osoba</b>
2005	22 258
2006	22 351
2007	22 335
2008	22 381
2009	22 461
2010	22 600
2011	22 560
2012	22 597
2013	22 494
2014	22 379
2015	22 302

Rozkład liczby ludności w latach 2005 – 2015 zobrazowano na poniższym wykresie.



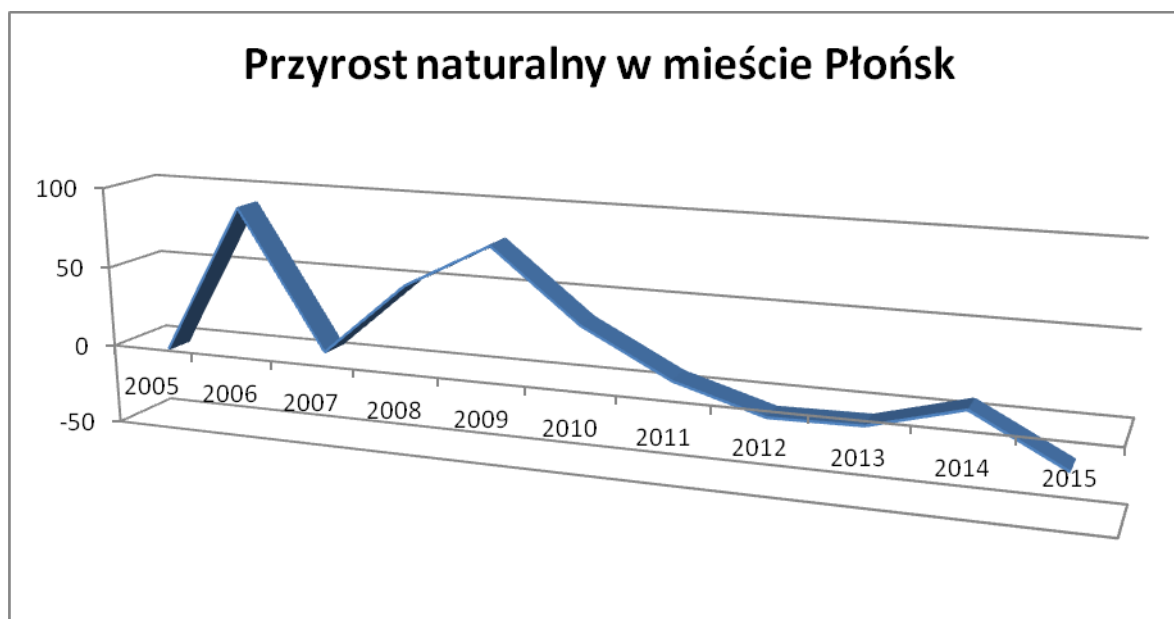
Dane przedstawione powyżej wskazują, że do roku 2012 następował ciągły i równomierny wzrost mieszkańców miasta. Rozwój ten w ostatnich latach uległ zahamowaniu i od tego czasu następuje ciągły spadek liczby mieszkańców miasta. Obecna liczba mieszkańców miasta jest jedynie większa o

44 osoby w porównaniu z rokiem 2005. W latach 2012 – 2015 w mieście ubyło aż 295 osób, co stanowi 1,3% populacji miasta. Tak drastyczne zmiany demograficzne w ostatnich latach wskazują na zahamowanie rozwoju miasta. Przyczynami tego, oprócz ogólnokrajowych tendencji demograficznych związanych z niską dzietnością i ujemnym przyrostem naturalnym, są również przyczyny wewnętrzne miasta. Prawdopodobnie są one związane z obniżeniem tempa wzrostu sfery gospodarczej miasta. Niski przyrost naturalny oraz migracje zarobkowe mieszkańców miasta są tym samym podstawowymi przyczynami silnego spadku liczby ludności miasta w ostatnich latach. Migracje ludności miasta poza jego granice spowodowane są również wyjazdami młodych mieszkańców miasta w celu kontynuowania nauki w większych ośrodkach miejskich, przede wszystkim Warszawie. Znaczny odsetek osób migrujących w celach naukowych, podejmuje pracę zawodową w miejscu prowadzenia nauki i pozostaje tam na stałe. Niekorzystna sytuacja demograficzna wymaga monitoringu w następnych latach i w przypadku utrzymania się niekorzystnego trendu demograficznego podejmowania szybkich działań mających na celu zmianę sytuacji demograficznej miasta. Zjawisko spadku liczby ludności, szczególnie osób młodych znajdujących się w wieku produkcyjnym bądź wchodzących w niego jest jednym z najgroźniejszych czynników trwale zmniejszających rozwój gospodarczy gmin wiejskich i gmin średnich miast.

Tendencje demograficzne rozwoju gminy obrazuje dobrze rozkład wskaźnika przyrostu naturalnego w ostatnich latach. Został on zamieszczony w poniższej tabeli.

<b>Przyrost naturalny</b>			
<b>Lata</b>	<b>Urodzenia żywe</b>	<b>Zgony ogółem</b>	<b>Przyrost naturalny</b>
2005	210	214	-4
2006	258	168	90
2007	207	203	4
2008	246	196	50
2009	295	217	78
2010	251	216	35
2011	224	217	7
2012	211	220	-9
2013	222	230	-8

2014	239	232	7
2015	212	234	-22



Zobrazowane na powyższym wykresie dane przyrostu naturalnego wskazują na wysoką nieregularność naturalnego ruchu ludności w mieście Płońsk. Po znacznych wzrostach w latach 2006 i 2009 następowały silne spadki. Były to krótkookresowe spadki w roku 2007 oraz wyraźny i długotrwały spadek przyrostu naturalnego od roku 2009 aż do roku 2015. Dane te potwierdzają wspomnianą wcześniej ogólnokrajową tendencję silnego spadku przyrostu naturalnego. Ujemne wartości przyrostu naturalnego w latach 2012 – 2015 nie potwierdzają jednak, że naturalny ruch ludności jest główną przyczyną wyraźnego obniżenia liczby ludności w mieście w tym okresie. Ujemny przyrost naturalny stanowi jedynie około 20% liczby mieszkańców miasta, która zmniejszyła się w okresie ostatnich 4 lat. Niepokojące jest natomiast zanotowanie w roku 2015 wyjątkowo silnego spadku przyrostu naturalnego. Utrzymanie się tego zjawiska może być przyczyną zwiększenia się tempa spadku ludności w mieście.

Odzwierciedleniem naturalnego ruchu ludności jest również wskaźnik przyrostu naturalnego na 1000 mieszkańców. Jego rozkład w ostatnich latach został przedstawiony w poniższej tabeli.

<b>PRZYROST NATURALNY NA 1000 MIESZKAŃCÓW</b>	
	<b>osoba</b>
2005	<b>-0,2</b>
2006	<b>4,0</b>
2007	<b>0,2</b>
2008	<b>2,2</b>

2009	3,5
2010	1,5
2011	0,3
2012	-0,4
2013	-0,4
2014	0,3
2015	-1,0

Dane w powyższej tabeli potwierdzają nieregularność tendencji ruchu naturalnego w mieście. Wyraźnie widoczny jest również spadek przyrostu naturalnego w latach 2012 - 2015. Zobrazowanie wskaźnika wskazano na poniższym wykresie.



Czynnikiem wpływającym na zmiany liczby ludności miasta jest migracja ludności. Wskaźniki dotyczące tego zjawiska zawiera poniższa tabela.

<b>MIGRACJE (osoba)</b>						
lata	zameldowania w ruchu wewnętrznym	zameldowania z zagranicy	wymeldowania w ruchu wewnętrznym	wymeldowania za granicę	saldo migracji wewnętrznych	saldo migracji zagranicznych
2005	247	2	277	0	-30	2
2006	250	0	314	3	-64	-3
2007	270	1	314	0	-44	-1
2008	219	0	257	12	-38	-12
2009	254	2	242	0	12	2



2010	249	1	260	0	-11	1
2011	246	0	293	0	-47	0
2012	227	5	227	7	0	5
2013	195	2	286	3	-97	-1
2014	217	5	330	8	-113	-3
2015	201	0	237	0	-36	0

Zgodnie z danymi przedstawionymi w powyższej tabeli najsilniejsze zmiany liczby ludności w mieście powodują migrację wewnętrzną. Nasilenie zjawiska przedstawia poniższy wykres określający rozkład salda migracji wewnętrznych w latach 2005 - 2012.



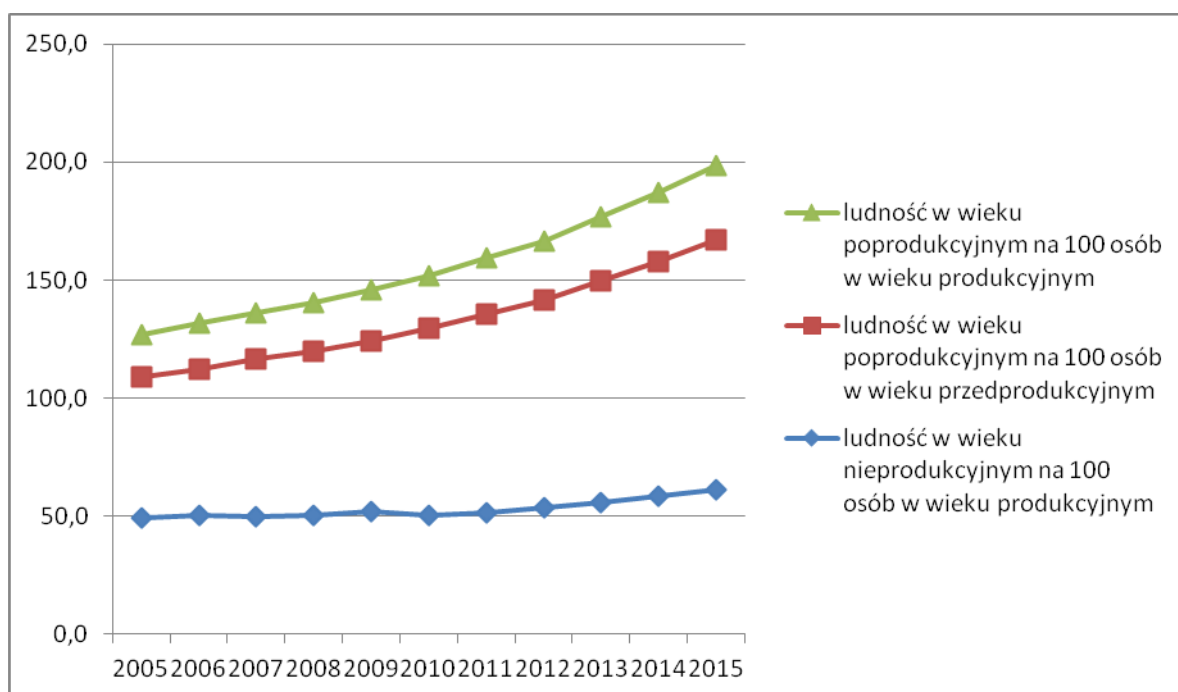
Analiza wskazanych powyżej danych oraz wykresu jednoznacznie wskazuje, że nasilenie spadku liczby ludności miasta w latach 2012 – 2015 spowodowane jest głównie migracjami wewnętrznymi. Migracje za granicę stanowią niewielki procent w ogólnym spadku liczby ludności miasta. Spadek ludności w tym okresie jest zdecydowanie silniejszy niż w pozostałych latach badanego okresu czasu. Dane z pozostałych lat wskazywały, że miasto podlega charakterystycznym procesom w miastach średniej wielkości, które związane są z migracją ludności do większych ośrodków miejskich. Silny wzrost procesów migracyjnych w latach 2012 – 2015 wskazuje jednak, że w ostatnich latach w mieście nastąpiły negatywne zjawiska ekonomiczne, prawdopodobnie związane z zahamowaniem wzrostu gospodarczego miasta. Powszechne dotychczas zjawisko migracji w celach kontynuowania nauki zostało tym samym wzmocnione zjawiskiem migracji ekonomicznych. Niski wzrost naturalny nie pozwala pokryć strat ludności spowodowanych migracjami. Utrzymanie trendu demograficznego, tj.

niskiego przyrostu naturalnego oraz wysokich wskaźników migracyjnych może spowodować trwałą tendencję zmniejszania się liczby mieszkańców miasta. Zmniejszanie się liczby mieszkańców miasta jest podstawowym czynnikiem hamującym rozwój zarówno w sferze społeczno – mieszkaniowej jak również gospodarczej.

Oprócz liczby ludności miasta jego dalszy rozwój jest również warunkowany, tzw. wskaźnikiem obciążenia demograficznego, czyli liczbą ludności w wieku nieprodukcyjnym na 100 osób w wieku produkcyjnym. Dane udostępnione przez GUS dotyczące tego wskaźnika przedstawiono w poniższej tabeli:

<b>WSKAŹNIK OBCIĄŻENIA DEMOGRAFICZNEGO</b>			
Lata	ludność w wieku nieprodukcyjnym na 100 osób w wieku produkcyjnym	ludność w wieku poprodukcyjnym na 100 osób w wieku przedprodukcyjnym	ludność w wieku poprodukcyjnym na 100 osób w wieku produkcyjnym
2005	<b>49,5</b>	<b>59,2</b>	<b>18,4</b>
2006	<b>50,1</b>	<b>62,2</b>	<b>19,2</b>
2007	<b>49,8</b>	<b>66,5</b>	<b>19,9</b>
2008	<b>50,6</b>	<b>69,0</b>	<b>21,7</b>
2009	<b>51,7</b>	<b>72,4</b>	<b>22,3</b>
2010	<b>50,2</b>	<b>79,6</b>	<b>79,6</b>
2011	<b>51,6</b>	<b>84,2</b>	<b>23,6</b>
2012	<b>53,5</b>	<b>88,1</b>	<b>25,0</b>
2013	<b>56,0</b>	<b>93,9</b>	<b>27,1</b>
2014	<b>58,4</b>	<b>99,4</b>	<b>29,1</b>

Dane tabelaryczne wskazują, że najliczniej reprezentowana jest ludność w wieku produkcyjnym. Liczba ludności w wieku poprodukcyjnym i przedprodukcyjnym jest zdecydowanie mniejsza od ludności w wieku produkcyjnym.



Sytuacja zobrazowana na powyższym wykresie wskazuje, że w mieście bardzo silne jest zjawisko starzenia się społeczeństwa, które powszechnie występuje w Polsce. Następuje stały wzrost liczby ludności w wieku poprodukcyjnym w stosunku do ludności w wieku produkcyjnym i przedprodukcyjnym. Wzrasta również liczba ludności w wieku nieprodukcyjnym w stosunku do liczby ludności w wieku produkcyjnym. Ten ostatni wzrost jest jeszcze łagodny, jednak w miarę wzrastania liczby ludności w wieku poprodukcyjnym i spadku liczby ludności w wieku przedprodukcyjnym w skutek niskiego przyrostu naturalnego wzrost tego wskaźnika będzie coraz wyraźniejszy. Wskaźniki obciążenia demograficznego wskazują, że obecnie największy udział w strukturze demograficznej miasta mają ludzie w wieku produkcyjnym. Niski udział klas poprodukcyjnych i przedprodukcyjnych spowoduje w przyszłości zjawisko, tzw. braku zastępowalności pokoleniowej. Osoby wchodzące w wiek poprodukcyjny nie będą zastępowane osobami w wieku produkcyjnym. Długotrwałe utrzymywanie się takich zjawisk może doprowadzić do zahamowania rozwoju miasta i powstania silnej recesji społeczno – ekonomicznej. Odwrócenie zjawiska w obecnej sytuacji demograficznej miasta jest w zasadzie niemożliwe. Działania miasta mogą ograniczyć natężenie tego zjawiska lub jedynie zahamować je..

### 2.5.1 Warunki i jakość życia

O rzeczywistej kondycji życia mieszkańców danego regionu, a także o jego potencjale rozwojowym i atrakcyjności zewnętrznej świadczy poziom życia mieszkańców oraz stan i jakość infrastruktury społeczno – technicznej. Jest to o tyle istotne, iż potencjał małej społeczności zależy w stopniu

bezpośrednim właśnie od najbliższych udogodnień, uwarunkowań „dnia codziennego”. I tak jednym z najbardziej kluczowych czynników jest liczba zasobów mieszkaniowych. Według danych GUS liczba mieszkań oddawanych do użytkowania w latach 2005 – 2015 wynosiła w mieście od 36 - 291. Z kulminacją w roku 2009. W ostatnich 5 latach następował spadek liczby oddawanych mieszkań i w roku 2015 wyniósł 115. Najbardziej widoczne obniżenie liczby oddawanych mieszkań widoczne były w latach 2012 – 2014, w których oddano do użytkowania odpowiednio, 81, 96, 75 mieszkań. Spadek ten jest szczególnie widoczny ze względu na dane z roku 2011, w którym do użytkowania oddano 159 mieszkań. Dane dotyczące liczby oddawanych mieszkań potwierdzają negatywne zjawiska demograficzne występujące w mieście i związane ze spadkiem liczby jego mieszkańców. Średnia powierzchnia mieszkania oddawanego do użytkowania w powiecie płońskim wynosiła w 2015 roku 100,1 m<sup>2</sup>.

Zasoby mieszkaniowe Płońska stanowi budownictwo, w którym wyodrębnić można trzy zasadnicze typy zabudowy wykształcone w wyniku kilkusetletniej historii miasta i procesów urbanizacyjnych. Pierwszy z nich to śródmiejska zabudowa mieszkalna i mieszkalno-usługowa skupiona wokół historycznego centrum. Są tu typowe dla śródmieść kamienice oraz charakterystyczne dla dawnych rozwijających się przedmieść wille i domy mieszkalne. Część tych obiektów jest zabytkowa, wiele z nich posiada walory historyczne o różnej wartości. Drugi typ zabudowy to osiedla wielorodzinnych bloków mieszkalnych powstałych wraz z powojennym rozwojem miasta, niosącym duże zapotrzebowanie na mieszkania realizowane zgodnie z ówczesnymi poglądami na kształtowanie struktury miasta. Trzeci typ stanowi zabudowa peryferyjnych części miasta, charakterystyczna dla osadnictwa podmiejskiego zarówno pod względem formy jak i funkcji. Obejmuje tereny dawnych wsi włączonych do granic administracyjnych miasta. W Płońsku występuje zatem struktura zabudowy mieszkalnej charakterystyczna dla miast, których początek datuje się w średniowieczu, następnie późniejszy rozwój oparty o lokalny przemysł i działalność handlową doprowadził do rozbudowy tkanki miejskiej, a ostatnie dziesięciolecia wraz ze wzrostem znaczenia miasta w województwie zaowocowały dynamiczną urbanizacją wchłaniając okoliczne wiejskie obszary.

Kolejnym miernikiem jakości życia mieszkańców Płońska jest stan infrastruktury wodno – kanalizacyjnej. I tak w roku 2013 na obszarze miasta Płońsk zanotowano:

- długość czynnej sieci rozdzielczej wodociągów wynosiła 58,5 km,
- długość czynnej sieci kanalizacyjnej 55,4 km,

Analiza powyższych wskaźników w stosunku do powierzchni miasta jednoznacznie wskazuje, że sieć wodociągowa i kanalizacyjna jest dobrze rozwinięta i wyczerpuje zapotrzebowanie miasta na te media,

w obecnym stanie rozwoju. Wskaźniki wskazują również, że sieć ta jest sukcesywnie rozbudowywana w miarę powstawania nowych odbiorów na nowych terenach osiedlowych i inwestycyjnych.

Następnym wyznacznikiem jakości życia, bardziej o charakterze społecznym jest stan szkolnictwa i perspektywy edukacyjne. Ten parametr życia publicznego ma szczególne znaczenie właśnie przy spojrzeniu na perspektywy rozwojowe danej społeczności lokalnej. W roku 2013/14 w mieście Płońsku funkcjonowało 5 przedszkoli, o łącznej liczbie miejsc 538. W tym samym roku w mieście funkcjonowało:

- 4 szkoły podstawowe, liczba uczniów 1602,
- 4 gimnazja, liczba uczniów 947,
- 2 specjalne szkoły przysposabiające do pracy (dane dla całego powiatu płońskiego), liczba uczniów 44,
- 6 zasadniczych szkół zawodowych (dane dla całego powiatu płońskiego), liczba uczniów 635,
- 8 liceów ogólnokształcących (dane dla całego powiatu płońskiego), liczba uczniów 1621,
- 2 licea ogólnokształcące profilowane (dane dla całego powiatu płońskiego), liczba uczniów 116,
- 5 techników i liceów profilowanych (dane dla całego powiatu płońskiego), liczba uczniów 959,
- 3 szkoły policealne (dane dla całego powiatu płońskiego), liczba uczniów 310,
- 6 szkół dla dorosłych (dane dla całego powiatu płońskiego), liczba uczniów 394,
- 19 placówek przedszkolnych (dane dla całego powiatu płońskiego), liczba dzieci 878.

Zmiany liczby uczniów i szkół w mieście w ciągu ostatniego dziesięciolecia jednoznacznie wskazują, że zapotrzebowanie w poszczególnych jednostkach oświatowych jest wystarczające. Niewielki deficyt występuje jedynie w zakresie opieki przedszkolnej.

#### **Jednostki oświatowe prowadzone przez miasto Płońsk to:**

##### **Szkoły podstawowe:**

- Szkoła Podstawowa nr 2 w Płońsku, ul. Wieczorków 30,
- Szkoła Podstawowa nr 3 w Płońsku, ul. Płocka 60,

##### **Gimnazja:**

- Gimnazjum nr 1 im. Papieża Jana Pawła II, ul. Jaworskiego 25,
- Gimnazjum Publiczne nr 2 im. Bolesława Chrobrego

##### **Przedszkola:**

- Przedszkole nr 1, ul. Kolejowa 5,
- Przedszkole nr 2 im. Przyjaciół Kubusia Puchatka, ul. Zacisze 6,
- Przedszkole nr 3 w Płońsku, ul. Wolności 18,
- Przedszkole Ne 4 „Pod Zielonym Listkiem”, ul. Palewskiego 3,
- Przedszkole nr 5 im. Jasia i Małgosi, ul. Wieczorków 36.

**Jednostki oświatowe prowadzone przez Powiat Płoński to:**

- Zespół Szkół Ogólnokształcących w Płońsku, ul. Płocka 56,
- Zespół Szkół nr 1 im. Staszica ul. Sienkiewicza 8,
- Zespół Szkół nr 2 im. Rutkowskiego w Płońsku, ul. ZWM 10,
- Zespół Szkół nr 3 w Płońsku, ul. Młodzieżowa 11a,
- Poradnia Psychologiczno – Pedagogiczna w Płońsku, ul. Wolności 8/10,
- Centrum Kształcenia Praktycznego w Płońsku, ul. Sienkiewicza 8.

Kolejnym miernikiem jakości i warunków życia lokalnej społeczności jest stan służby zdrowia oraz placówek szeroko pojętej kultury.

Obiekty z zakresu ochrony zdrowia i pomocy społecznej oraz kultury, sportu i rekreacji w powiecie płońskim (2013 r.) :

- Szpital i zakład opiekuńczo – leczniczy – liczba łóżek 317
- 37 zakładów opieki zdrowotnej,
- 14 praktyk lekarskich,
- 23 apteki,
- 6 punktów aptecznych,
- 1 dom pomocy społecznej i 2 placówki opiekuńczo – wychowawcze dla dzieci i młodzieży,
- 69 rodzin zastępczych,
- 22 rodziny zastępcze niezawodowe,
- 3 biblioteki (dane dla miasta),
- 1 kino,
- 408 miejsc noclegowych w 8 obiektach,
- 39 klubów sportowych,
- 1 klub dziecięcy

**Jednostki prowadzone przez Starostwo Powiatowe:**

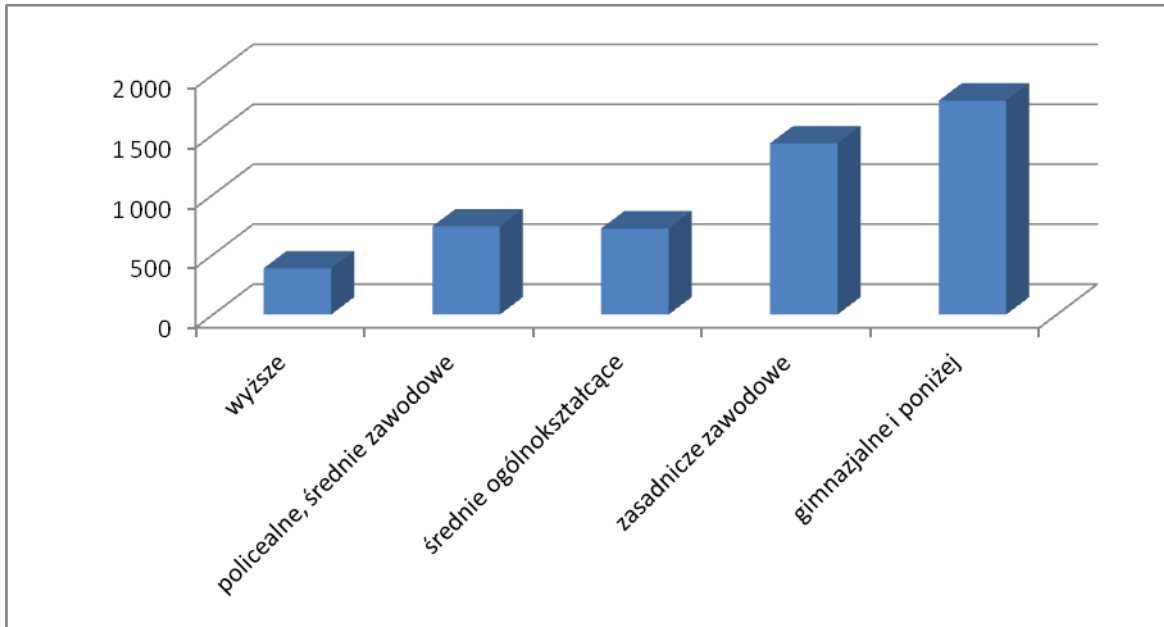
- Samodzielny Publiczny Zespół Zakładów Opieki Zdrowotnej im. Marszałka Józefa Piłsudskiego w Płońsku,
- 12 poradni specjalistycznych
- Jednostki prowadzone przez miasto Płońsk
- Miejskie Centrum Kultury w Płońsku, ul. Płocka 50,
- Miejski Ośrodek Pomocy Społecznej w Płońsku, ul. św. Maksymiliana Kolbe 9,
- Miejskie Centrum Sportu i Rekreacji, ul. Kopernika 3.

Ilość obiektów służących obsłudze mieszkańców miasta w zakresie kultury, sportu i rekreacji oraz ochrony zdrowia i opieki społecznej zapewnia w pełni potrzeby całej społeczności miasta.

Jednym z najważniejszych czynników warunkujących jakość życia mieszkańców jest stan rynku pracy. Stopa bezrobocia jest określana przez GUS dla powiatu. W powiecie płońskim, do którego należy miasto Płońsk stopa bezrobocia rejestrowanego wyniosła 14,5. Jest zdecydowanie wyższa od stopy bezrobocia dla województwa mazowieckiego wynoszącej 8,4 oraz całego kraju wynoszącej 9,8. Od roku 2011 stopa ta spadła z poziomu 17,4. Wysoka stopa bezrobocia w powiecie, w stosunku do stopy określonej dla całego województwa, jest czynnikiem wskazującym na ograniczony rozwój gospodarczy całego powiatu płońskiego. Spadek stopy bezrobocia w ostatnich latach wskazuje jednocześnie, że działania podejmowane przez jednostki administracji terytorialnej w powiecie skutkują wzrostem rozwoju aktywności gospodarczej. Wysoki wskaźnik stopy bezrobocia powoduje w pierwszej kolejności wysokie koszty świadczeń na rzecz osób bezrobotnych jakie musi ponieść powiat. Wysoki udział osób bezrobotnych zawodowo powoduje, że budżet miasta Płońsk nie jest zasilany na odpowiednim poziomie wpływami pochodzącymi z zobowiązań podatkowych jej mieszkańców. Łączna liczba bezrobotnych w powiecie płońskim w 2015 r. wyniosła 5053 osoby i spada od roku 2012, w którym liczba bezrobotnych wynosiła 6112 osób. Strukturę bezrobocia w powiecie w 2015 roku wg kryterium wykształcenia przedstawiono w poniższej tabeli.

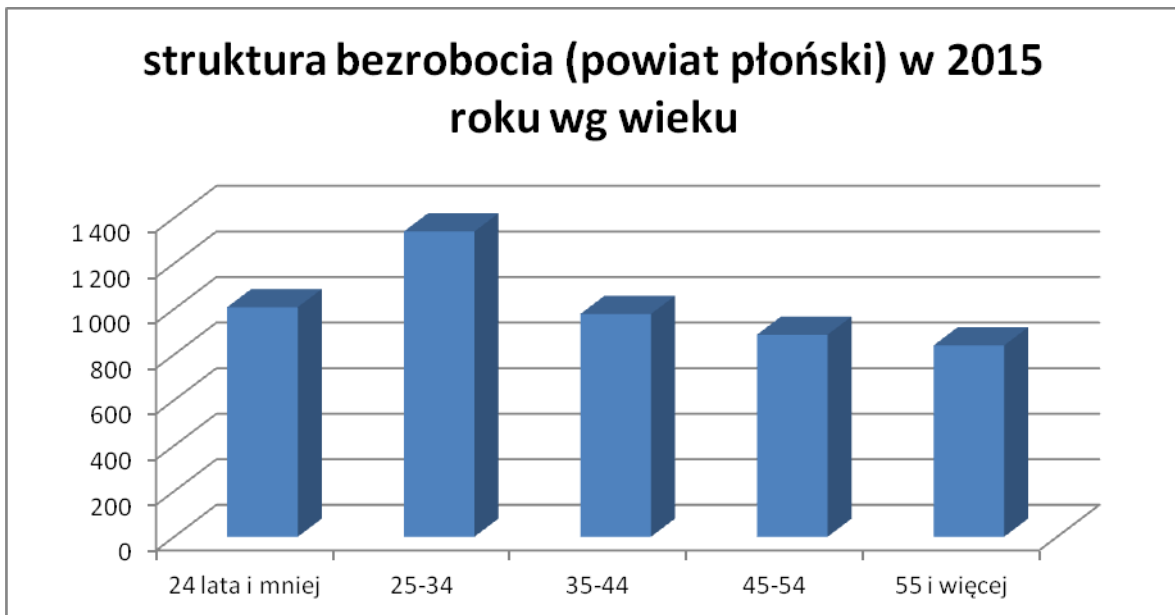
Bezrobotni ogółem wg wykształcenia w roku 2015 w powiecie płońskim					
ogółem	wyższe	policealne oraz średnie zawodowe	średnie ogólnokształcące	zasadnicze (zawodowe)	gimnazjalne, podstawowe i niepełne podstawowe
<b>5053</b>	<b>386</b>	<b>736</b>	<b>718</b>	<b>1428</b>	<b>1785</b>

Rozkład osób bezrobotnych w roku 2015 wg poziomu wykształcenia wskazano na poniższym wykresie



Istotny wpływ na możliwość aktywacji zawodowej osób bezrobotnych ma struktura wiekowa bezrobocia. Dane dotyczące tej struktury w roku 2015 wskazano w poniższej tabeli i zobrazowano na wykresie.

Bezrobotni ogółem wg wieku w roku 2015 w powiecie płońskim					
ogółem 24 lata i mniej	24 lata i mniej	25-34	35-44	45-54	55 i więcej
<b>5053</b>	<b>1008</b>	<b>1340</b>	<b>978</b>	<b>887</b>	<b>840</b>





Struktura bezrobocia w powiecie płońskim wykazuje bardzo niebezpieczne dla rozwoju miasta trendy. Największy udział osób bezrobotnych występuje wśród osób gorzej wykształconych i osób młodych. Grupy społeczne, które są szczególnie zagrożone bezrobociem wykazują dużą tendencję do migracji ekonomicznych. Wcześniej opisane wskaźniki demograficzne potwierdzają wysoką migrację osób poza teren miasta. Potwierdzają również, że jednym z czynników go powodujących jest sytuacja gospodarcza miasta.

Istotny wpływ na sferę społeczno – ekonomiczną społeczeństwa ma ma prowadzona na jego terenie działalność gospodarcza. Rozwój działalności gospodarczej wpływa bezpośrednio na zmniejszenie stopy bezrobocia i zwiększenie zasobów majątkowych osób w niej mieszkających, co bezpośrednio wpływa na dochody budżetowe miasta. Dochody budżetowe miasta są zasilane środkami pochodzącymi z podatków a po stronie wydatków zostają zmniejszone kwoty niezbędne na zapewnienie opieki społecznej dla najuboższych mieszkańców miasta. W gminach gdzie stopa bezrobocia jest niska na cele infrastruktury technicznej i społecznej jest wydawane zdecydowanie więcej środków niż w gminach o wysokiej stopie bezrobocia. Rozwinięta sieć infrastruktury technicznej i społecznej zwiększa atrakcyjność inwestycyjną gminy i generuje jej dalszy rozwój.

Wskaźniki określające aktywność gospodarczą w mieście Płońsk zobrazowano w poniższej tabeli.

Jednostka terytorialna	podmioty wpisane do rejestru REGON na 10 tys. ludności	jednostki nowo zarejestrowane w rejestrze REGON na 10 tys. ludności	podmioty wpisane do rejestru na 1000 ludności	osoby fizyczne prowadzące działalność gospodarczą na 1000 ludności
	2015	2015	2015	2015
	[-]	[-]	[-]	[-]
POLSKA	1 089	94	109	77
WOJEWÓDZTWO MAZOWIECKIE	1432	128	143	94
POWIAT PŁOŃSKI	722	68	72	57
MIASTO PŁOŃSK	1170	103	117	91

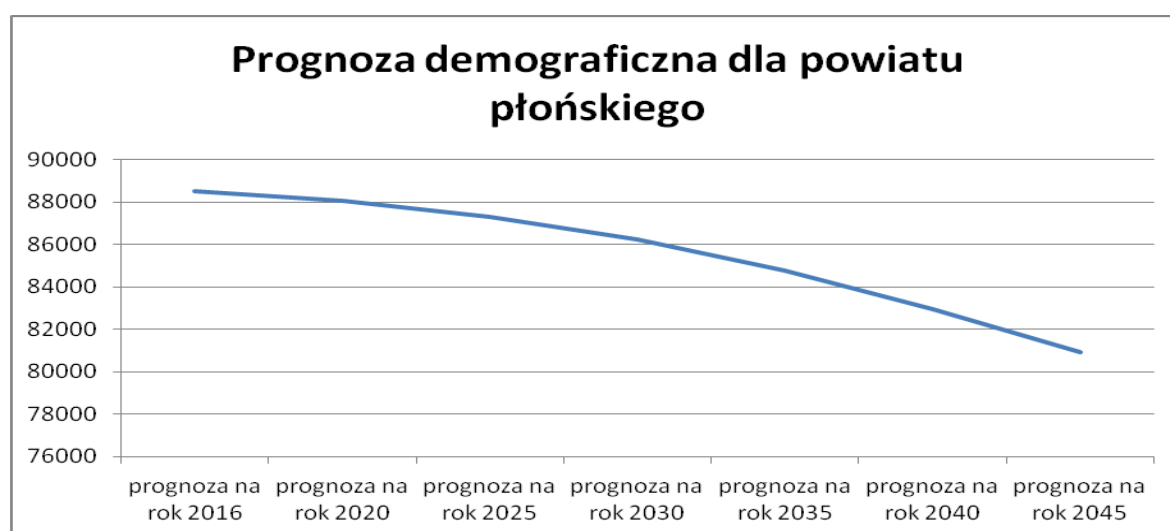
Dane przedstawione w tabeli jednoznacznie wskazują, że aktywność gospodarcza w gminie jest wysoka. Wszystkie wskaźniki to określające są wyższe od określonych dla powiatu płońskiego oraz zbliżone do wskaźników określonych dla województwa mazowieckiego oraz całego kraju. Przedstawione wskaźniki nie wyjaśniają tym samym niekorzystnej sytuacji demograficznej miasta. Prawdopodobnie podmioty gospodarcze funkcjonujące w mieście są ciągle w fazie rozwoju,

reorganizacji i dostosowania się do występujących obecnie warunków ekonomicznych kraju. Podmioty gospodarcze znajdujące się w fazie rozwoju nie zapewniają stabilnego poziomu zatrudnienia i są narażone na zjawiska upadłościowe.

### 2.5.2 Prognoza demograficzna

<b>PROGNOZA DEMOGRAFICZNA WEDŁUG DANYCH GUS (osoba) DLA POWIATU PŁOŃSKIEGO</b>	
prognoza na rok 2016	88514
prognoza na rok 2020	88036
prognoza na rok 2025	87301
prognoza na rok 2030	86247
prognoza na rok 2035	84786
prognoza na rok 2040	82960
prognoza na rok 2045	80914

Zgodnie z danymi GUS prezentowanymi w powyższej tabeli w najbliższym okresie perspektywnym ludność powiatu płońskiego będzie maleć. Zmieszenie ludności powiatu płońskiego w okresie 30 letnim wyniesie 7600 osób, co daje średniorocznie spadek liczby mieszkańców powiatu o około 250 osób.



Liczba mieszkańców miasta stanowi około 20% ogólnej liczby ludności całego powiatu płońskiego. Biorąc to pod uwagę można założyć, że w okresie 30 letnim w mieście ubędzie 1670 osób, co stanowi około 8,5% obecnej populacji miasta. Zakładany spadek liczby ludności jest zdecydowanie mniejszy niż dla innych miast średniej wielkości w województwie mazowieckim. Nie jest to również spadek, który jest niemożliwy do zahamowania. Odpowiednie działania miasta mające na celu poprawę warunków życia mieszkańców oraz sytuacji ekonomicznej miasta i jego promocji mogą ograniczyć nasilenie tego zjawiska, głównie w części wynikającej z migracji ludności poza granice miasta. Całkowite zahamowanie tego zjawiska nie wydaje się jednak możliwe w analizowanym okresie perspektywnym. Analiza ruchu naturalnego ludności w mieście i w obszarze całego kraju nie pozwoli prawdopodobnie na całkowite odwrócenie procesów demograficznych aktualnie przebiegających w mieście.

### **2.5.3. Podsumowanie sytuacji demograficzno – społecznej miasta**

Opisane powyżej wskaźniki demograficzne wskazują na zły stan demograficzny miasta Płońsk. Liczba mieszkańców miasta systematycznie spada, dodatkowo zjawiska te uległy znacznemu nasileniu w ostatnich latach. Decydującą rolę w zmniejszaniu się populacji miasta mają migracje wewnętrzne. Wskaźniki naturalnego ruchu mieszkańców miasta mające wpływ na zmniejszenie się ogólnej liczby mieszkańców miasta mają obecnie mniejszy wpływ. Sytuacja ta może ulec dalszemu pogorszeniu w przypadku dalszego obniżenia wskaźnika przyrostu naturalnego. W takiej sytuacji spadek liczby ludności miasta będzie bardziej nasilony, a czynniki wpływające na niego będą wzmacniać się wzajemnie, co może spowodować trudne do zatrzymania procesy demograficzne. Wymeldowanie na pobyt stały osób młodych będzie powodować zwiększenie migracji i jednocześnie ograniczenie przyrostu naturalnego w mieście.

Opisane powyżej zjawisko ma swoje odzwierciedlenie w strukturze bezrobocia. Zgodnie z danymi GUS w powiecie płońskim największą grupę bezrobotnych stanowią osoby młode, wchodzące dopiero w wiek produkcyjny. Osoby takie pozostające w złej sytuacji ekonomicznej w dłuższych okresach czasu są grupą ludzi, którzy najczęściej podejmują decyzje o zmianie miejsca zamieszkania ze względów ekonomicznych. Bliskość miasta Warszawy w takiej sytuacji może być czynnikiem negatywnym dla miasta, zachęcającym mieszkańców miasta do stałych migracji. Zła sytuacja ekonomiczna miasta może oddziaływać również negatywnie na grupę jego mieszkańców migrujących z terenu miasta w celach kontynuacji nauki. Brak perspektyw rozwoju zawodowego w miejscu zamieszkania powoduje, że grupa tych ludzi podejmuje pracę zawodową w ośrodkach miejskich, w których kontynuowała naukę i pozostaje w nich na stałe. Analiza struktury bezrobocia w mieście, w której dominujący udział mają osoby gorzej wykształcone, potwierdza odpływ z obszaru miasta osób lepiej wykształconych.

Odływ ludności wchodzącej w wiek produkcyjny może spowodować w przyszłości zjawisko braku zastępowalności pokoleniowej, a brak ludzi wykształconych w mieście może spowodować braki kadrowe w przypadku pojawienia się w mieście inwestycji związanych z wysokimi technologiami lub usługami, o których prowadzenie wymaga dobrze wykształconej kadry.

Zagrożenie demograficzne miasta mają odzwierciedlenie w prognozie demograficznej GUS wg, której liczba mieszkańców miasta w okresie 30 letnim może zmniejszyć się nawet o 12%. Odływ ludności w tym zakresie będzie odczuwalny, ale nie będzie jeszcze powodował nieodwracalnej recesji społeczno – ekonomicznej miasta. Działania miasta w celu zmiany sytuacji demograficznej powinny skupić się przede wszystkim na poprawie warunków życia mieszkańców miasta oraz zwiększeniu wzrostu gospodarczego miasta. Poprawa warunków życia mieszkańców powinna obejmować przede wszystkim dalszy rozwój sfery usług o charakterze publicznym i angażowanie się miasta w zwiększenie liczby oddawanych do użytkowania mieszkań. Wzrost gospodarczy powinien być wspomagany przez miasto na poziomie stwarzania zachęt inwestycyjnych w mieście oraz jego intensywnej promocji. Zachęty inwestycyjne powinny obejmować również przygotowanie gruntów inwestycyjnych poprzez wyznaczenie w planach miejscowych rezerw na te cele, nawet w sytuacji długoletniego pozostawiania tych gruntów bez zagospodarowania docelowego. Rezerwy terenowe służące rozwojowi miasta powinny obejmować także grunty, na których dopuszczona będzie realizacja zabudowy mieszkaniowej, w różnych formach. Posiadanie przez miasto wyznaczonych rezerw terenowych na cele inwestycyjne pozwoli skrócić czas przygotowania inwestycji w sytuacji pojawienia się na rynku zainteresowania inwestorskiego miastem. Powinny być także wykorzystywane tak jak dotychczas walory miasta wynikające z jego atrakcyjnego położenia w stosunku do dróg krajowych przebiegających przez miasto oraz położenia na granicy aglomeracji warszawskiej. Intensywne działania miasta powinny ograniczyć niekorzystne zjawiska demograficzne. Możliwe jest również ich zahamowanie. Całkowite odwrócenie zjawisk demograficznych w mieście jest prawdopodobnie niemożliwe w badanym okresie perspektywicznym. Wskaźniki demograficzne dla całego kraju wskazują, że sytuacja demograficzna będzie ulegać pogorszeniu w kolejnych latach. Niekorzystne zjawiska demograficzne w takiej sytuacji nie będą dotyczyć jedynie dużych ośrodków miejskich oraz gmin położonych w zasięgu ich aglomeracji.

Znaczącym zagrożeniem dla miasta są również wskaźniki obciążenia demograficznego, z których wynika, że w okresie 30 letnim w mieście bardzo niekorzystnie zmieni się struktura demograficzna jej mieszkańców. Udział młodych w wieku przedprodukcyjnym oraz osób w wieku produkcyjnym w strukturze wieku mieszkańców miasta będzie ulegał zmniejszeniu. Natomiast zwiększać się będzie udział poprodukcyjnych klas wieku. Rozwój sytuacji demograficznej miasta w tym kierunku może doprowadzić do recesji społeczno – gospodarczej miasta i w wyniku tego do całkowitego zahamowania rozwoju miasta. Brak osób młodych może uniemożliwić podejmowanie działań mających na celu

wspomaganie rozwoju gospodarczego miasta. Brak kadry pracowniczej przy podejmowaniu działań inwestycyjnych może powodować brak zainteresowania inwestycyjnego miastem Płońsk.

Działania miasta w chwili obecnej są wyraźnie widoczne. Usługi o charakterze publicznym zapewniają pełne zapotrzebowanie mieszkańców miasta na te cele. Miasto dba również o rozbudowę sieci dróg miejskich oraz sieci wodno - kanalizacyjnej. Również działania w sferze zapewnienia rezerw inwestycyjnych q mieście są dobrze widoczne. Obecnie 99,97% miasta jest pokryta obowiązującymi planami miejscowymi.

### **3. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE ZE STANU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ I KOMUNIKACYJNEJ**

#### **3.1 Komunikacja**

Miasto Płońsk znajduje się wewnątrz układu dróg krajowych:

- Nr 7 Warszawa-Gdańsk z perspektywą przebudowy na drogę ekspresową,
- Nr 10 Warszawa-Bydgoszcz z perspektywą zmiany korytarza dla drogi ekspresowej,
- Nr 50 Płońsk – Ciechanów – Przasnysz.

Stan ten sprawia, że układ wewnętrzny ulic miasta jest wolny od ruchu tranzytowego.

Układ wewnętrzny nie jest przeciążony ruchem, jakkolwiek szybkie zmiany w ostatnich latach, a zwłaszcza wzrost natężeń ruchu, rozwój sieci handlowej usługowej detalicznej i hurtowej oraz usługowej powoduje lokalne kumulacje utrudnień. Dotyczy to w szczególności strefy centrum.

Podział dróg na terenie miasta jest następujący:

- drogi krajowe: nr 7 w układzie obwodnicy, nr 10 w ciągu ulicy Bydgoskiej, nr 50 w ciągach ulic Sienkiewicza i Wyszogrodzkiej,
- droga wojewódzka nr 632, w ciągu Wyszogrodzkiej, Targowej i 19 Stycznia, ,
- drogi powiatowe, do których należą ulic Kopernika, Kolejowej, Związku Walki Młodych, Sienkiewicza, Grunwaldzkiej, Płockiej, Młodzieżowej, Kwiatowej, Warszawskiej i Ks. Jaworskiego,
- pozostałe drogi i ulice pozostają w gestii miasta. Stan techniczny tych dróg jest różny – od nawierzchni gruntowych po bitumiczne. Na szczególną uwagę zasługuje duże zaangażowanie miasta w realizację wewnętrznych obwodnic miasta obsługujących nowe

tereny inwestycyjne. I tak obwodnica wschodnia w ciągach ulic Klonowej i Żołnierzy Wyklętych jest już zrealizowana. Natomiast zachodnia jest w fazie projektowej i pozyskiwania gruntów. Prace te są zaawansowane. Znaczny wkład środków miasto przeznaczało w ostatnich latach na wytyczenie i realizację dróg dojazdowych do nowych osiedli mieszkaniowych położonych w północnych i zachodnich dzielnicach miasta.

## **3.2 Infrastruktura techniczna**

### **3.2.1 Zaopatrzenie w wodę**

Ujęcie wody zlokalizowane jest w południowo-zachodniej części miasta na terenie tzw. „dzielnic przemysłowej”. Obszar, na którym znajdują się studnie ujęcia ma kształt pasa o szerokości około 450 m do około 650 m i długości około 2,5 km przebiegającego z północnego zachodu na południowy wschód od rozwidlenia rzeki Płonki z Żurawianką do okolic stacji PKP. Jest to obszar II-giej strefy perspektywicznej wyznaczonej w dokumentacji badań geoelektrycznych z 1968 r.

Studnie nr 3 i 6 znajdują się po północnej stronie ulicy Płockiej na polach uprawnych. Studnia nr 7 została odwiercona na południe od ulicy. Studnię nr 7A wykonano w odległości tylko 30 m od studni nr 7. Studnia nr 2 znajduje się w sąsiedztwie PZZ Płońsk i terenu miejskiej ciepłowni, w odległości około 150 m od południe od stacji PKP Płońsk.

W rozwidleniu rzeki Płonki i Żurawianki zlokalizowano studnię nr 4. Ze względu m.in. na trudności związane z budową rurociągu przez rzekę i tereny podmokłe studnia nr 4 nigdy nie została włączona do eksploatacji i stanowi otwór obserwacyjny.

Obecnie miejskie ujęcie wody składa się z pięciu czynnych otworów studziennych:

- nr 2A odwierconego w 2008 r.
- nr 3 o głębokości 74,5 m odwierconego w 1968 r.
- nr 6 o głębokości 86,0 m odwierconego w 1974 r.
- nr 7 o głębokości 89,0 m odwierconego w 1974 r.
- nr 7A o głębokości 88,0 m odwierconego w 1988 r.

Aktualną decyzję uzyskało Przedsiębiorstwo Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Płońsku od Starostwa Powiatowego w Płońsku. Jest to decyzja nr RŚ 6223/11/01 z dn. 29.06.01 udzielająca pozwolenia wodno – prawnego na eksploatację otworów:

- nr 2A o wydajności 120 m<sup>3</sup>/h,

- nr 3 o głębokości 74,5 m i wydajności 77 m<sup>3</sup>/h,
- nr 6 o głębokości 86,0 m i wydajności 200 m<sup>3</sup>/h,
- nr 7 o głębokości 89,0 m i wydajności 200 m<sup>3</sup>/h,
- nr 7A o głębokości 88,0 m i wydajności 270 m<sup>3</sup>/h,
- oraz na pobór wody przy wielkości zatwierdzonych zasobów w kat. "B" - 400 m<sup>3</sup>/h

Studniami podstawowymi ujęcia są studnie nr 6 i 7 (studnia nr 7A jest zamienną dla studni nr 7).

Aktualnie produkcja wody wynosi ok. 4 tys. m<sup>3</sup>/db i jest równa 50 % możliwości.

### ***(Strefy ochronne ujęć wody***

#### ***Studnia nr 2***

~~Studnia nr 2 została zlikwidowana. Na jej miejsce wybudowano w 2008 r. nową studnię nr 2A zlokalizowaną w odległości ok. 10 m od staro- ujęcia wody.~~

#### ***Studnie nr 7 i 7a***

~~Strefa bezpośredniej i pośredniej wewnętrznej ochrony sanitarnej studni nr 7 i 7 a obejmuje teren o powierzchni 1,0 ha będący własnością Skarbu Państwa, którego wieczystym użytkownikiem jest Drukarnia. Są to działki nr 965/1, 966/1 i 966/2.~~

#### ***Studnia nr 3***

~~Teren o powierzchni 0,3 ha stanowi obszar zasięgu strefy pośredniej wewnętrznej ochrony sanitarnej. Studnia nr 3 wraz ze strefą bezpośredniej ochrony sanitarnej o zasięgu 15 m od obudowy znajduje się na działce będącej własnością Gminy Miejskiej Płońsk. Natomiast teren pośredniej ochrony o wymiarach 66 x 45 m położony jest w obrębie działek nr 440, 441, 442, 445 należących do osób prywatnych.~~

#### ***Studnia nr 6***

~~Teren o powierzchni 0,6 ha stanowi obszar strefy bezpośredniej i pośredniej wewnętrznej ochrony sanitarnej.~~

~~Teren obliczonej strefy pośredniej wewnętrznej o wymiarach 134 x 60 x 100 x 51 m leży w obrębie 7 działek prywatnych.~~

~~Konieczność ustanowienia stref ochronnych ujęć wody dla miasta Płońsk detorminują nie tylko przepisy lecz przede wszystkim potrzeba zapewnienia mieszkańcom miasta wody o dobrej jakości.~~

~~Budowa hydrogeologiczna terenu, na którym znajdują się ujęcia wody nie zapewnia właściwej izolacji wód ujęcia przed możliwością przenikania zanieczyszczeń.~~

~~Z tego też względu niezbędne jest (poprzez ustanowienie wprowadzonych uchwałą Rady Miasta Płońska nr XXXVII/65/97 z dnia 19.11.1997 r. do planu zagospodarowania miasta stref ochronnych ujęć wody i zasad gospodarowania), systematyczne działanie mające na celu likwidację istniejących rzeczywistych i potencjalnych źródeł zanieczyszczenia, jak również niedopuszczanie do powstawania nowych.~~

~~Wyznaczona dla ujęcia strefa pośredniej zewnętrznej ochrony sanitarnej została już wcześniej wprowadzona do Miejscowego Planu Ogólnego Zagospodarowania Miasta Płońsk.~~

~~Zasady gospodarowania w tej strefie mają na celu doprowadzenie do stopniowego zmniejszania ładunku zanieczyszczeń i są następujące:~~

- ~~• każda nowa inwestycja która mogłaby stanowić ewentualne potencjalne zagrożenie dla jakości wód lub ilości wód ujmowanej warstwy wodonośnej musi mieć wykonaną ocenę oddziaływania na środowisko gruntowo-wodne,~~
- ~~• nowo budowane obiekty bez względu na ich uciążliwość dla środowiska muszą być wykonywane zgodnie z normami i zasadami zapewniającymi skuteczną ochronę środowiska,~~
- ~~• pozostawienie istniejących w strefie i jej sąsiedztwie stacji paliw lub ewentualne uruchamianie nieeksploatowanych istniejących stacji paliw wymaga dokonania oceny stanu technicznego urządzeń, przeprowadzenia badań gruntów w ich sąsiedztwie oraz wykonania urządzeń zabezpieczających i zorganizowania systemu monitorowania i sygnalizowania ewentualnego zagrożenia (na koszt użytkownika),~~
- ~~• zorganizowanie sieci monitorowania wód gruntowych (poprzez zainstalowanie piezometrów) na terenie istniejących stacji paliw tj. Okręgowego Zakładu Transportu i Maszyn Drogowych, Zakładów DANON ("WEDEL") i znajdującego się w sąsiedztwie strefy Zakładu Przetwórstwa Owocowo-Warzywnego "HORTEX",~~
- ~~• wykonanie urządzeń oczyszczających wody opadowe przed odprowadzeniem ich do rowu Piaski,~~
- ~~• przeprowadzenie dokładnej kontroli dotyczącej sposobu odprowadzania ścieków sanitarnych i przemysłowych z obiektów i zabudowań znajdujących się na terenie strefy ochronnej ujęcia i w jej sąsiedztwie, a w razie stwierdzenia jakichś nieprawidłowości spowodowanie ich usunięcia.)<sup>2</sup>~~



*(Wskazane w studium strefy ochronne ujęć wody utraciły swoje umocowanie prawne. Wyznaczenie tych stref wymaga ponownych analiz i podjęcia stosownych kroków do ponownego prawnego ich umocowania. Wykreślenie stref dla całego obszaru miasta, pomimo prowadzenia punktowej zmiany studium wynika z konieczności zastosowania jednolitych przepisów prawa nie tylko dla terenów objętych zmianą studium, ale również wyeliminowania norm nieobowiązujących na całym obszarze miasta. Ograniczenie zmiany studium w tym zakresie jedynie do granic obszarów nią objętych będzie prowadzić do zakłócenia faktycznego stanu obostrzeń prawnych dla zagospodarowania terenów w obszarze całego miasta.)2.*

**Stacja Uzdadniania Wody** przy ul. Mazowieckiej w Dzielnicy Przemysłowej zaprojektowana została na wydajność 9600m<sup>3</sup>/d i oparta jest o typową technologię uzdatniania wody polegającą na napowietrzaniu, usuwania żelaza i manganu w procesie filtracji zamkniętej oraz dezynfekcji za pomocą podchlorynu sodu. Proces pompowania wody jest dwustopniowy; pompy w studniach głębinowych tłoczą wodę przez układ uzdatniania do zbiorników żelbetowych, a pompy II<sup>o</sup> tłoczą wodę ze zbiorników do sieci wodociągowej. Stacja pracuje w systemie zautomatyzowanym. Pompy II<sup>o</sup> sterowane są w zależności od potrzeb określonych przez czujnik ciśnienia zlokalizowany na końcu sieci wodociągowej z możliwością zmiany sterowania za pomocą stałego ciśnienia wyjściowego i zestawu hydroforowego.

W mieście znajduje się druga Stacja Wodociągowa tzw. poniemiecka wybudowana w czasie II wojny światowej, która nie posiada urządzeń do uzdatniania wody. Źródłem wody dla tej stacji są 2 studnie głębinowe każda o wydajności ok. 25-30m<sup>3</sup>/h. Stacja ta jest praktycznie nieużywana i może zostać wyłączona z użytkowania.

Projektowane zdolności uzdatniania wody w SUW przy ul. Mazowieckiej (9600m<sup>3</sup>/d) w rzeczywistości nie są możliwe do osiągnięcia, gdyż przy przekroczeniu przepływu 7500 m<sup>3</sup>/d nie jest usuwany mangan z wody surowej.

Przedsiębiorstwo Gospodarki Komunalnej w Płońsku Sp. z o.o. posiada decyzję RŚ 6223/11/01 z dn. 29.06.01 wydaną przez Starostwo Powiatowe w Płońsku na odprowadzanie wód po płukaniu odżelaziaczy i odmanganiaczy do cieku Piaski w ilościach:  $Q_{\text{śrd}} = 512 \text{ m}^3/\text{d}$ ,  $Q_{\text{max d}} = 704 \text{ m}^3/\text{d}$ ,  $Q_{\text{max h}} = 75.0 \text{ m}^3/\text{h}$  pod warunkiem, że stężenia zanieczyszczeń nie będą przekraczały wartości określonych w zał. Nr 2 Rozporządzenia M.O.Ś.Z.N. i L. w sprawie klasyfikacji wód oraz warunkom jakim powinny odpowiadać ścieki wprowadzane do wód i ziemi. Termin ustalono do 29.06.11 r.

Woda z SUW włączana jest do sieci miejskiej dwoma przewodami – w kierunku części mieszkaniowej przewodem o średnicy 300 mm i w kierunku Dzielnicy Przemysłowej przewodem o średnicy 350 mm.

Oba przewody posiadają wystarczający przekrój odpowiadający możliwościom wtłoczenia do sieci wody pobranej ze studni głębinowych.

Sieć wodociągowa w mieście jest dobrze rozwinięta, w większości wykonane są połączenia pierścieniowe zapewniające dość dużą niezawodność zasilenia w wodę. Z sieci wodociągowej miejskiej zasilana jest również część terenów wiejskich wzdłuż drogi Płońsk - Pułtusk i Płońsk – Raciąż.

#### **Wadami istniejącej sieci wodociągowej w mieście są:**

- różnorodność zastosowanych do jej budowy materiałów (rury żeliwne, stalowe, azbestowo-cementowe, PVC, PE , często słabej jakości),
- słaba jakość zamontowanego uzbrojenia szczególnie zasuw,
- słaba jakość wykonania sieci i przyłączy wodociągowych (szczególnie z rur stalowych ocynkowanych),
- ułożenie sieci w ciągach ulicznych powoduje zwiększenie niebezpieczeństwa awarii uzbrojenia wodociągowego w związku z przenoszeniem drgań od ruchu pojazdów, co tym samym naraża Przedsiębiorstwo eksploatujące na duże koszty usuwania awarii.

Stacja wodociągowa nie jest zlokalizowana centralnie w stosunku do rozbiórów wody co powoduje duże koszty przesyłu wody do głównego odbiorcy wody – Spółdzielni Mieszkaniowej zlokalizowanej na drugim końcu miasta.

### **3.2.2 Odprowadzanie ścieków i wód opadowych**

#### **Kanalizacja sanitarnych.**

Miasto Płońsk posiada oczyszczalnię ścieków znajdującą się na gruntach gminy Płońsk, poza granicami miasta. W latach 2002 – 2003 oczyszczalnia została całkowicie zmodernizowana. Zastosowano nową technologię oczyszczania ścieków polegającą na biologicznym usuwaniu związków biogenych. Po modernizacji oczyszczalnia jest w stanie oczyścić ścieki dla RLM równej 60 tys. Mieszkańców. Uwzględniając ścieki z zakładów przemysłowych oczyszczalnia posiada 30 % rezerwy.

Decyzją znak: RŚ 6223/12/01 i RŚ 6623-21/04 z 23.10.2004 r. wydaną przez Starostwo Powiatowe udzielono Przedsiębiorstwu Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Płońsku na okres 10 lat, tj. do 29.06.11 r. pozwolenia wodno - prawnego na odprowadzenie ścieków oczyszczonych z oczyszczalni miejskiej do rzeki Płonki w ilości  $Q = 8573 \text{ m}^3/\text{h}$  pod warunkiem, że stężenia zanieczyszczeń nie przekracza wartości w zakresie:

- BZT<sub>5</sub> 15 mg O<sub>2</sub>/dm<sup>3</sup>
- ChZT 125 mg O<sub>2</sub>/dm<sup>3</sup>
- utlenialności 30 mg O<sub>2</sub>/dm<sup>3</sup>
- zawiesiny og. 31 mg/dm<sup>3</sup>
- azot ogólny 15,
- fosfor ogólny 2.0.

W latach 2000 – 2006 na terenie miasta uzupełniono sieci kanalizacji sanitarnej.

System kanalizacji sanitarnej jest grawitacyjny z 2 sieciowymi przepompowniami ścieków przy ul. Warszawskiej tzw. przepompownia ścieków P-2 i przy ul. Sienkiewicza tzw. przepompownia ścieków główną P-1. Na przepompowni P-1 zlokalizowana jest zlewnia dla ścieków dowożonych sprzętem asenizacyjnym. Z poszczególnych terenów skanalizowanych grawitacyjnie ścieki przepompowywane są (13 przepompowni osiedlowych) do układu kanalizacji z przepompownią główną.

**Wadą istniejącego systemu kanalizacji sanitarnej jest oparcie systemu na pojedynczym przewodzie tłocznym łączącym przepompownię P-1 z oczyszczalnią.** Rozwiązanie to powoduje, że każda awaria tego przewodu wymusza zrzut ścieków bez oczyszczenia do rzeki.

#### **Kanalizacja deszczowa.**

Płońsk posiada rozbudowany system kanalizacji deszczowej, szczególnie dobrze rozwinięty na terenach nowego budownictwa wielorodzinnego Spółdzielni Mieszkaniowej. Wody opadowe są zbierane z ulic za pomocą wpustów ulicznych oraz z rur spustowych budynków i systemem podziemnych kanałów odprowadzane bezpośrednio do rzeki Płonki lub do rowów melioracyjnych podłączonych do rzeki Płonki. Do rzeki podłączonych jest ok. 11 kolektorów i kanałów deszczowych oraz 2 rowy melioracyjne. Dwa kolektory pobudowano w miejscu rowów melioracyjnych poprzez ich przykrycie (w ul. Broniewskiego oraz w ul. Wieczorków i w osiedlu Kopernika). Dwa kolektory deszczowe stanowią część rowów melioracyjnych (przy SUW i ul. Płockiej oraz przy ul. Broniewskiego). Kanały i kolektory deszczowe wykonane są z rur betonowych bosych (uszczelnianych opaską betonową) lub kielichowych (uszczelnianych sznurem i zaprawa betonową). Średnica zastosowanych rur wynosi od 0.20 m do 2 x 1,4 m. Wody deszczowe przed odprowadzeniem do rzeki w większości nie są oczyszczane.

W ostatnich latach wybudowano kanały deszczowe:

- w ulicach - Jędrzejewicza, Rutkowskiego, Zduńskiej, Płockiej i Wolności z separatorem oleju z filtrem koalescencyjnym PEK NS65 zintegrowany z piaskowaniem HEK – EN 6500,
- odcinek kanalizacji deszczowej w ulicy Młodzieżowej z włączeniem ulicy Baśniowej,
- w ulicach – Letniej, Wiosennej i Wesolej

W trakcie realizacji jest kanalizacja deszczowa w powstającej tzw. „dużej obwodnicy” wschodniej, kanały deszczowe od ul. Klonowej do rzeki i od ul. Targowej do rzeki z separatorami benzyn z piaskownikami.

Istnieją dokumentacje projektowe na kanalizacje deszczowe jeszcze nie zrealizowane:

- w tzw. „małej obwodnicy”,
- w ul. Płockiej, Kolejowej i ul. ZWM,
- w ul. Wiejskiej od ul. Głównej do Granicznej.

Pomimo rozbudowanego systemu kanalizacji deszczowej, na terenie Płońska jest jeszcze wiele terenów i ulic, które nie posiadają możliwości zorganizowanego odprowadzenia wód opadowych. Część tych ulic położonych jest w centralnych obszarach miasta, co przy opadach deszczu powoduje znaczne utrudnienia w komunikacji samochodowej i pieszej.

Stan techniczny kanalizacji deszczowej jest bardzo różny. Część kanałów i kolektorów (szczególnie w nowych osiedlach Spółdzielni Mieszkaniowej) nie budzi większych zastrzeżeń, natomiast część kanałów szczególnie zlokalizowanych na południe od rzeki jest w bardzo złym stanie technicznym, który wynika głównie:

- ze złego wykonawstwa (większość kanałów nie odbierały od wykonawcy specjalistyczne służby),
- z zaległości eksploatacyjnych (dopiero od kilku lat Miasto przeznacza w budżecie środki finansowe na konserwację kanalizacji deszczowej),
- z odprowadzania do kanalizacji deszczowej ścieków sanitarnych w sposób niezgodny ze sztuką inżynierską,
- z włączenia do kanalizacji deszczowej wpustów ulicznych zlokalizowanych w drogach z nawierzchnią nieutwardzoną (żwirowo-piaskową).

Zagrożenia dla stanu czystości wód na terenie miasta stwarzają głównie zakłady przemysłowe, a w szczególności w przypadku niewłaściwych rozwiązań gospodarki ściekowej lub odpadowej.

W przypadku Płońska zagrożenia stanu czystości wód ujęcia miejskiego jest niezwykle wyraziste, a to dlatego, że ujęcie wody zlokalizowane jest na terenie dzielnicy przemysłowej, w bezpośrednim sąsiedztwie wielu zakładów produkcyjnych.

Teren dzielnicy posiada rozdzielczą sieć kanalizacji sanitarnej i deszczowej. Kanalizacja odbierająca ścieki doprowadzona jest do miejskiej oczyszczalni ścieków znajdującej się w innej części miasta poza zasięgiem ujęcia, natomiast kanalizacja deszczowa przed wylotem jej do rowu Piaski w pobliżu terenu stacji uzdatniania wody nie posiada niestety żadnych urządzeń podczyszczających. Wody deszczowe wpływają do rowu Piaski, przykrytego na tym terenie, kilkoma odrębnymi wylotami.

Kanalizacja deszczowa odbiera wszelkie zanieczyszczenia z terenu ulic, placów różnych zakładów, z których większość również nie posiada podczyszczalni wód opadowych na swoich terenach. Stąd też wody opadowe są istotnym i poważnym źródłem zanieczyszczenia wód powierzchniowych zasilających miejskie ujęcie wody.

Ogniskowymi źródłami zanieczyszczeń mogą być znajdujące się wśród studni stacje paliw. Na terenie dzielnicy, w zasięgu leja depresji ujęcia jest ich wiele. Są to zarówno czynne, jak od kilku lat nieeksploatowane stacje paliw zakładowe, ogólnodostępne czy też posadowione w gruncie zbiorniki oleju opałowego na potrzeby kotłowni zakładowych. Większość z nich powstała równocześnie z zakładami, a więc nawet kilkadziesiąt lat temu. Generalnie spływ wód deszczowych z istniejących stacji benzynowych na terenie miasta nie jest zabezpieczony przed przedostawaniem się substancji ropopochodnych na tereny przyległe, nie posiadają one odwodnienia terenu z separatorami oleju i benzyn.

#### **Poza wyżej wymienionymi źródłami :**

- zagrożenie stwarza także sieć dróg na terenie całej dzielnicy. Ruch pojazdów, ewentualne awarie pojazdów mogących przewozić również substancje toksyczne, nawozy sztuczne, paliwa itp. mogą spowodować zanieczyszczenie gleby, wód powierzchniowych i podziemnych,
- graniczące od wschodu ze strefą pośredniej ochrony ujęcia tereny kolejowe stwarzają duże zagrożenie ze względu na transport osobowy oraz przewozy różnych substancji.

#### **3.2.3 Usuwanie i unieszkodliwianie odpadów**

Miasto Płońsk posiada zorganizowaną gospodarkę odpadami stałymi, która jest prowadzona zgodnie z aktualnym Planem Gospodarowania Odpadami (PGO) na lata 2009-2012 z perspektywą na lata 2013-2020, sporządzonym stosownie do art. 14 i 15 ustawy o odpadach.

W 2008 r. oddany został do użytku (a w 2010 roku rozbudowany), Zakład Zagospodarowania Odpadów, zlokalizowany na terenie oczyszczalni ścieków w Poświętnem, w wyniku czego, gospodarowanie odpadami w Płońsku, powierzone zostało:

- **Zakładowi Oczyszczania Miasta**, który prowadzi zbiórkę oraz transport odpadów komunalnych,
- **Zakładowi Zagospodarowania Odpadów**, który wykonuje całość operacji związanych z zagospodarowywaniem, wykorzystywaniem i unieszkodliwianiem odpadów.

W skład Zakładu Zagospodarowywania Odpadów wchodzi: sortownia, kompostownia, magazyny surowców wtórnych, magazyny odpadów niebezpiecznych (elektrycznych i elektronicznych) oraz składowisko odpadów komunalnych w Dalanówku. Moc przerobowa Zakładu wynosi 60 tys Mg/rok, co umożliwia również obsługę mieszkańców 12 gmin powiatu płońskiego (10 wiejskich i 2 miejskich) oraz na przyjmowanie odpadów z zewnątrz dla obsługi powiatu nowodworskiego i legionowskiego.

Gromadzenie odpadów miejskich, prowadzone jest przy pomocy:

- pojemników o pojemności 110, 120, 240 dm<sup>3</sup> głównie na terenie budownictwa jednorodzinnego, jednostek usługowych i drobnego przemysłu oraz w niewielkim stopniu na terenie budownictwa wielorodzinnego,
- kontenerów o pojemności 6.5 i 7.3m<sup>3</sup> głównie na terenach budownictwa wielorodzinnego i zakładów przemysłowych, oraz koszy ulicznych o pojemności 40-70dm<sup>3</sup>.

Na terenie miasta nie ma szeroko rozwiniętej selektywnej zbiórki odpadów. Ograniczona jest ona do kilkunastu węzłów z ustawionymi 3 pojemnikami na surowce wtórne w tym: plastyki, szkło białe i kolorowe oraz papier.

Zagospodarowanie odpadów polega na wydzieleniu odpadów użytkowych, przygotowaniu półproduktu do produkcji paliwa alternatywnego, unieszkodliwieniu substancji biologicznej zawartej w odpadach oraz bezpiecznym deponowaniu pozostałości po separacji tzw. balastu na składowisku w Dalanówku.

Odseparowane odpady użytkowe oraz frakcja energetyczna wywożone są systematycznie do innych zakładów do dalszego przetwarzania. Frakcja biodegradowalna kierowana jest do kompostowni typu BIODEGMA składającej się z sześciu komór intensywnego kompostowania o pojemności ~240 m<sup>3</sup> każda.

Proces technologiczny sortowania i zagospodarowania odpadów, podzielony jest na następujące etapy:

- ważenie i rejestracja dowożonych odpadów,

- przyjęcie odpadów komunalnych zmieszanych,
- segregacja mechaniczna odpadów na frakcje: drobną (0 mm < 30 mm); frakcję (30mm-80 mm); średnią (80mm-220 mm); gruba (> 220 mm),
- przyjęcie odpadów opakowaniowych, selektywnie zbieranych, frakcji suchej,
- segregacja odpadów na: surowce wtórne, odpady niebezpieczne, odpady wielkogabarytowych, segregacja mechaniczna elementów ferromagnetycznych.
- wstępny demontaż odpadów wielkogabarytowych,
- przyjmowanie i rozdrabnianie wysegregowanych odpadów zielonych,
- odzyskiwanie odpadów nadających się do produkcji paliwa alternatywnego,
- kompostowanie odpadów,
- wywóz odpadów na składowisko odpadów w Dalanówku.

Składowisko w Dalanówku uruchomione zostało w 1982 r. i jest składowiskiem klasy A, odpadów innych niż niebezpieczne i obojętne. Zlokalizowane zostało na obszarze terenów zdewastowanych odkrywkową eksploatacją kruszyw, na wschód od Płońska, przy torowisku kolejowym relacji Nasielsk – Płońsk. Czasza składowiska jest uszczelniona warstwą glin o grubości 25 m i geomembraną PEHD o grubości 2 mm oraz 0,5 metra gliny. Jest ono wyposażone w instalację do zbierania odcieków (drenaż nadfoliowy, pompownia odcieków i żelbetonowy zbiornik na odcieki o pojemności czynnej 280 m<sup>3</sup>), a także instalację zbierania gazu składowiskowego. Wody opadowe są ujmowane w rów opaskowy od strony południowej i zachodniej kwatery. Ujmowany biogaz jest przetwarzany na energię elektryczną i przesyłany do sieci. Składowisko dysponuje nową kwaterą typu podziemowo – nadziemowego, której eksploatacja rozpoczęła się od stycznia 2010 r. (w wyniku zakończenia eksploatacji, starej zamykanej obecnie kwatery). Jej pojemność wynosi 187,5 tys m<sup>3</sup>, co pozwala na 3-4 letnią eksploatację. W perspektywie najbliższych dwóch lat przewiduje się budowę trzeciej kwatery składowiskowej o pojemności ~500 tys.m<sup>3</sup> pozwalającej na deponowanie balastu przez dalsze 10 – 12 lat. Unieruchomiona (zamknięta) kwatera, została wyposażona w instalację odgazowującą, a odzyskany gaz jest wykorzystywany do produkcji energii elektrycznej (zainstalowany generator o mocy 1,15 MW).

Monitoring składowiska obejmuje: gaz składowiskowy (zawartość metanu, dwutlenku węgla i tlenu), ilość i skład chemiczny odcieków (: pH, przewodnictwa, ogólnego węgla organicznego (OWO), miedzi, cynku, ołowiu, kadmu, sześciowartościowego chromu, rtęci i wielopierścieniowych węglowodorów aromatycznych - WWA) oraz wody podziemne (4 piezometry) i opad atmosferyczny.

Składowisko odbiera odpady z miasta i gminy Płońsk oraz gmin: Ojrzeń, Baboszewo, Nowe Miasto, Załuski, Naruszewo, Joniec, Dzierżążnia, Czerwińsk, Nowy Dwór Mazowiecki, Nasielsk i Raciąż. Zajmuje powierzchnię 6,24 ha, z czego powierzchnia wykorzystana wynosi 4,80 ha. Składowisko jest wypełnione w 22,83%. Pojemność planowana - 506 500 Mg. Pojemność wykorzystana - 266 400 Mg. Roczna ilość odpadów przewidywana do składowania wynosi 70 000 Mg (aktualnie 65 319,8 Mg).

Wojewódzki Plan Gospodarki Odpadami przewiduje z kolei stworzenie Punktu Dobrowolnego Gromadzenia Odpadów (PDGO) w celu rozwoju selektywnej zbiórki odpadów: w Planie Gospodarki Odpadami powiatu płońskiego na lata 2008 – 2012 oraz WPGO dla Mazowsza 2007 - 2011 przewidziano jeden PDGO dla terenów miejskich liczących 20 000 – 40 000 mieszkańców. PGO określa także, iż na terenie miasta zostaną podjęte następujące kierunki działań w celu zminimalizowania ilości wytwarzanych odpadów oraz ich negatywnego oddziaływania na środowisko:

- niedopuszczanie do pojawienia się miejsc nielegalnego składowania odpadów,
- intensyfikacja nadzoru nad podmiotami, które prowadzą działalność w zakresie zbierania, transportu, odzysku i unieszkodliwiania odpadów na terenie miasta, a także likwidacja nielegalnych miejsc składowania odpadów („dzikich wysypisk”),
- wzmocnienie kontroli stanu zawieranych umów przez właścicieli nieruchomości z podmiotami prowadzącymi działalność w zakresie zbierania, transportu, odzysku i unieszkodliwiania odpadów,
- popularyzacja opakowań ulegających biodegradacji.

### 3.2.4 Cmentarze

Cmentarz parafialny w mieście znajduje się w centrum miasta przy ulicy Kopernika, w pobliżu rzeki Płonki. Funkcję uzupełniającą pełni cmentarz położony w gminie Płońsk, w rejonie północnej granicy miasta.

### 3.2.5 Elektroenergetyka

Miasto Płońsk zasilane jest przez dwie linie jednotorowe 110 kV. Sa to linie Płońsk – Staroźleby oraz Płońsk Nowy Dwór Mazowiecki powiązane z niezależnymi źródłami. ~~(Linie wyposażone są w przewody robocze AFL-6-240 mm<sup>2</sup> oraz przewody odgromowe AFL/OPGW. Stan techniczny linii należy określić jako dobry. Linie wyposażone są w przewody AFL-6 240 mm oraz przewody odgromowe AFL/OPGW.)~~<sup>1</sup>



~~(W południowej części miasta przy ul. Warszawskiej znajduje się GPA 110/15 kV – Płońsk z napowietrzną rozdzielnią 110 kV. W południowej części miasta przy ulicy Warszawskiej znajduje się GPZ 110/15 kV Płońsk oraz drugi przy ul. Bydgoskiej o nazwie Płońsk II (GPZ 110/15 kV). Są one wyposażone w napowietrzne rozdzielnie 110 kV oraz wewnętrzne rozdzielnie SN. Z GPZ-u wyprowadzone są linie SN zasilające tereny wiejskie jak również odrębne linie napowietrzno – kablowe 15 kV zasilające wyłącznie teren miasta Płońsk. W 2009 r. został oddany do eksploatacji drugi GPZ 110/15 kV Płońsk II przy ul. Bydgoskiej zasilany z linii napowietrznych 110 kV kierunek Płońsk – Stareżółby. Z GPZ-ów wyprowadzone są linie SN zasilające miasto Płońsk oraz gminy sąsiednie w wykonaniu napowietrzny i kablwym.)\*1~~

~~(W GPZ przy ul. Warszawskiej zasilane są dwie jednostki transformatorowe o mocy 25 MVA każda, natomiast GPZ przy ul. Bydgoskiej obecnie zainstalowana jest jedna jednostka transformatorowa o mocy 10 MVA. GPZ będzie jednak rozbudowywany o dodatkową jednostkę transformatorową i urządzenia elektroenergetyczne w rozdzielni 110 kV, celem zapewnienia możliwości zasilania w energię elektryczną nowo przyłączonych odbiorców do sieci elektroenergetycznej oraz poprawy zasilania obszaru. W GPZ przy ul. Warszawskiej oraz ul. Bydgoskiej zabudowane są po dwie jednostki transformatorowe WN/SN celem zapewnienia możliwości zasilania w energię elektryczną nowo przyłączonych odbiorców do sieci elektroenergetycznej oraz poprawy zasilania obszaru.)\*1~~

Sieci SN w mieście pracują na napięciu 15 kV, jako linie napowietrzno – kablowe. Stan techniczny istniejących linii SN można uznać za dobry. Odpowiadają one wymaganym parametrom co do warunków zwarciovych i obciążeń. Układ sieci 15 kV zapewnia dostawę energii elektrycznej dla odbiorców w mieście.

~~(Na terenie miasta Płońsk występują stacje transformatorowe 15/04 kV wewnętrzne oraz słupowe. Na terenie Miasta Płońska występują stacje transformatorowe SN/nN w wykonaniu budynkowym/kontenerowym (wewnętrzne) oraz napowietrzny (słupowe). Stacje wewnętrzne lokalizowane są w centralnej części miasta. Na obrzeżach miasta wybudowane są stacje słupowe. Stacje transformatorowe w mieście mają dobry stan techniczny.~~

~~Zasilanie odbiorców energii elektrycznej następuje z istniejących lub projektowanych sieci elektroenergetycznych WN, SN, nN, poprzez ich budowę i rozbudowę, według przepisów odrębnych.)\*1~~

### **3.2.6 Zaopatrzenie w gaz**

Przez miasto przebiegają gazociągi wysokiego ciśnienia:

- 2 x DN 500 relacji Rembelszczyzna – Włocławek,
- DN 700 relacji Gustorzyn – Rembelszczyzna wraz z kablem światłowodowym

Miasto Płońsk zostało zgazyfikowane w 1974 r. Wybudowana w tym czasie stacja redukcyjno-pomiarowa I<sup>o</sup> o przepustowości 1500 m<sup>3</sup>/h została zlokalizowana przy ulicy Wyszogrodzkiej.

W 1994 r. została zmodernizowana stacja redukcyjno-pomiarowa I<sup>o</sup> (przepustowość stacji podniesiono do 16 000 m<sup>3</sup>/h), w tym samym czasie rozpoczęty został remont sieci gazowej polegający na wymianie istniejących gazociągów stalowych na wykonane w technologii PE. Obecnie ok. 60 % sieci stanowią gazociągi stalowe, a 40 % gazociągi PE.

Podstawowym źródłem gazu dla miasta jest właśnie stacja redukcyjno – pomiarowa I – go stopnia (SRP I<sup>o</sup>) przy ul. Wyszogrodzkiej. Do stacji gaz ziemny doprowadzany jest gazociągami wysokiego ciśnienia DN 500, przebiegającymi w południowej części miasta. Stacja ta posiada znaczną rezerwę przesyłową pozwalającą na zapewnienie stabilności dostawy gazu zarówno dla odbiorców już podłączonych do sieci, jak i odbiorców potencjalnych zarówno w kategorii indywidualnego poboru gazu, jak i dla potrzeb przemysłowych czy produkcyjnych w każdym punkcie miasta, gdzie jest to uzasadnione ekonomicznie.

Sieć dystrybucyjną gazu średniego ciśnienia stanowią gazociągi magistralne – 90/100/150/160 oraz sieć rozdzielcza – 50/65/80. Sieć jest w stanie technicznym dobrym, posiada rezerwy przepustowości i stanowi podstawę do dalszej rozbudowy. Odbiorcami gazu w Płońsku są: zakłady przemysłowe, zakłady produkcyjno – usługowe, szkoły, instytucje państwowe i gospodarstwa domowe. Bezpośrednie zaopatrzenie w gaz w zabudowie mieszkaniowej jest realizowane za pośrednictwem reduktorów i instalacji wewnętrznych niskiego ciśnienia, stanowiących własność właścicieli bądź administratorów budynków.

Ponadto na terenie miasta są zlokalizowane znaczące stacje redukcyjno – pomiarowe II – go stopnia (SRP II<sup>o</sup>), które pracują dla potrzeb poszczególnych zakładów produkcyjnych bądź instytucji usługowych. LU (d. E. Wedel) 500 m<sup>3</sup>/h, FORD 300 m<sup>3</sup>/h, Hotel 200 m<sup>3</sup>/h, BRASS 300 m<sup>3</sup>/h, Elanders 300 m<sup>3</sup>/h, PRDiM 1200 m<sup>3</sup>/h.

Gaz w Płońsku wykorzystywany jest do celów grzewczych, bytowo – gospodarczych, technologicznych.

### **3.2.7 Zaopatrzenie w ciepło**

Potrzeby cieplne Płońska pokrywane są z:

- systemu ciepłowniczego, dla którego źródłem ciepła jest Elektrociepłownia zlokalizowana w Płońsku na terenie dzielnicy przemysłowej. Zaopatrzenie odbiorców w ciepło realizowane jest za pośrednictwem systemu sieci ciepłowniczych z czynnikiem wodnym i parowym,
- z lokalnych źródeł ciepła,
- z indywidualnych źródeł ciepła o mocy poniżej 0,1 MW,

Właścicielem i eksploatatorem systemu ciepłowniczego w Płońsku jest Przedsiębiorstwo Energetyki Ciepłej w Płońsku Sp. Z o.o., której jedynym udziałowcem jest miasto. PEC w Płońsku prowadzi działalność gospodarczą w zakresie produkcji i zaopatrzenia w ciepło, na podstawie koncesji udzielonych przez Prezesa Urzędu Regulacji Energetyki.

Działalność określona w koncesjach obejmuje:

- wytwarzanie ciepła, produkcja energii elektrycznej w Elektrociepłowni,
- przesyłanie i dystrybucja ciepła w postaci gorącej wody i pary technologicznej,
- eksploatację węzłów cieplnych,
- przyłączanie do sieci nowych odbiorców.

Centralna Ciepłownia (Elektrociepłownia) w Płońsku zlokalizowana jest przy ul. Przemysłowej nr 2 w centralnej części dzielnicy przemysłowej, która znajduje się w południowo-zachodniej części miasta. Ciepłownia zbudowana została w 1978 r., w założeniach miała zaopatrywać w ciepło i parę dzielnicę przemysłową. W latach następnych do systemu ciepłowniczego ciepłowni podłączano osiedla mieszkaniowe, co w efekcie doprowadziło w końcu lat osiemdziesiątych do wystąpienia deficytu ciepła dla miasta. W roku 1993 zainstalowano w Ciepłowni kocioł wodny mocy 23 MW. Kocioł ten w 2004 roku został zmodernizowany i przebudowany na kocioł wodny o mocy 15 MW i przystosowany do spalania węgla i biomasy. Ciepłownia została w latach 2006/2007 zmodernizowana na elektrociepłownię.

W latach dziewięćdziesiątych zakłady przemysłowe zaprzestały odbioru ciepła w postaci pary wodnej, przechodząc na rozwiązania indywidualne z wykorzystaniem gazu ziemnego lub oleju opałowego jako paliwa. W chwili obecnej Elektrociepłownia dysponuje mocą zainstalowaną 36,8 MW i wyposażona jest w trzy jednostki kotłowe (dwa kotły wodne i jeden parowy) oraz turbinę parową. W elektrociepłowni zainstalowane są:

- dwa kotły wodne o mocach: 11,6 MW i 15 MW
- jeden kocioł parowy o mocy 10,2 MW
- turbina upustowo – przeciwprężna o mocy 2,008 MW

Jako paliwo wykorzystuje się miał węglowy o zawartości siarki 0,6 % oraz biomasę w postaci zrębków drewna. Obecne potrzeby energii cieplnej w mieście szacuje się na 25 MW a zatem źródło posiada rezerwę ok. 11,8 MW. Elektrociepłownia posiada urządzenia do odpylania (multicyklony) i odsiarczania spalin. Woda gorąca przesyłana jest z Elektrociepłowni do odbiorców w zabudowie mieszkaniowej usługowej i przemysłowej przede wszystkim dla potrzeb ogrzewania i w mniejszym stopniu centralnej wody użytkowej. Parociągi wybudowane są: w ulicy Mazowieckiej do zakładu LU (d. E.Wedel) oraz do zakładu PBO i RI Sp. z o.o. Zakłady korzystają również z wody gorącej przesyłanej ciepłociągami z Elektrociepłowni. Wielkość produkcji i sprzedaży ciepła w Ciepłowni Centralnej na przestrzeni ostatnich lat. waha się w niewielkim zakresie zmiany.

W skład miejskiego systemu ciepłowniczego miasta Płońsk wchodzi sieci ciepne wodne wysoko i niskoparametrowe dwuprzewodowe o łącznej długości ok. 20 000 m oraz sieci parowe (głównie w dzielnicy przemysłowej). W skład sieci ciepłowniczych wchodzi:

- sieć wysokoparametrowa obejmuje sieć magistralną, rozdzielczą i przyłącza z wodą gorącą o temp. 135/70°C – wykonana w preizolacji,
- zewnętrzna instalacja odbiorcza z wodą o temp. 90/70°C - kanałowa,
- sieć parowa technologiczną.

Obecnie system ciepłowniczy pracuje jako układ oparty o magistralę przesyłową 2c DN 400/350/250 przecinającą miasto w orientacji południkowej. Magistrala ta posiada szereg odgałęzień, do których przyłączone są poszczególne węzły ciepne grupowe i indywidualne. Stan techniczny sieci ciepłowniczych jest bardzo dobry. Sieć ciepłownicza wysoko-parametrowa magistralna prowadzona jest w układzie podziemnym w preizolacji. W roku 2004 rozbudowana została sieć wysokoparametrowa 2c DN100 w kierunku osiedla TBS przy ulicy Zielonej.

Lokalne źródła ciepła stanowią kotłownie wybudowane dla potrzeb zakładów przemysłowych, budynków mieszkalnych i obiektów użyteczności publicznej oraz piece indywidualne wbudowane u poszczególnych odbiorców - opalane węglem lub koksem.

W skład kotłowni lokalnych wliczane są kotłownie wytwarzające ciepło dla potrzeb własnych obiektów przemysłowych, obiektów użyteczności publicznej oraz wielorodzinnych budynków mieszkalnych.

Paliwem wykorzystywanym w nowych kotłowniach jest gaz ziemny, paliwo stałe (węgiel, koks, miał węglowy) i olej opałowy.

### **3.2.8 Telekomunikacja**

Obsługa telekomunikacyjna w mieście realizowana jest przez jedyne operatora – Telekomunikację Polską SA. TP SA posiada szeroką ofertę usług telekomunikacyjnych, w ramach których mieszkańcy mogą korzystać z różnych form dostępu do sieci internetowej (np. Neostrady). W zakresie telekomunikacji nie ma barier warunkujących rozwój urbanistyczny miasta. W zakresie telefonii bezprzewodowej zakłada się pełny dostęp do sieci. Obecnie działa na terenie miasta stacja bazowa telefonii komórkowej zlokalizowana przy budynku poczty. W ramach telefonii bezprzewodowej mieszkańcy Płońska mogą korzystać z usług wszystkich operatorów sieci komórkowych działających w Polsce.

### **3.3 Transport zbiorowy**

Połączenia zbiorowe z regionem, a przede wszystkim z Warszawy, realizowane są głównie poprzez komunikację autobusową. Dworzec autobusowy zlokalizowany jest w południowej części miasta w rejonie ulicy Warszawskiej. Połączenia komunikacyjne z Warszawą są częste i zapewniają obsługę miasta w tym zakresie. Priorytetem działań dla połączeń autobusowych powinno być utrzymanie regularności kursów do Warszawy. W celu zwiększenia atrakcyjności tych połączeń oraz poprawy warunków podróży dworzec powinien zostać wyremontowany. Istniejąca linia kolejowa przebiegająca w zachodniej części miasta w kierunku południowym stanowi uzupełniający element komunikacji zbiorowej. Linia ta jest jednotorowa niezelektryfikowana relacji Sierpc – Płońsk - Nasielsk. Na terenie miasta istnieje stacja osobowa i towarowa, od której odprowadzane są bocznice do dzielnicy przemysłowej nie jest zelektryfikowana i wykazuje zły stan infrastruktury technicznej. Wydłuża to zdecydowanie czas podróży i zmniejsza atrakcyjność tego środka komunikacji. Zły stan trakcji ma również wpływ na małą ilość przejazdów dobowych.

## **4. UWARUNKOWANIA PLANISTYCZNE I STRATEGICZNE**

### **4.1 Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego**

Plan zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego został zatwierdzony [\*Uchwałą Nr 180/14 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 7 lipca 2014 r. \(Dz. U. Woj. Mazowieckiego z 2014 r. poz. 6868\)\*](#) [\*Uchwałą Nr 22/18 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 19 grudnia 2018 r. w sprawie Planu zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego \(Dz. U. Woj. Mazowieckiego z 2018 r. poz 13180.\)\*](#)<sup>2</sup>

Główne uwarunkowania dla miasta Płońsk wynikające z Planu to:

- ~~(przebieg drogi krajowej nr 7 relacji Gdańsk – Ostróda – Olsztyn – Płońsk – Warszawa – Radom – Kraków – Chyżno,~~
- ~~przebieg drogi krajowej nr 50 relacji Ciechanów – Płońsk – Sochaczew – Grójec – Mińsk Mazowiecki – Łochów – Ostrów Mazowiecka,~~
- ~~przebieg drogi krajowej nr 10 relacji Płońsk – Toruń – Szczecin – granica Państwa,~~
- ~~przebieg drogi wojewódzkiej nr 632 relacji Płońsk – Nowe Miasto – Nasielsk – Legionowo – Marki,~~
- ~~zagrożenie powodziowe, wynikające z map zagrożenia powodziowego i map ryzyka powodziowego sporządzonych przez Krajowy Zarząd Gospodarki Wodnej)2~~
- ~~(budowa drogi S7 na odcinkach granica województwa (Napierki) - Płońsk - Czosnów - Warszawa, węzeł Lotnisko (S2/S79) - Grójec oraz obwodnicy Radomia,~~
- ~~rozbudowa drogi wojewódzkiej nr 571 Naruszewo- Nasielsk-Pułtusk (km 32+820) na skrzyżowaniu z drogą wojewódzką nr 632 Płońsk-Nasielsk-Pułtusk-Marki (km 34+244) w m. Pniewo – poprawa bezpieczeństwa ruchu drogowego,~~
- ~~lokalizacja lądowiska wpisane do ewidencji lądowisk,~~
- **budowa gazociągu Płońsk – Olsztyn** (rozbudowa istniejącego gazociągu),
- ~~uwzględnienie w zagospodarowaniu przestrzennym umiarkowanego ryzyka powodziowego, wynikającego z map zagrożenia powodziowego,~~
- ~~przeciwdziałanie suszy,~~
- ~~uwzględnienie położenia miasta w aglomeracji ściekowej wraz z inwestycjami w zakresie indywidualnych systemów oczyszczania (Aktualizacja Krajowego Programu Oczyszczalnia Ścieków Komunalnych - AKPOŚK 2017 Master Plan dla wdrażania dyrektywy Rady 91/271/EWG opracowany na podstawie AKPOŚK 2017 Program Operacyjny Infrastruktura i Środowisko 2014-2020. Wykaz dużych projektów),~~
- ~~zapewnienie odpowiedniej przepustowości koryta rzeki Płonki od km 13+348 do km 19+007 (Plan gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Wisły (aktualizacja),~~
- ~~zakwalifikowanie miasta do kategorii miast historycznych.)2~~

## **4.2 Strategia Rozwoju Gminy Miasta Płońsk na lata 2015 - 2020**

Strategia Rozwoju Gminy Miasta Płońsk na lata 2015 – 2020 została przyjęta uchwałą Nr XXIX/220/2016 Rady Miejskiej w Płońsku z dnia 23 czerwca 2016 r. Strategia rozwoju miasta jest dokumentem kierującym rozwój samorządu lokalnego na rzecz realizacji potrzeb i aspiracji mieszkańców. W strategii priorytety działań warunkujących założone cele rozwoju miasta oraz wskazuje się cele strategiczne umożliwiające realizację założonych działań służących osiągnięciu spodziewanych efektów.

### **Zadania strategiczne realizujące przyjęte cele strategiczne:**

#### **POLITYKA GOSPODARCZA**

- wzrost aktywności badawczo-rozwojowej przedsiębiorstw,
- zwiększone wykorzystanie e-usług publicznych,
- tworzenie warunków do rozwoju działalności gospodarczej,
- zwiększone zastosowanie innowacji w przedsiębiorstwach sektora MŚP,
- ożywienie obszarów zmarginalizowanych poprzez przywrócenie lub nadanie im nowych funkcji społeczno-gospodarczych,

#### **POLITYKA SPOŁECZNA**

- poprawa standardów i rozwój zasobów mieszkaniowych Płońska,
- kształtowanie tożsamości kulturowej mieszkańców Płońska,
- poprawa funkcjonowania systemu oświaty i wychowania,
- przeciwdziałanie wykluczeniu społecznemu, wspieranie włączenia społecznego oraz walka z ubóstwem,
- rozwój różnorodnych form zagospodarowania czasu wolnego, wypoczynku, sportu i rekreacji
- ochrona zdrowia i poprawa warunków bytowych mieszkańców Płońska

#### **POLITYKA EKOLOGICZNA**

- zwiększenie udziału odnawialnych źródeł energii w produkcji energii,
- zwiększenie efektywności energetycznej w sektorze publicznym i mieszkaniowym,
- lepsza jakość powietrza i zrównoważony transport,
- zwiększenie dostępności i rozwój zasobów kulturowych regionu,

- wzmocnienie ochrony bioróżnorodności w regionie
- uporządkowanie gospodarki wodno-ściekowej
- efektywniejsze zapobieganie katastrofom naturalnym i minimalizowanie ich skutków

#### POLITYKA PRZESTRZENNA

- rozwój inwestycyjny miasta zgodnie z zasadą zrównoważonego rozwoju,
- budowa systemu informacji przestrzennej miasta.

W strategii dla celów strategicznych i operacyjnych określono zakres niezbędnych przedsięwzięć do osiągnięcia zamierzonych efektów. Określono również skutki zaniechania działań w zakresie celów operacyjnych. Dodatkowo wskazano podmioty, które powinny uczestniczyć w przedsięwzięciach niezbędnych do osiągnięcia zamierzonych celów..

#### 4.3. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego

99,99% powierzchni miasta pokryte jest obowiązującymi planami zagospodarowania przestrzennego.

Plany obowiązujące w mieście Płońsk to:

Lp.	Tytuł planu	Uchwała Rady Miejskiej w Płońsku w sprawie uchwalenia m.p.z.p.	Dziennik Urzędowy publikujący akt	Uwagi
1	zmiana m.p.z.p. rejonu Śródmieścia miasta Płońsk ul. ZWM, 1 Maja, 19 Stycznia, Broniewskiego, Wspólna	XX/15/96 z dnia 27 marca 1996 r.	Dz. U. Woj. Ciechanowskiego z 1996 r. Nr 19, poz. 61	<i>(Częściowo nie obowiązuje plan został zmieniony, nie obowiązuje)2</i>
2	m.p.z.p. terenów budownictwa jednorodzinnego „Wiejska”	XXII/27/96 z dnia 29 maja 1996 r.	Dz. U. Woj. Ciechanowskiego z 1996 r. Nr 19 poz. 62	<i>(plan został zmieniony, nie obowiązuje)2</i>
3	zmiana ,miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego	XXXVI/65/97 z dnia 19 listopada 1997 r.	Dz. U. Woj. Ciechanowskiego z 1998 r. Nr 1 poz. 3	Częściowo nie obowiązuje



	miasta Płońsk			
4	m.p.z.p. terenów budownictwa mieszkaniowo – usługowego „Wiejska II”	XXXVII/86/97 z dnia 22 grudnia 1997 r.	Dz. U. Woj. Ciechanowskiego z 1998 r. Nr 8 poz. 32	
5	m.p.z.p. terenów budownictwa mieszkaniowego przy ul. Wyszogrodzkiej i Kwiatowej	X/57/99 z dnia 26 maja 1999 r.	Dz. U. Woj. Mazowieckiego z 1999 r. Nr 103 poz. 2559	<i>(plan został zmieniony, nie obowiązuje)2</i>
6	zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Płońsk (teren budownictwa mieszkaniowego i usług przy ul. Młodzieżowej w Płońsku)	XIII/89/99 z dnia 29 września 1999 r.	Dz. U. Woj. Mazowieckiego z 1999 r. Nr 112 poz. 2696	
7	zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Płońsk dotycząca kompleksu zabudowy mieszkaniowej „Płocka II”	XV/107/99 z dnia 24 listopada 1999 r.	Dz. U. Woj. Mazowieckiego z 2000 r. Nr 52 poz. 536	
8	zmiana m.p.z.p. terenu budownictwa mieszkaniowego „Wiejska w Płońsku”	IX/45/2003 z dnia 30 kwietnia 2003 r.	Dz. U. Woj. Mazowieckiego z 2003 r. Nr 261 poz. 6892	<i>(plan został zmieniony, nie obowiązuje)2</i>
9	zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego	XV/65/2003 z dnia 1 października 2003 r.	Dz. U. Woj. Mazowieckiego z 2003 r. Nr 277 poz. 7322	<i>(Częściowo nie obowiązuje plan został zmieniony, nie obowiązuje)2</i>

	miasta Płońsk			
10	zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Płońsk	XVII/84/2003 z dnia 28 października 2003 r.	Dz. U. Woj. Mazowieckiego z 2004 r. Nr 5 poz. 205	Częściowo nie obowiązuje
11	zmiana m.p.z.p. miasta Płońsk	XXII/12/2004 z dnia 25 lutego 2004 r.	Dz. U. Woj. Mazowieckiego z 2004 r. Nr 110 poz. 205	
12	m.p.z.p. „Wiejska – Graniczna”, obejmująca tereny położone w północnej części miasta Płońsk, w rejonie ulic: Wiejska i Graniczna	XXVII/143/07 z dnia 20 grudnia 2007 r.	Dz. U. Woj. Mazowieckiego z 2008 r. Nr 6 poz. 2676	Częściowo nie obowiązuje
13	zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w Płońsku przy ul. Przemysłowej	LXIX/402/10 z dnia 30 marca 2010 r.	Dz. U. Woj. Mazowieckiego z 2010 r. Nr 115 poz. 2386	<i>(plan został zmieniony, nie obowiązuje)</i> <sup>2</sup>
14	zmiana m.p.z.p. miasta Płońsk dla terenów położonych przy ulicach 19 Stycznia, Mazowieckiej, Przemysłowej i Wyszogrodzkiej	LXX/412/10 z dnia 23 kwietnia 2010 r, LXXII/422/10 z dnia 27 maja 2010 r.	Dz. U. Woj. Mazowieckiego z 2010r. Nr 154 poz. 3769  Dz. U. Woj. Mazowieckiego z 2010 r. Nr 154 poz. 3770	
15	zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Płońsk dla wybranych obszarów	LXXXIII/466/10 z dnia 21 października 2010 r.	Dz. U. Woj. Mazowieckiego z 2011 r. Nr 3 poz. 117	Częściowo nie obowiązuje

	miasta Płońsk I etap realizacji			
16	zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Płońsk dla terenów położonych przy ulicach: Brzechwy, Sienkiewicza i Rzemieślniczej	LXXII/421/10 z dnia 277 maja 2010 r.	Dz. U. Woj. Mazowieckiego z 2010 r. Nr 155 poz. 3809	Częściowo nie obowiązuje
17	zmiana m.p.z.p. miasta Płońsk dla terenów położonych w obrębie rzeki Płonki	XXVII/232/2012 z dnia 31 czerwca 2012 r.	Dz. U. Woj. Mazowieckiego z 2012 r. poz. 5209	
18	zmiana m.p.z.p. miasta Płońsk w wybranych kwartałach miasta <i>(częściowo uchylony wyrokiem Wyrokiem Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie (sygn. akt IV SA/Wa 1371/14) z dnia 2 października 2014 r. w zakresie terenów znajdujących się w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz nakazu prowadzenia badań archeologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi na terenach</i>	XLV/385/2013 z dnia 19 września 2013 r.	Dz. U. Woj. Mazowieckiego z 2013 r. poz. 11625	

	<i>znajdujących się w zasięgu stanowisk archeologicznych)2</i>			
19	zmiana m.p.z.p. miasta Płońsk dla terenów położonych w obrębie ulic: Targowej, Wieczorków, Sienkiewicza	LII/448/2014 z dnia 13 lutego 2014 r.	Dz. U. Woj. Mazowieckiego z 2014 r. poz. 2991	
20	zmiana m.p.z.p. miasta Płońsk dla wybranych obszarów – II etap realizacji	LIV/469/2014 z dnia 17 kwietnia 2014 r.	Dz. U. Woj. Mazowieckiego z 2014 r. poz. 5459	
21	zmiana m.p.z.p. miasta Płońsk, dla obszaru położonego pomiędzy ulicą Warszawską, Grunwaldzką, a drogą ekspresową S7 oraz obszaru położonego pomiędzy ulicą Wieczorków, a torami kolejowymi	IV/19/2015 z dnia 15 stycznia 2015 r.	Dz. U. Woj. Mazowieckiego z 2015 r. poz. 2477	
22	zmiana m.p.z.p. miasta Płońsk w wybranych kwartałach miasta <i>(ponowne wykonanie planu dla terenów uchylonych wyrokiem w planie wskazanym w pkt. 18)2</i>	XVIII/115/2015 z dnia 26 listopada 2015 r.	Dz. U. Woj. Mazowieckiego z 2015 r. poz. 11693	
(23	<i>zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego</i>	<i>L/392/2017 z dnia 29 czerwca 2017 r.</i>	<i>Dz. U. Woj. Mazowieckiego z 2017 r. poz. 6024</i>	

	<i>miasta Płońsk dla terenu położonego przy ul. Klonowej</i>			
24	<i>zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Płońsk dla terenów położonych w obrębie ulic: Związku Walki Młodych, Warszawskiej, Prostej i Wyszogrodzkiej oraz w obrębie ulic: Płockiej, Warszawskiej, Związku Walki Młodych i 1 – Maja</i>	<i>L/391/2017 z dnia 29 czerwca 2017 r.</i>	<i>Dz. U. Woj. Mazowieckiego z 2017 r. poz. 6023</i>	
25	<i>zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Płońsk dla terenu położonego przy ul. Żołnierzy Wyklętych</i>	<i>L/390/2017 z dnia 29 czerwca 2017 r.</i>	<i>Dz. U. Woj. Mazowieckiego z 2017 r. poz. 6022</i>	
26	<i>zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wybranych obszarów miasta Płońsk, położonych w strefach: północno-centralnej, wschodniej i przemysłowej –</i>	<i>LXXIV/548/2018 z dnia 11 października 2018 r.</i>	<i>Dz. U. Woj. Mazowieckiego z 2018 r. poz. 9980</i>	

	<i>częściowo uchylony dla obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, w skutek rozstrzygnięcia nadzorczego Wojewody Mazowieckiego</i>			
27	<i>zmiana Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Płońsk, obszaru położonego przy ul. Warszawskiej po byłym dworcu PKS i obszaru położonego przy ul. Postępu Rolniczego</i>	<i>XXI/148/2019 z dnia 24 października 2019 r.</i>	<i>Dz. U. Woj. Mazowieckiego z 2019 r. poz. 12511</i>	
28	<i>zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wybranych obszarów miasta Płońsk, położonych w strefach: północno-centralnej, wschodniej i przemysłowej - ponowne wykonanie planu dla terenów uchylonych rozstrzygnięciem nadzorczym w planie wskazanym w pkt. 26</i>	<i>XXXVI/247/2020 z dnia 17 września 2020 r.</i>	<i>Dz. U. Woj. Mazowieckiego z 2020 r. poz. 9808)2</i>	

## II. KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA

### 1. ZASADY I ZAKRES USTALEŃ STUDIUM

Jako podstawowe kryterium kształtowania kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta uznano stworzenie w Mieście Płońsk warunków przestrzenno-funkcjonalnych i technicznych umożliwiających zbudowanie spójnej przestrzeni o zdefiniowanym kościecu strukturalnym, z wyraźnym strefowaniem zespołów głównych funkcji. W oparciu o to kryterium umożliwiające wprowadzenie ładu przestrzennego w strukturze przestrzennej miasta, wskazano obszary predestynowane do wykreowania dominujących funkcji ograniczonych przestrzennie (rejon koncentracji usług publicznych, główne przestrzenie publiczne miasta, tereny rozwojowe o funkcjach produkcyjno – magazynowych i usługowych, mieszkaniowych oraz rekreacyjno - sportowych i wreszcie obszary wyłączone z procesów inwestycyjnych ze względu na ich wartości przyrodnicze wraz z określeniem zasady ich wzajemnego komunikacyjnego powiązania i udostępniania).

Jako podstawową zasadę tworzenia ładu przestrzennego na terenach zabudowanych o dobrym stanie technicznym przyjęto podejmowanie sukcesywnych przedsięwzięć adaptacyjnych do nowych potrzeb i modernizacyjnych, bez radykalnych przekształceń „dużej skali”. Dla obszarów zagospodarowanych wadliwie lub ekstensywnie przyjęto zasadę efektywnej aktywizacji przez radykalne przekształcenia oraz realizację nowych założeń programowo-przestrzennych.

Uznano, że racjonalność struktury przestrzennej miasta powinna wynikać z działań porządkujących, modernizacyjnych i rozwojowych możliwych do zrealizowania nie tylko w skali miasta ale i z wykorzystaniem budżetu Państwa oraz znaczących inwestycji prywatnych. Toteż w studium wskazano obszary rozwoju funkcji o istotnym znaczeniu dla obsługi miasta, oraz obszary mogące przyjąć funkcje i program o znaczeniu regionalnym i krajowym.

#### **Najistotniejsze atuty miasta to:**

- dobra dostępność komunikacyjna (położenie u zbiegu dróg krajowych nr 7 i nr 10 oraz doprowadzenie do miasta drogi krajowej nr 50),
- zachowanie atrakcyjnego układu urbanistycznego „starego miasta”,
- istniejące rezerwy terenów do zagospodarowania na funkcje usługowo – gospodarcze i mieszkaniowe,
- wykształcona dzielnica przemysłowa (uzbrojona w infrastrukturę techniczną),

- dobrze rozwinięta sfera usług, w tym związanych z tranzytowym położeniem miasta oraz centrum powiatu płońskiego (obsługa ruchu komunikacyjnego, koncentracja usług handlu),
- wysoki poziom wydatków inwestycyjnych z budżetu miasta (m.in. na rozwój infrastruktury),
- niski stopień zanieczyszczenia środowiska,
- doświadczenie kadr w pozyskiwaniu funduszy strukturalnych i realizacji projektów inwestycyjnych,
- znaczna ilość podmiotów gospodarczych prowadzących działalność gospodarczą w mieście,
- obecność zakładów i firm przemysłowych (produkcyjnych) o wysokim stopniu dostosowania do wymogów gospodarki rynkowej,
- istniejące zasoby ludzkie, dobrze wykształcona kadra,
- siedziba władz powiatu zlokalizowana w mieście (centrum administracyjne powiatu płońskiego),
- istniejący w mieście Szpital Powiatowy,
- wysokie nakłady inwestycyjne na rozwój działalności dzielnic przemysłowych miasta oraz rozbudowę nowych dzielnic mieszkaniowych (nakłady na wytyczenie i urządzenie sieci dróg publicznych je obsługujących oraz uzbrojenie tych terenów w sieć wodno – kanalizacyjną),
- dobrze rozwinięta baza edukacyjna,
- dobry dostęp do służby zdrowia,
- dobre warunki mieszkaniowe,
- wysoki poziom bezpieczeństwa publicznego,
- dobrze rozwinięta infrastruktura techniczna w mieście, a szczególnie system wodno – kanalizacyjny,
- duże zasoby wody,
- dobra współpraca samorządu z organizacjami pozarządowymi,
- położenie w bliskiej odległości od aglomeracji warszawskiej (graniczne części aglomeracji, umożliwiające aktywizację mieszkańców miasta w zakresie nauki, zatrudnienia i rozwoju przedsiębiorczości),
- atrakcyjne połączenia komunikacyjne z Warszawą umożliwiające dojazd do miejsc nauki i zatrudnienia,



- dobrze rozwinięty układ komunikacyjny miasta,
- bezpośrednie połączenie układu komunikacyjnego miasta z drogami krajowymi,
- realizacja wewnętrznych obwodnic miasta.

**Główne zagrożenia rozwoju miasta:**

- zbyt mała powierzchnia terenów zieleni w mieście, w tym bazy rekreacyjnej dla mieszkańców miasta,
- niedostateczne zagospodarowanie istniejących obszarów otwartych w centrum miasta (rejon akwenu Rutki, dolina Płonki),
- objęcie granicami obszarów szczególnego zagrożenia powodzią centrum miasta (ograniczenia w rozwoju terenów rekreacyjnych, ograniczenia w możliwości doinwestowania targowiska Manhattan),
- niewystarczający sposób wyposażenia przestrzeni publicznych (szczególnie w rejonie historycznego centrum miasta),
- zły stan obiektów zabytkowych w mieście,
- brak miejsc stanowiących podstawę promocji miasta (miejsca kojarzące się z miastem),
- niedostatecznie rozwinięta sieć tras rowerowych w mieście,
- brak w ofercie oświatowej jednostek gwarantujących wykształcenie wyższe,
- braki w uzbrojeniu terenów w sieć gazowniczą,
- znaczny obszar terenów inwestycyjnych wymagających uzbrojenia w zbiorczą sieć wodno - kanalizacyjną,
- niedostateczne wykorzystanie czystych źródeł energii odnawialnej,
- zbyt mała baza usług turystyki (hotele, pensjonaty, punktu gastronomiczne),
- brak sprawnej komunikacji kolejowej,
- niedostateczna ilość miejsc parkingowych położonych w centrum miasta i terenach osiedlowych,
- negatywna lokalizacja targowiska miejskiego, powodująca dysharmonię przestrzenną historycznego centrum miasta i głównych terenów rekreacyjnych,
- wysoka stopa bezrobocia,
- migracja wykształconej młodzieży do Warszawy,

- zahamowanie rozwoju dużych przedsiębiorstw wymagających wysokiego zatrudnienia,
- starzenie się społeczeństwa, ujemny przyrost naturalny,
- niekorzystna sytuacja demograficzna (m.in. w zakresie liczby małżeństw i urodzeń),
- niekorzystny wskaźnik obciążenia demograficznego wyrażający liczbę osób w wieku nieprodukcyjnym.

**Szanse rozwojowe miasta:**

- współpraca między samorządami na szczeblu lokalnym i regionalnym,
- duże zasoby dobrze wykształconej młodzieży (bezrobotnej),
- szybki rozwój regionu,
- wysoki poziom, zróżnicowanie i zaawansowanie przedsiębiorstw, powiązania z gospodarką ogólnopolską i zagraniczną,
- przejęcie funkcji lokalnego centrum koncentracji usług administracyjnych i komercyjnych (centrum administracyjnego powiatu płońskiego),
- rozwój instrumentów finansowania budownictwa mieszkaniowego,
- wzrost świadomości ekologicznej wśród mieszkańców,
- rozwój działań promocyjnych na rzecz poprawy wizerunku miasta.

Podstawą formalną sporządzania Studium jest Uchwała Nr XI/60/2015 Rady Miejskiej w Płońsku z dnia 18 czerwca 2015 r w sprawie opracowania Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego miasta Płońsk. Przedmiot i cel niniejszego opracowania (zwanego dalej „Studium”) określa art. 9 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 poz. 199, z późn. zm).

**Celem opracowania Studium jest określenie polityki przestrzennej miasta, w tym lokalnych zasad zagospodarowania przestrzennego. W Studium określa się z jednej strony uwarunkowania wymienione w art. 10 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wynikające z:**

- dotychczasowego przeznaczenia, zagospodarowania i uzbrojenia terenu,
- stanu ładu przestrzennego i wymogów jego ochrony,
- stanu środowiska, w tym stanu rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej, wielkości i jakości zasobów wodnych oraz wymogów ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego,

- stanu dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
- warunków i jakości życia mieszkańców, w tym ochrony ich zdrowia,
- zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia,
- potrzeb i możliwości rozwoju gminy,
- stanu prawnego gruntów,
- występowania obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych,
- występowania obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych,
- występowania udokumentowanych złóż kopalin oraz zasobów wód podziemnych,
- występowania terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych,
- stanu systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym stopnia uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej, energetycznej oraz gospodarki odpadami,
- zadań służących realizacji ponadlokalnych celów publicznych,
- wymagań dotyczących ochrony przeciwpowodziowej.

**z drugiej zaś strony, na podstawie art. 10 ust. 2 ustawy, w studium określa się kierunki rozwoju wynikające w szczególności z:**

- kierunków zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów,
- kierunków i wskaźników dotyczących zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny wyłączone spod zabudowy,
- obszarów oraz zasad ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu kulturowego, rekomendacji i wniosków zawartych w audycie krajobrazowym lub określenia przez audyt krajobrazowy granic krajobrazów priorytetowych,
- obszarów i zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
- kierunków rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej,
- obszarów, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym,
- obszarów, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa i ustaleniami programów, o których mowa w art. 48 ust. 1,

- obszarów, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, a także obszarów rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup> oraz obszarów przestrzeni publicznej,
- obszarów, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym obszarów wymagających zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne,
- kierunków i zasad kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej,
- obszarów szczególnego zagrożenia powodzią i obszarów osuwania się mas ziemnych,
- obiektów lub obszarów, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny,
- obszarów pomników zagłady i ich stref ochronnych oraz obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady (Dz. U. Nr 41, poz. 412 oraz z 2002 r. Nr 113, poz. 984 i Nr 153, poz. 1271),
- obszarów wymagających przekształceń, rehabilitacji lub rekultywacji,
- granic terenów zamkniętych i ich stref ochronnych,
- innych obszarów problemowych, w zależności od uwarunkowań i potrzeb zagospodarowania występujących w gminie.

Dla miasta Płońsk, w granicach administracyjnych, w chwili obecnej obowiązuje Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Na podstawie obowiązującego Studium sporządzono plany miejscowe obejmujące swymi granicami prawie całą powierzchnię miasta. Uwarunkowania rozwoju miasta wskazane w obowiązującym Studium są aktualne na rok 2012, tj. rok zatwierdzenia zmiany studium. Oznacza to, że znaczna część tych uwarunkowań uległa dezaktualizacji. Dotyczy to, m.in. dotychczasowego przeznaczenia, zagospodarowania i uzbrojenia terenu, stanu prawnego gruntów oraz stanu systemów komunikacyjnych i infrastruktury technicznej uległy znacznej dezaktualizacji. Studium nie odzwierciedla również w pełnym zakresie zamierzeń inwestycyjnych miasta spowodowanych istotnymi zmianami sytuacji społeczno – gospodarczej miasta i regionu oraz zmienionych zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i przyrody (nowe obiekty i obszary podlegające ochronie). Istotne braki dotyczą również zmian dotyczących ochrony przeciwpowodziowej miasta..

Studium obejmuje obszar miasta w jego granicach administracyjnych.

## 2. CELE ROZWOJU MIASTA

Zgodnie ze Strategią Rozwoju Miasta na lata 2015 - 2020 „Płońsk powinien realizować model niewielkiego miasta zrównoważonego rozwoju, dbającego o dostępność miejsc pracy, oferującego mieszkańcom wysoką jakość życia - możliwości atrakcyjnego spędzania wolnego czasu, poczucie bezpieczeństwa ekonomicznego i społecznego”. Długookresowe cele strategiczne przyjęte w tym dokumencie przypisano do 4 obszarów interwencji, którymi są polityka gospodarcza, społeczna, ekologiczna i przestrzenna. W ramach obszarów strategicznych wybrano priorytetowe działań miasta w wyznaczonych obszarach wraz ze wskazaniem zadań jakie należy zrealizować aby osiągnąć zamierzone cele. Przyjęte cele strategiczne mają umożliwić zrównoważony rozwój miasta we wszystkich obszarach strategicznych. Osiąganie celów strategicznych będzie wykonane przez realizację wskazanych zadań priorytetowych.

Idee przewodnie dla celów strategicznych wskazanych w tym dokumencie to:

- w sferze polityki gospodarczej - **"Płońsk miastem konkurencyjnej i prężnej gospodarki"**,
- w sferze polityki społecznej – **"Płońsk miastem wysokiego poziomu życia"**,
- w sferze polityki ekologicznej - **"Płońsk miastem czystego i witalnego środowiska służącego mieszkańcom"**,
- w sferze polityki przestrzennej - **„Płońsk przestrzenią dobrego życia, czystego środowiska i efektywnego biznesu ”.**

Z przyjętych celów rozwoju miasta wynika, że deklarowaną intencją władz Miasta Płońsk jest dążenie do tego, aby stawało się ono w coraz większym stopniu miastem nowoczesnym, zamożnym oraz atrakcyjnym do zamieszkania i prowadzenia działalności gospodarczej.

Najważniejsze, z punktu widzenia studium, zadania niezbędne do zrealizowania celów strategicznych rozwoju miasta to:

### **POLITYKA GOSPODARCZA:**

- budowa infrastruktury związanej z działalnością badawczo – rozwojową oraz doradczą w zakresie budowy w/w infrastruktury,
- przygotowanie terenów inwestycyjnych realizowanych na nieużytkach, terenach zdegradowanych, wymagających rewitalizacji,
- modernizacja i rozbudowa infrastruktury komunikacyjnej,
- wyposażenie działek w infrastrukturę techniczną służącą rozwojowi przedsiębiorstw,

- tworzenie warunków do aktywizacji społeczności lokalnej,
- adaptacja i wyposażenie istniejącej zabudowy na nowe cele: gospodarcze, społeczne, edukacyjne, kulturowe, rekreacyjne, mieszkalne,
- poprawa efektywności energetycznej,
- zmiana sposobu użytkowania przestrzeni publicznej,
- dostosowanie infrastruktury do potrzeb osób niepełnosprawnych.

#### **POLITYKA SPOŁECZNA:**

- dostosowanie budynków do potrzeb osób niepełnosprawnych (likwidacja barier architektonicznych),
- budowa placów zabaw, ogrodzenia dla całego osiedla oraz miejsc parkingowych,
- ożywienie obszarów poprzez nadanie im nowych funkcji,
- renowacja zabytków służąca utwaleniu dziedzictwa kulturowego Płońska,
- modernizacje i remonty szkół publicznych,
- budowa sali gimnastycznej przy gimnazjum publicznym nr 2 im. Bolesława Chrobrego oraz remont sali gimnastycznej przy gimnazjum nr 1 im. papieża Jana Pawła II w Płońsku,
- budowa boiska ze sztuczną nawierzchnią przy gimnazjum publicznym nr 2 im. Bolesława Chrobrego w Płońsku,
- budowa infrastruktury rekreacyjnej w dolinie rzeki płonki: budowa boiska do piłki nożnej, kortów tenisowych,
- rozwój atrakcyjności rekreacyjnej, kulturowej i sportowej akwenu rutki – prace inwestycyjne i organizacyjne,
- stworzenie zaplecza infrastrukturalnego dla potrzeb organizowania plenerowych wydarzeń kulturalnych,
- modernizacja stadionu sportowego obejmująca budowę bieżni tartanowej i zadaszenie trybuny głównej.

#### **POLITYKA EKOLOGICZNA**

- budowa lub modernizacja jednostek wytwarzania energii elektrycznej i ciepłej ze źródeł odnawialnych, budowa lokalnych, małych źródeł energii elektrycznej i ciepłej na potrzeby lokalne, które nie będą wymagały przesyłania jej na duże odległości,
- rozwój małej energetyki wiatrowej i słonecznej, wykorzystywanie biomasy, biopaliw, biogazu,
- wymiana sieci ciepłowniczej na dzielnicy przemysłowej o długości 800 mb,
- budowa sieci ciepłowniczej do osiedli mieszkaniowych przy ul. Żołnierzy Wyklętych o długości ok. 1000 mb,
- budowa, rozbudowa lub modernizacja sieci ciepłowniczej, indywidualnych źródeł ciepła,
- inwestycje w zakresie transportu, w tym służące ruchowi pieszemu i rowerowemu,
- ochrona, utrzymanie i rozwój istniejących walorów przyrodniczych – zieleni miejskiej, w tym zabytkowego parku w poświętnem oraz pomników przyrody,
- utrzymanie, pielęgnacja i konserwacja istniejących terenów zieleni: parków miejskich, skwerów i zieleńców, utrzymanie terenów zielonych wzdłuż ulic miejskich,
- zagospodarowanie przestrzeni nieurządzonej roślinnością i małą architekturą służącą do wypoczynku, jak również rekreacji czynnej,
- uzupełnianie szaty roślinnej – nasadzenia zamienne w celu utrzymania równowagi biologicznie czynnej powierzchni zielonej,
- rozbudowa sieci wodociągowej – 6 km,
- wymiana istniejącej sieci wodociągowej – 2 km,
- wymiana przyłączy wodociągowych – 50 szt,
- modernizacja ujęć wody podziemnej – 2 studnie głębinowe,
- budowa sieci kanalizacji sanitarnej wraz z niezbędnymi pompowniami – 6 km oraz 3 pompownie.
- remont istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej – 2 km,
- przebudowa pompowni ścieków p-1 wraz z budową kraty schodkowej na terenie oczyszczalni – 1 kpl,
- przebudowa stacji odwadniania i budowa stacji suszenia osadów pofermentacyjnych na terenie oczyszczalni – 1 kpl. zakrycie części otwartych obiektów na terenie oczyszczalni o największej emisyjności substancji odorowych – 1 kpl,

- wzmocnienie infrastruktury związanej z małą retencją.

### **POLITYKA PRZESTRZENNA**

- wskazanie i wspieranie rozwoju terenów strategicznych dla miasta poprzez opracowanie planów zagospodarowania przestrzennego,
- opracowanie dokumentacji dotyczącej rewitalizacji rynku oraz terenów przyległych,
- aktualizowanie planów zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z założonymi kierunkami rozwoju miasta,
- przygotowanie planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów otaczających obwodnicę centrum.

### **3. KIERUNKI ROZWOJU PRZESTRZENNEGO MIASTA**

Zmiany struktury przestrzennej miasta Płońsk - rozumianej jako rozmieszczenie i wzajemne relacje podstawowych elementów składowych miasta – wynikają w znacznym stopniu z uwarunkowań zewnętrznych, związanych z usytuowaniem w regionie tj. funkcji ośrodka koncentracji usług w powiecie płońskim oraz miasta położonego na zbiegu ważnych tras komunikacyjnych, w powiązaniu z lokalizacją w granicznych częściach aglomeracji warszawskiej.

Zmiany struktury przestrzennej miasta Płońsk wynikające z uwarunkowań wewnętrznych, to przede wszystkim:

- dotychczasowe zagospodarowanie i użytkowanie terenów,
- zobowiązania formalno- prawne wynikające z ustaleń obowiązujących planów miejscowych i wydanych decyzji administracyjnych (decyzje pozwolenia na budowę),
- stopnia realizacji ustaleń dotychczas obowiązującego dotychczas studium,
- stanu środowiska przyrodniczego i dziedzictwa kulturowego,
- warunków i jakości życia mieszkańców,
- tendencji demograficznej, migracji i możliwości rozwoju miasta,
- struktury własności terenów,
- tempa realizacji inwestycji celu publicznego w tym infrastruktury technicznej i układu drogowego.



Zmiany struktury przestrzennej miasta Płońsk przyjęte w niniejszym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta wiążą się z wiodącymi funkcjami miasta:

mieszkańców - jednorodzinną i wielorodzinną,

koncentracji usług centrotwórczych - w centrum miasta i w lokalnych centrach usługowych wspomagających oraz w rejonach koncentracji usług centrotwórczych w ciągach głównych ulic,

usługową, magazynowaniem, logistyką, funkcjami wystawienniczymi, centrami biznesowymi oraz produkcją - realizowaną w istniejących terenach przemysłowo – usługowych i na nowych terenach szczególnie w rejonie przebiegu drogi krajowej nr 7, z uwzględnieniem zwiększenia oferty działalności gospodarczej związanej z obsługą ruchu komunikacyjnego na tej trasie,

zachowania walorów kulturowych i przyrodniczych – realizowanej poprzez ochronę istniejących wartościowych obiektów i obszarów chronionych, ze szczególnym naciskiem na dalszą rewitalizację „starego miasta” i zachowaniem ciągu ekologicznego rzeki Płonki,

Perspektywiczny rozwój miasta, polegający na wzroście jakościowym i ilościowym, będzie miał miejsce nie tylko na terenach zainwestowanych poprzez modernizację lub rozbudowę, ale również na terenach niezainwestowanych poprzez wprowadzenie nowych form zagospodarowania i przeznaczenia terenów. Generalnie utrzymuje się kierunki struktury funkcjonalno – przestrzennej miasta określone w obowiązującym dotychczas Studium, z uwzględnieniem zmian w strukturze przestrzennej nowych terenów inwestycyjnych, wynikających z uaktualnionych potrzeb miasta.

Podział na część rolniczą i miejską – miasta Płońsk uległ zatarciu. Tereny rolne w niewielkim procencie są wykorzystywane jako tereny rolniczej przestrzeni produkcyjnej. Z tego powodu obszary terenów rolnych położonych na peryferiach miasta rezerwuje się jako potencjalne tereny rozwoju.

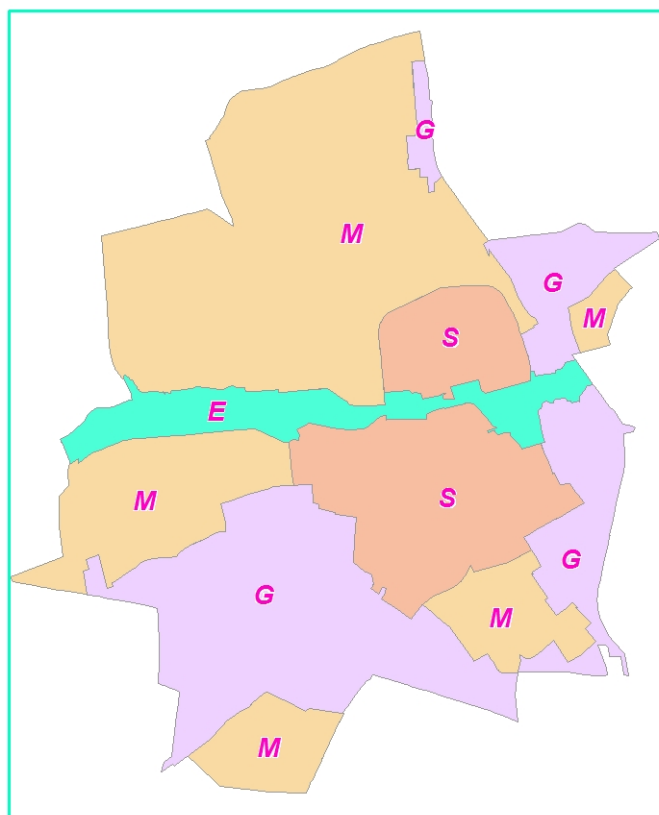
Analiza zmian w zainwestowaniu obszaru miasta potwierdza sukcesywny, proces przekształcania w wielofunkcyjną strefę zurbanizowaną, w których strukturę przyrodniczą stanowią, dolina rzeki Płonki oraz tereny zieleni urządzonej i ogrodów działkowych. Pasma te tworzą podstawę systemu przyrodniczego miasta.

Strukturę funkcjonalno-przestrzenną miasta tworzą obszary zróżnicowane pod względem funkcji, rozwijających się form aktywności w tym aktywności gospodarczej oraz uwarunkowań przyrodniczo-krajobrazowych. W wyniku analiz dotyczących uwarunkowań, w tym systemu przyrodniczego, środowiska kulturowego oraz stopnia dostępności terenu i projektowanych zamierzeń na terenie miasta, wyodrębniono w Studium obszary funkcjonalno-przestrzenne, z podziałem na:

- **strefę śródmiejską (S)** tereny zainwestowane posiadające dogodne warunki obsługi komunikacyjnej i obsługi infrastrukturą techniczną, będące efektem wielofunkcyjnego rozwoju miasta i tworzące centrum administracyjne miasta. Podstawowym kierunkiem działań w tych terenach jest zachowanie, rozbudowa i uzupełnienie istniejącej zabudowy mieszkaniowej (jednorodzinnej i wielorodzinnej) i usługowej (ze szczególnym uwzględnieniem koncentracji usług administracji publicznej oraz usług ogólnie bytowych dla mieszkańców miasta Płońsk i mieszkańców całego powiatu płońskiego).. Szczególny nacisk w działaniach inwestycyjnych należy położyć na zachowanie i odbudowę zniszczonych elementów historycznych założeń urbanistycznych oraz ochronę istniejącej zabudowy historycznej (rejon koncentracji zabudowy historycznej miasta),
- **strefę mieszkaniową (M)** obejmującą tereny zainwestowane będące efektem dotychczasowego rozwoju zagospodarowania podmiejskiego miasta z wyraźną dominacją zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i w wybranych miejscach również funkcji usługowych i zabudowy wielorodzinnej oraz wykształcone już zespoły urbanistyczne w formie kwartałów zabudowy jednorodzinnej i osiedli zabudowy wielorodzinnej. Działania w tej strefie będą polegać na dalszym rozwoju tych funkcji, w tym na terenach niezagospodarowanych. Rozwój zagospodarowania powinien odbywać się na podstawie zasad określonych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Szczególny nacisk należy położyć na poprawę obsługi komunikacyjnej tych terenów i rozwój infrastruktury technicznej na nich. Istotnym działaniem strefie powinno być również wytworzenie lokalnych centrów usługowych służących mieszkańcom poszczególnych osiedli oraz zachowanie rezerw terenowych na potrzeby realizacji terenów zieleni urządzonej o charakterze rekreacyjnym,
- **strefę działalności gospodarczej (G)** obejmującą istniejące tereny usługowo – produkcyjne i nowe tereny inwestycyjne obejmujące tereny położone w sąsiedztwie dróg krajowych przebiegających przez miasto, dzielnicę przemysłową oraz mniejsze enklawy obszarów o funkcjach związanych z działalnością gospodarczą otoczone strefą mieszkaniową. W działaniach inwestycyjnych w tej strefie należy położyć szczególny nacisk na pozyskiwanie form działalności produkcyjnej opartej na wysokich technologiach oraz realizację wielofunkcyjnych centrów usługowo - administracyjnych. Pożądaną formą zagospodarowania tych terenów są usługi wystawiennicze i inkubatory technologii. Dopuszczalną formą zagospodarowania jest wszelka działalność gospodarcza związana nie tylko z usługami i produkcją, ale również logistyką, składowaniem i magazynowaniem, a w przypadku wybranych terenów również obiektami handlowymi o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m<sup>2</sup>. W strefie

powinna obowiązywać zasada ograniczania przeznaczania terenów na cele mieszkaniowe. W wybranych obszarach dopuszczalne jest umożliwienie realizacji zabudowy mieszkaniowej przeznaczonej na potrzeby własne prowadzącego działalność gospodarczą. W zagospodarowaniu terenów należy położyć również nacisk na staranność kompozycji przestrzennej obiektów, atrakcyjność architektury, stosowanie wysokiej klasy materiałów wykończeniowych na budynkach, odpowiednie nasycenie terenów zielenią urządzoną i zapewnienie odpowiedniej obsługi infrastrukturą techniczną i komunikacyjną (ze względu na przewidywany ruch ciężki związany z funkcjonowaniem tej strefy).

- **strefę ekologiczną (E)** – obejmującą tereny zieleni naturalnej o najwyższych wartościach przyrodniczych w skali miasta, położone w dolinie Płonki i położone w zasięgu obszarów szczególnego zagrożenia powodzią. Podstawowy kierunek działań w strefie to zachowanie tych terenów i ich ochrona. Dopuszczalne jest w strefie śródmiejskiej miasta, o nasilonej antropopresji rekreacyjnej, urządzenie tych terenów w formę założeń parkowych.



#### 4. UKŁAD FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNY, USTALENIA

W wyodrębnionych w studium obszarach funkcjonalnych wyznaczone zostały tereny dla głównych funkcji: mieszkalnictwa, usług, aktywności gospodarczej oraz tereny wyłączone z zainwestowania ze względu na pełnienie przez nie istotnych funkcji w systemie przyrodniczym miasta. Funkcja terenów

jest w znacznej części zgodna z ustaleniami obowiązujących na terenie miasta miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. W części terenów studium ustala jednak nowe zasady zagospodarowania poszczególnych terenów. Uwzględniając zróżnicowane uwarunkowania rozwoju, istniejący stan zagospodarowania terenów oraz potrzeby miasta wydzielono i oznaczono następujące kategorie terenów funkcjonalno - przestrzennych:

- M1** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej średniej i niskiej intensywności,
- M2** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej wysokiej intensywności,
- M3** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej średniej i niskiej intensywności,
- M4** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wysokiej intensywności,
- M5** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej średniej i wysokiej intensywności oraz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej niskiej i średniej intensywności zabudowy,
- MW1** - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wysokiej intensywności,
- MW2** - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej średniej intensywności,
- MU** - tereny śródmiejskiej zabudowy mieszkaniowo – usługowej,
- U1** - tereny usług administracji publicznej i bezpieczeństwa publicznego,
- U2** - tereny usług nauki i oświaty,
- U3** - tereny usług kultury oraz sportu i rekreacji,
- U4** - tereny usług ochrony zdrowia i opieki społecznej,
- U5** - tereny usług kultu religijnego,
- U6** - tereny usług ogólnie bytowych,
- U7** - tereny usług handlu,
- U8** - tereny usług komercyjnych,
- U9** - tereny usług handlu targowiskowego,
- P** - tereny produkcyjno – usługowe,  
*(P1 - tereny produkcyjno - usługowe, z dopuszczeniem realizacji instalacji związanych z produkcją energii z odnawialnych źródeł energii,)*<sup>2</sup>
- KP** - tereny placów miejskich,
- IT1** - tereny komunikacji autobusowej,

- IT2** - tereny komunikacji kolejowej,
- IT3** - tereny baz technicznych obsługi technicznej miasta oraz komunikacji,
- IT4** - tereny infrastruktury wodociągowej,
- IT5** - tereny infrastruktury kanalizacyjnej,
- IT6** - tereny infrastruktury elektroenergetycznej,
- IT7** - tereny infrastruktury gazowniczej,
- IT8** - tereny infrastruktury ciepłowniczej,
- IT9** - tereny parkingów,
- IT10** - tereny drogi ekspresowej,
- ZC** - tereny cmentarzy,
- ZP** - tereny zieleni urządzonej,
- ZD** - tereny ogrodów działkowych,
- ZL** – tereny lasów,
- ZN** - tereny zieleni nieurządzonej,
- WS** - tereny wód powierzchniowych.

Symbole określające funkcje poszczególnych terenów użyte w ustaleniach dla nich, określają przyporządkowanie do określonej funkcji.

Podział miasta na tereny funkcjonalno-przestrzenne jest wynikiem zróżnicowanych warunków i możliwości zagospodarowania poszczególnych ich części. Dla wyodrębnionych w strukturze miasta terenów ustala się podstawowy kierunek przeznaczenia terenów i podstawowe standardy ich zagospodarowania.

Standardy, uwzględniające wymagania ładu przestrzennego odnoszą się do określonych w Studium:

- udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej,
- maksymalnej powierzchni zabudowy, oznaczającej maksymalną, dopuszczalną wielkość powierzchni zabudowy określoną w procentach i wyrażającą stosunek sumy rzutów 1 kondygnacji wszystkich budynków, bez uwzględnienia balkonów, loggi i tarasów,

zlokalizowanych na działce budowlanej, mierzonych po obrysie ścian zewnętrznych do powierzchni tej działki,

- maksymalnej intensywności zabudowy,
- maksymalnej wysokości zabudowy,
- minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych,
- we wszystkich terenach przeznaczonych na cele inwestycyjne dopuszcza się realizację garaży, wiat, budynków gospodarczych, obiektów małej architektury, zieleni urządzonej, obiektów oraz urządzeń infrastruktury technicznej, w tym telekomunikacyjnej, dróg publicznych i wewnętrznych, przy czym ich zasady ich lokalizacji należy ustalić w planach miejscowych według zapotrzebowania i pod warunkiem zachowania innych obowiązujących przepisów odrębnych (w tym ochrony konserwatorskiej). Dopuszczalne jest ograniczenie w planach miejscowych lokalizacji wymienionych powyżej obiektów ze względu na konieczność zachowania ładu przestrzennego lub innych założeń planistycznych niemożliwych do przewidzenia na etapie sporządzania Studium,
- odstępstwa od parametrów i wskaźników zabudowy dla poszczególnych obszarów dotyczą wyłącznie terenów miasta, na których obowiązują w chwili obecnej miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego – w takim przypadku studium dopuszcza przyjęcie zasad zagospodarowania terenów określonych w poszczególnych planach. Wyjątek od tej zasady stanowi przypadek przystąpienia do zmiany ustaleń obowiązujących planów. W tym przypadku należy przyjąć zasady zagospodarowania terenów i parametry oraz wskaźniki zabudowy określone w treści niniejszego studium,
- ustalone w studium zasady zagospodarowania terenów oraz parametry i wskaźniki zabudowy dotyczą realizacji nowych obiektów budowlanych. Dopuszcza się dla istniejącej zabudowy zachowanie jej obecnej formy z dopuszczeniem remontów i innych działań mających utrzymać ją w dobrym stanie technicznym.
- *(w zagospodarowaniu terenów obowiązuje nakaz zapewnienia dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, zgodnie z zasadami uniwersalnego projektowania zagospodarowania terenów związanych z komunikacją drogową, transportem zbiorowym, parkingami oraz komunikacją pieszą i rowerową)2.*

Tereny przeznaczone do zabudowy i zagospodarowania określone w Studium uwzględniają istniejący stan zagospodarowania, dyspozycje obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania

przestrzennego oraz prognozowane potrzeby. Granice obszarów funkcjonalnych ze względu na skalę opracowania należy traktować jako wytyczne do opracowywanych lub zmienianych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, gdzie zostaną uszczegółowione. Szczegółowe rozstrzygnięcia dotyczące przeznaczenia poszczególnych działek położonych na granicach terenów wskazanych i oznaczonych symbolami graficznymi na załącznikach graficznych do studium, powinny następować w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

W obszarach chronionych i w bezpośrednim sąsiedztwie obiektów chronionych wykorzystanie maksymalnych parametrów i wskaźników urbanistycznych określonych w studium dopuszczone będzie jedynie przy braku kolizji z zasadami ochrony obszarów i obiektów chronionych.

W granicach terenów przeznaczonych na cele inwestycyjne i położonych w zasięgu granic obszarów szczególnego zagrożenia powodzią dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy z prawem do działań remontowych i wyklucza się możliwość realizacji nowej zabudowy *(za wyjątkiem szczegółowych zasad zagospodarowania terenów określonych dla terenów funkcjonalno – przestrzennych wydzielonych w studium)\*1* .

**M1 - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej średniej i niskiej intensywności.**



**Podstawowy kierunek przeznaczenia terenów:**

- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie bliźniaczej lub wolnostojącej 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,

**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,

**Uszczegółowione zasady zagospodarowania terenów:**

- lokalizację usług dopuszcza się w połączeniu z zabudową mieszkaniową na jednej działce lub na wyodrębnionych działkach na te cele,
- w nowych terenach inwestycyjnych należy wyznaczyć układ dróg publicznych i wewnętrznych obsługujących poszczególne kwartały wydzielanych działek budowlanych,
- w miarę wystąpienia potrzeb dopuszczalne jest wyodrębnienie w terenach obszarów koncentracji usług podstawowych i ogólnobytowych.

<b>Wskaźniki oraz parametry zabudowy i zagospodarowania terenów</b>	<b>Wartość wskaźnika</b>
maksymalna powierzchnia zabudowy	<b>50% działki budowlanej</b>
maksymalna intensywność zabudowy	<b>1,0</b>
minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	<b>30% działki budowlanej</b>
maksymalna wysokość zabudowy	<b>12 m</b>
minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki (w tym działki budowlanej z podziału nieruchomości)	<b>600 m<sup>2</sup> dla zabudowy wolnostojącej i 300 m<sup>2</sup> dla zabudowy bliźniaczej</b>



**M2 - 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, 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:**

- na działce nr ewid. 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:**

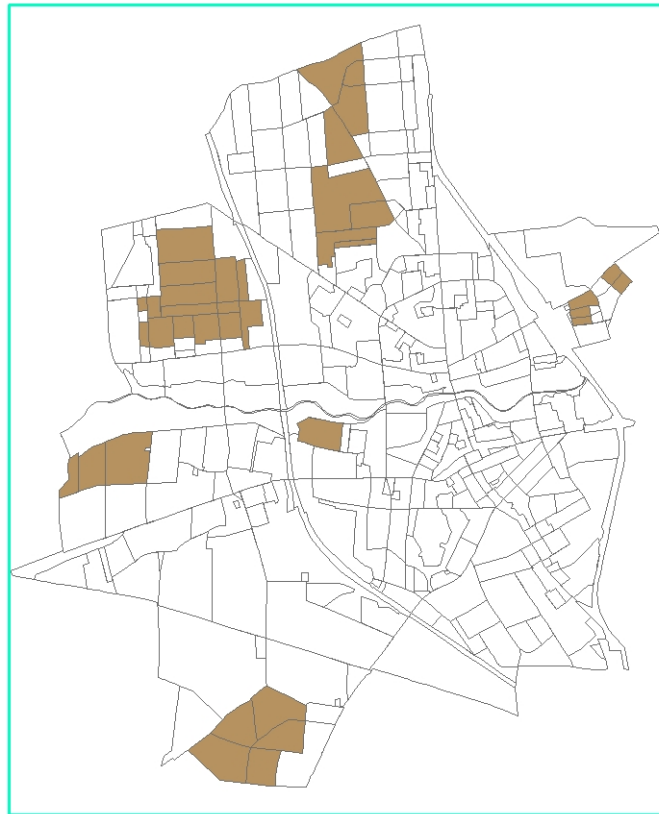
- usługi z zakresu handlu hurtowego, obsługi motoryzacji (w tym warsztaty naprawcze, stacje paliw), logistyki i magazynowania towarów, składowania odpadów (w tym złomu) i materiałów sypkich oraz obiekty produkcyjne,

**Uszczegółowione zasady zagospodarowania terenów:**

- lokalizację usług dopuszcza się w połączeniu z zabudową mieszkaniową na jednej działce lub na wyodrębnionych działkach na te cele,
- w nowych terenach inwestycyjnych należy wyznaczyć układ dróg publicznych i wewnętrznych obsługujących poszczególne kwartały wydzielanych działek budowlanych,
- wytyczenie terenów pod lokalizację zabudowy szeregowej wymaga określenia zasad umożliwiających spójny charakter zagospodarowania kwartałów tej formy zabudowy skutkujących lokalizacją zwartych ciągów zabudowy w formie szeregowej, z prawidłowym układem komunikacyjnym umożliwiającym obsługę poszczególnych segmentów w zabudowie szeregowej.

<b>Wskaźniki oraz parametry zabudowy i zagospodarowania terenów</b>	<b>Wartość wskaźnika</b>
maksymalna powierzchnia zabudowy	<b>60% działki budowlanej</b>
maksymalna intensywność zabudowy	<b>1,2</b>
minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	<b>20% działki budowlanej</b>
maksymalna wysokość zabudowy	<b>12 m</b>
minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki (w tym działki budowlanej z podziału nieruchomości)	<b>500 m<sup>2</sup> dla zabudowy wolnostojącej, 300 m<sup>2</sup> dla zabudowy bliźniaczej i 250 m<sup>2</sup> dla zabudowy szeregowej</b>

### M3 - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej średniej i niskiej intensywności



#### Podstawowy kierunek przeznaczenia terenów:

- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie bliźniaczej lub wolnostojącej,

#### Dopuszczalny kierunek przeznaczenia terenu:

- usługi wbudowane w budynki mieszkalne 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,

#### Wykluczony kierunek przeznaczenia terenu:

- wolnostojące obiekty usługowe, wydzielanie terenów pod funkcje usługowe i produkcyjne,

#### Uszczegółowione zasady zagospodarowania terenów:

- *(w zasięgu terenów znajdujących się w granicach zmiany studium i położonych w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią realizacja nowej zabudowy jest możliwa pod warunkiem spełnienia następujących ograniczeń:*
  - *obowiązuje zakaz podpiwniczania budynków,*

- *rzędna poziomu podłogi budynków, w tym gospodarczych i garaży powinna znajdować się powyżej rzędnej wody powodziowej Q 1%,*
- *obowiązuje zakaz zmiany ukształtowania poprzez podwyższenie rzędnej terenu, z wyłączeniem prac związanych z ochroną przed powodzią,)\*1*
- w nowych terenach inwestycyjnych należy wyznaczyć układ dróg publicznych i wewnętrznych obsługujących poszczególne kwartały wydzielanych działek budowlanych.

<b>Wskaźniki oraz parametry zabudowy i zagospodarowania terenów</b>	<b>Wartość wskaźnika</b>
maksymalna powierzchnia zabudowy	<b>40% działki budowlanej</b>
maksymalna intensywność zabudowy	<b>0,8</b>
minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	<b>40% działki budowlanej</b>
maksymalna wysokość zabudowy	<b>10 m</b>
minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki (w tym działki budowlanej z podziału nieruchomości)	<b>600 m<sup>2</sup> dla zabudowy wolnostojącej i 300 m<sup>2</sup> dla zabudowy bliźniaczej</b>

**M4 - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wysokiej intensywności.**



**Podstawowy kierunek przeznaczenia terenów:**

- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie szeregowej,

**Dopuszczalny kierunek przeznaczenia terenu:**

- usługi wbudowane w budynki mieszkalne 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,

**Wykluczony kierunek przeznaczenia terenu:**

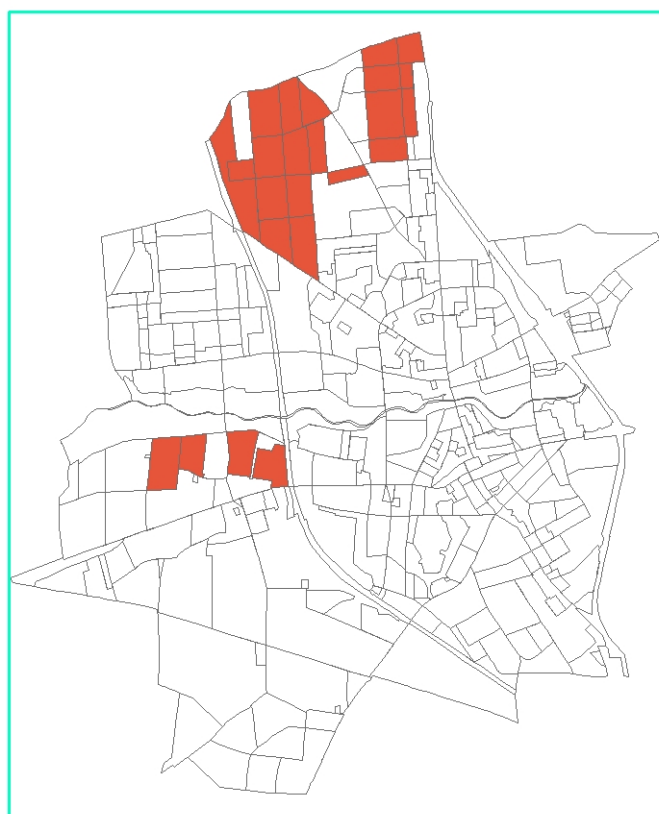
- wolnostojące obiekty usługowe, wydzielanie terenów pod funkcje usługowe i produkcyjne,

**Uszczegółowione zasady zagospodarowania terenów:**

- w nowych terenach inwestycyjnych należy wyznaczyć układ dróg publicznych i wewnętrznych obsługujących poszczególne kwartały wydzielanych działek budowlanych.

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)	250 m <sup>2</sup>

**M5 - 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, 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

**Wykluczony kierunek przeznaczenia terenu:**

- wydzielanie terenów pod funkcje produkcyjne,

**Uszczegółowione zasady zagospodarowania terenów:**

- w nowych terenach inwestycyjnych należy wyznaczyć układ dróg publicznych i wewnętrznych obsługujących poszczególne kwartały wydzielanych działek budowlanych,
- przeznaczenie terenów na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub wielorodzinnej należy uściślić na etapie sporządzania planów miejscowych, z uwzględnieniem zasad ładu przestrzennego, w tym zasady grupowania terenów w kwartały urbanistyczne o jednolitych zasadach zagospodarowania.

<b>Wskaźniki oraz parametry zabudowy i zagospodarowania terenów</b>	<b>Wartość wskaźnika</b>
maksymalna powierzchnia zabudowy	<b>50% działki budowlanej</b>
maksymalna intensywność zabudowy	<b>1,2</b>
minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	<b>30% działki budowlanej</b>
maksymalna wysokość zabudowy	<b>16 m</b>
minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki (w tym działki budowlanej z podziału nieruchomości)	<b>250 m<sup>2</sup></b>

## 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,
- 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,

**Uszczegółowione zasady zagospodarowania terenów:**

- w zasięgu granic obszarów szczególnego zagrożenia powodzią obowiązuje zakaz realizacji nowej zabudowy,
- w nowych terenach inwestycyjnych należy wyznaczyć układ dróg publicznych i wewnętrznych obsługujących poszczególne kwartały wydzielanych działek budowlanych,
- realizację zabudowy na nowych terenach inwestycyjnych należy realizować w formie zorganizowanych osiedli mieszkaniowych,
- lokalizację lokali usługowych w budynkach mieszkalnych dopuszcza się jedynie w parterach, z wykluczeniem wejść do lokali usługowych z klatek schodowych,
- dopuszcza się koncentrację zabudowy usługowej w lokalne centra usług podstawowych i ogólnobytowych,
- w osiedlach starszej zabudowy wielorodzinnej konieczność przeprowadzenia działań w celu poprawy estetyki i standardu technicznego budynków (kolorystyka, detal itp.), z dopuszczeniem rekompozycji i przebudowy bryły istniejących budynków wielorodzinnych.

<b>Wskaźniki oraz parametry zabudowy i zagospodarowania terenów</b>	<b>Wartość wskaźnika</b>
maksymalna powierzchnia zabudowy	<b>60% działki budowlanej</b>
maksymalna intensywność zabudowy	<b>3,5 (z dopuszczeniem zwiększenia wskaźnika na terenach objętych zmianą studium do 5,0)*1</b>
minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	<b>20% działki budowlanej</b>
maksymalna wysokość zabudowy	<b>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</b>

	<b><i>mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej 23 m)*1</i></b>
minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki (w tym działki budowlanej z podziału nieruchomości)	<b>800 m<sup>2</sup></b>

**MW2 - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej średniej 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,

- w rejonie Poświętnego dopuszczenie zachowania istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem jej przebudowy oraz przeznaczenia na te cele działek z nią sąsiadujących. Delimitację przestrzenną terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zasadność wyodrębniania jej w zasięgu terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej należy wykonać w trakcie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego,
- 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,

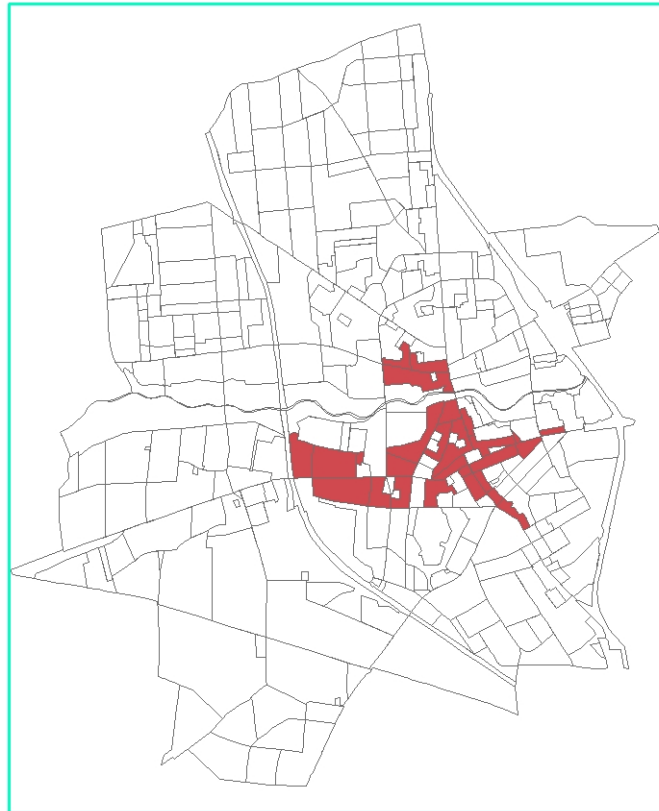
**Uszczegółowione zasady zagospodarowania terenów:**

- w nowych terenach inwestycyjnych należy wyznaczyć układ dróg publicznych i wewnętrznych obsługujących poszczególne kwartały wydzielanych działek budowlanych,
- realizację zabudowy na nowych terenach inwestycyjnych należy realizować w formie zorganizowanych osiedli mieszkaniowych,
- lokalizację lokali usługowych w budynkach mieszkalnych dopuszcza się jedynie w parterach, z wykluczeniem wejść do lokali usługowych z klatek schodowych,
- dopuszcza się koncentrację zabudowy usługowej w lokalne centra usług podstawowych i ogólnie bytowych.

<b>Wskaźniki oraz parametry zabudowy i zagospodarowania terenów</b>	<b>Wartość wskaźnika</b>
maksymalna powierzchnia zabudowy	<b>60% działki budowlanej</b>
maksymalna intensywność zabudowy	<b>1,8</b>
minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	<b>30% działki budowlanej</b>
maksymalna wysokość zabudowy	<b>12 m</b>
minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki	<b>1500 m<sup>2</sup></b>

(w tym działki budowlanej z podziału nieruchomości)	
---	--

**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:**

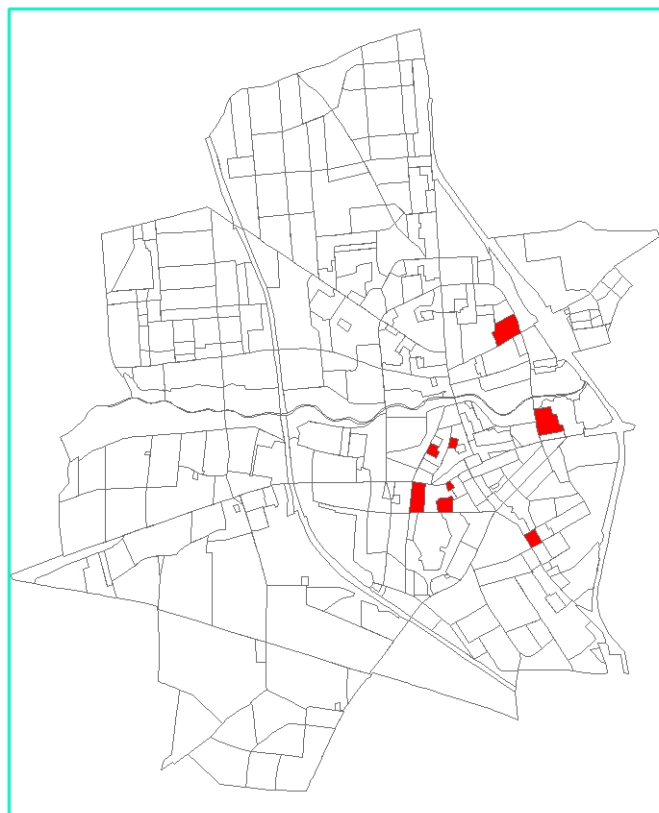
- usługi z zakresu handlu hurtowego, obsługi motoryzacji (w tym warsztaty naprawcze, stacje paliw), logistyki i magazynowania towarów, składowania odpadów (w tym złomu) i materiałów sypkich oraz obiekty produkcyjne,

#### **Uszczegółowione zasady zagospodarowania terenów:**

- *(w zasięgu terenów znajdujących się w granicach zmiany studium i położonych w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią realizacja nowej zabudowy jest możliwa pod warunkiem spełnienia następujących ograniczeń:*
  - *obowiązuje zakaz podpiwniczania budynków,*
  - *rzędna poziomu podłogi budynków, w tym gospodarczych i garaży powinna znajdować się powyżej rzędnej wody powodziowej Q 1%,*
  - *obowiązuje zakaz zmiany ukształtowania poprzez podwyższenie rzędnej terenu, z wyłączeniem prac związanych z ochroną przed powodzią,)\*1*
- dopuszcza się zmianę funkcji budynków mieszkalnych na cele usługowe,
- lokalizację usług dopuszcza się w połączeniu z zabudową mieszkaniową na jednej działce lub na wyodrębnionych działkach na te cele,
- lokalizację lokali usługowych w budynkach mieszkaniowych dopuszcza się jedynie w parterach zabudowy mieszkaniowej,
- w przypadku realizacji lokali usługowych w budynkach położonych w pierzejach historycznych ulic wejścia do nich należy realizować od strony dróg publicznych,
- w przypadku realizacji nowej zabudowy lub wymiany istniejącej ustala się nakaz lokalizacji budynków na działkach budowlanych w sposób umożliwiający uzyskanie zwartych pierzei zabudowy w ciągach dróg publicznych,
- w nowych terenach inwestycyjnych należy wyznaczyć układ dróg publicznych i wewnętrznych obsługujących poszczególne kwartały wydzielanych działek budowlanych,
- należy poprawić stan wyposażenia istniejących ulic publicznych (ze szczególnym uwzględnieniem dla wszystkich terenów spójnej formy nawierzchni, małej architektury, elementów oświetlenia i elementów zieleni urządzonej,
- należy uporządkować wnętrza istniejącej zabudowy kwartałowej, ze szczególnym uwzględnieniem likwidacji obiektów gospodarczych i garaży dysharmonizujących przestrzeń oraz zwiększenia powierzchni zieleni urządzonej.

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

**U1 - tereny usług administracji publicznej i bezpieczeństwa publicznego**



**Podstawowy kierunek przeznaczenia terenów:**

- zabudowa usługowa z zakresu administracji publicznej, w tym urzędy gmin, obiekty porządku i bezpieczeństwa publicznego, obiekty penitencjarne, w sytuacjach uzasadnionych potrzebami miasta również zabudowa usługowa z zakresu ochrony zdrowia i opieki społecznej, oświaty i nauki oraz kultury,

**Dopuszczalny kierunek przeznaczenia terenu:**

- usług 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 podstawowego kierunku przeznaczenia terenów,

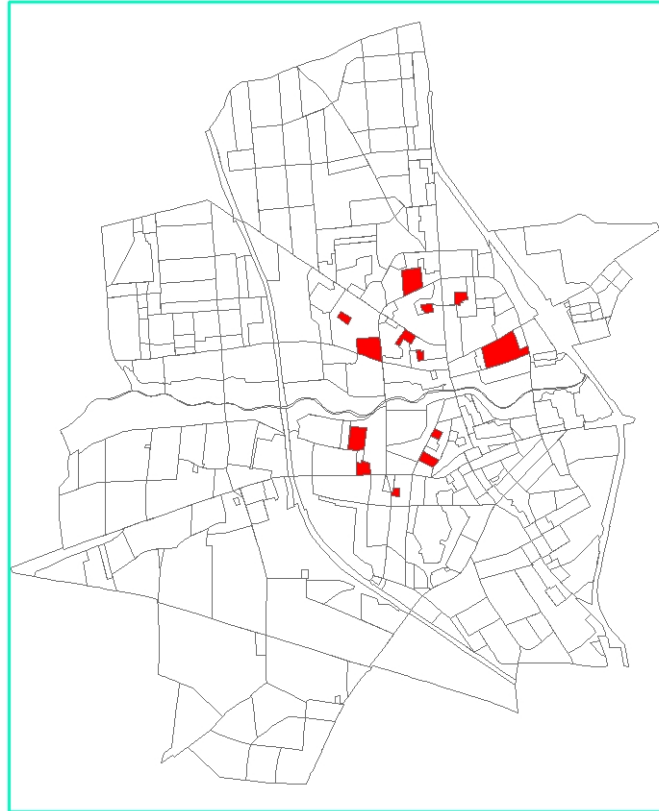
**Uszczegółowione zasady zagospodarowania terenów:**

- *(w zasięgu terenów znajdujących się w granicach zmiany studium i położonych w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią realizacja nowej zabudowy jest możliwa pod warunkiem spełnienia następujących ograniczeń:*
  - *obowiązuje zakaz podpiwniczania budynków,*
  - *rzędna poziomu podłogi budynków, w tym gospodarczych i garaży powinna znajdować się powyżej rzędnej wody powodziowej Q 1%,*
  - *obowiązuje zakaz zmiany ukształtowania poprzez podwyższenie rzędnej terenu, z wyłączeniem prac związanych z ochroną przed powodzią,)\*1*

<b>Wskaźniki oraz parametry zabudowy i zagospodarowania terenów</b>	<b>Wartość wskaźnika</b>
maksymalna powierzchnia zabudowy	<b>60% działki budowlanej</b>
maksymalna intensywność zabudowy	<b>2,0</b>
minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	<b>20% działki budowlanej</b>
maksymalna wysokość zabudowy	<b>16 m</b>
minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki	<b>1000 m<sup>2</sup></b>

(w tym działki budowlanej z podziału nieruchomości)	
---	--

## U2 - tereny usług nauki i oświaty



### Podstawowy kierunek przeznaczenia terenów:

- zabudowa usługowa z usług oświaty i nauki,

### Dopuszczalny kierunek przeznaczenia terenu:

- usług z zakresu sportu i rekreacji oraz kultury, w formie lokali usługowych wbudowanych w budynki podstawowego kierunku przeznaczenia terenów lub formie samodzielnych budynków usługowych,
- budynki zamieszkania zbiorowego, w tym internaty i bursy,

Wskaźniki oraz parametry zabudowy i zagospodarowania terenów	Wartość wskaźnika
maksymalna powierzchnia zabudowy	50% działki budowlanej
maksymalna intensywność zabudowy	1,5



minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	<b>30% działki budowlanej</b>
maksymalna wysokość zabudowy	<b>16 m</b>
minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki (w tym działki budowlanej z podziału nieruchomości)	<b>1000 m<sup>2</sup></b>

### U3 - tereny usług kultury oraz sportu i rekreacji



#### Podstawowy kierunek przeznaczenia terenów:

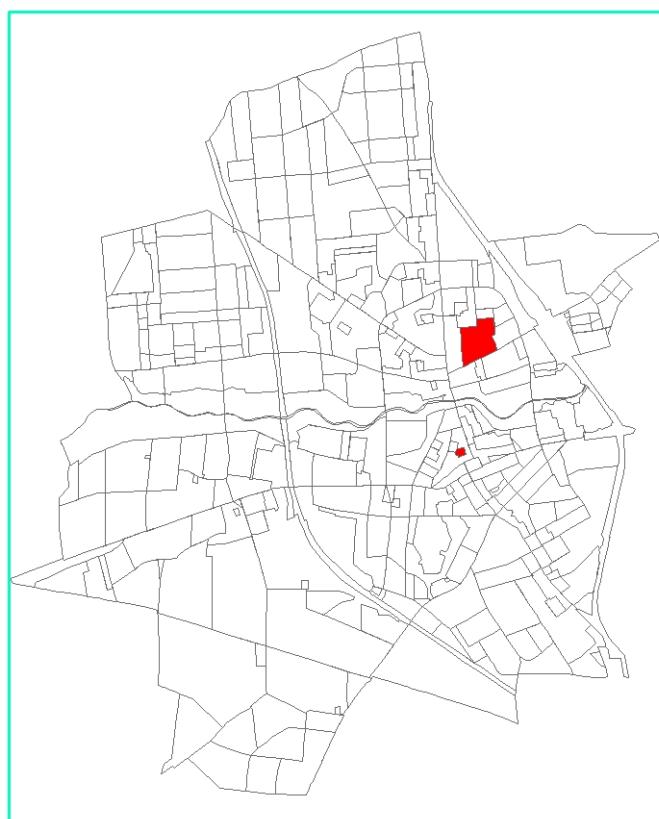
- zabudowa usługowa z zakresu sportu i rekreacji oraz kultury,

#### Dopuszczalny kierunek przeznaczenia terenu:

- usług z zakresu usług handlu detalicznego, nauki, edukacji, odnowy biologicznej, gastronomii, turystyki (w tym zbiorowego zamieszkania), wbudowanych w budynki podstawowego kierunku przeznaczenia terenów lub formie samodzielnych budynków usługowych,

<b>Wskaźniki oraz parametry zabudowy i zagospodarowania terenów</b>	<b>Wartość wskaźnika</b>
maksymalna powierzchnia zabudowy	<b>40% działki budowlanej</b>
maksymalna intensywność zabudowy	<b>1,2</b>
minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	<b>40% działki budowlanej</b>
maksymalna wysokość zabudowy	<b>12 m</b>
minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki (w tym działki budowlanej z podziału nieruchomości)	<b>1500 m<sup>2</sup></b>

#### **U4 - tereny usług ochrony zdrowia i opieki społecznej**



#### **Podstawowy kierunek przeznaczenia terenów:**

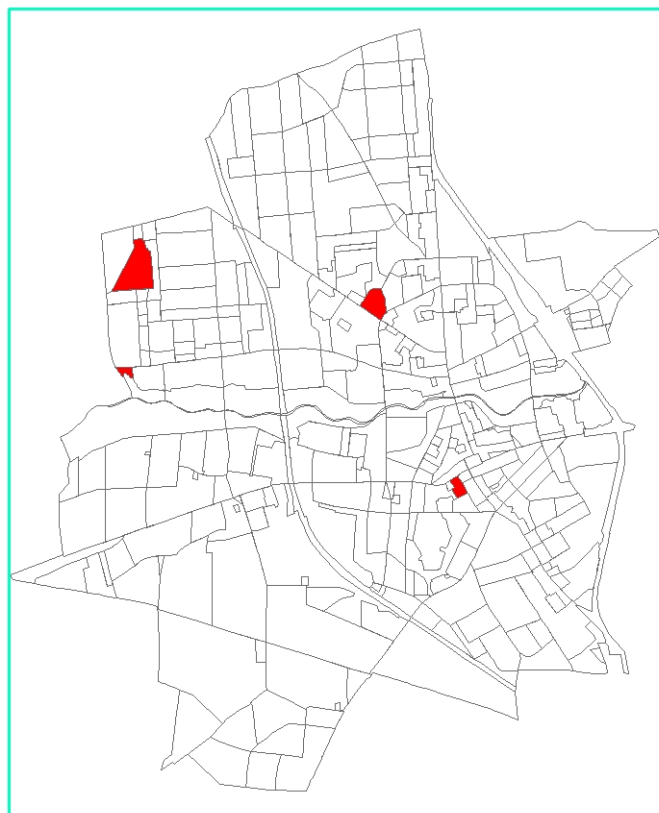
- zabudowa usługowa z zakresu usług ochrony zdrowia i opieki społecznej,

#### **Dopuszczalny kierunek przeznaczenia terenu:**

- usług z zakresu usług handlu detalicznego, gastronomii, działalności biurowo - administracyjnej, wbudowanych w budynki podstawowego kierunku przeznaczenia terenów lub formie samodzielnych budynków usługowych,

<b>Wskaźniki oraz parametry zabudowy i zagospodarowania terenów</b>	<b>Wartość wskaźnika</b>
maksymalna powierzchnia zabudowy	<b>60% działki budowlanej</b>
maksymalna intensywność zabudowy	<b>2,0</b>
minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	<b>20% działki budowlanej</b>
maksymalna wysokość zabudowy	<b>16 m</b>
minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki (w tym działki budowlanej z podziału nieruchomości)	<b>1500 m<sup>2</sup></b>

#### **U5 - tereny usług kultu religijnego**



**Podstawowy kierunek przeznaczenia terenów:**

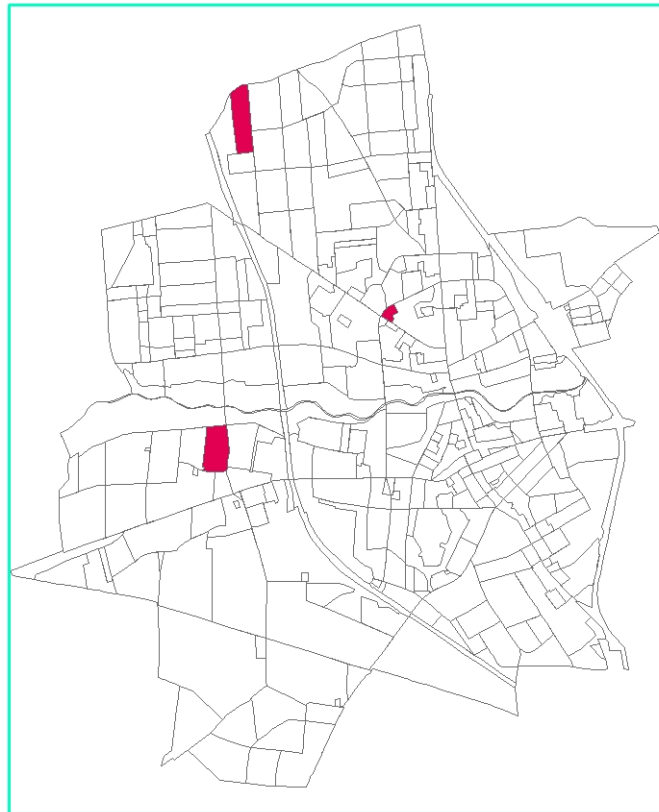
- zabudowa usługowa z zakresu usług kultu religijnego,

**Dopuszczalny kierunek przeznaczenia terenu:**

- usług z zakresu związanych z pracą duszpasterską, w tym obiektów zamieszkania zbiorowego i indywidualnego, wbudowanych w budynki podstawowego kierunku przeznaczenia terenów lub formie samodzielnych budynków usługowych,

<b>Wskaźniki oraz parametry zabudowy i zagospodarowania terenów</b>	<b>Wartość wskaźnika</b>
maksymalna powierzchnia zabudowy	<b>40% działki budowlanej</b>
maksymalna intensywność zabudowy	<b>1,5</b>
minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	<b>30% działki budowlanej</b>
maksymalna wysokość zabudowy	<b>16 m, z dopuszczeniem realizacji kościołów w formie dominant przestrzennych o maksymalnej wysokości 25 m,</b>
minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki (w tym działki budowlanej z podziału nieruchomości)	<b>1500 m<sup>2</sup></b>

## U6 - tereny usług ogólnie bytowych



### Podstawowy kierunek przeznaczenia terenów:

- zabudowa usług ogólnie bytowych 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:

- lokale mieszkalne wbudowane w budynki usługowe przeznaczone na cele własnej prowadzącej działalność gospodarczą,
- garaże podziemne i wielopiętrowe,

### 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,

### Uszczegółowione zasady zagospodarowania terenów:

- w nowych terenach inwestycyjnych należy wyznaczyć układ dróg publicznych i wewnętrznych obsługujących poszczególne kwartały wydzielanych działek budowlanych.

<b>Wskaźniki oraz parametry zabudowy i zagospodarowania terenów</b>	<b>Wartość wskaźnika</b>
maksymalna powierzchnia zabudowy	<b>60% działki budowlanej</b>
maksymalna intensywność zabudowy	<b>2,0</b>
minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	<b>20% działki budowlanej</b>
maksymalna wysokość zabudowy	<b>16 m</b>
minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki (w tym działki budowlanej z podziału nieruchomości)	<b>1500 m<sup>2</sup></b>

#### **U7 - tereny usług handlu**



**Podstawowy kierunek przeznaczenia terenów:**

- zabudowa usług handlu detalicznego i hurtowego,

**Dopuszczalny kierunek przeznaczenia terenu:**

- usługi z zakresu usług działalności biurowej i administracyjnej, projektowania i pracy twórczej, gastronomii, turystyki (w tym zbiorowego zamieszkania) oraz usług rzemieślniczych i obsługi motoryzacji (w tym stacji paliw),
- we wskazanych na załącznikach graficznych do studium miejscach dopuszczenie realizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>,
- garaże podziemne i wielopoziomowe,

**Wykluczony kierunek przeznaczenia terenu:**

- usługi z zakresu logistyki i magazynowania towarów, składowania odpadów (w tym złomu) i materiałów sypkich oraz obiekty produkcyjne,

**Uszczegółowione zasady zagospodarowania terenów:**

- w nowych terenach inwestycyjnych należy wyznaczyć układ dróg publicznych i wewnętrznych obsługujących poszczególne kwartały wydzielanych działek budowlanych,
- *(w zagospodarowaniu terenów objętych zmianą studium należy uwzględnić zakres ochrony relikwów dawnego cmentarza żydowskiego, określony w ustaleniach studium, odnoszących się do ochrony zabytków i opieki nad zabytkami)\*1*

<b>Wskaźniki oraz parametry zabudowy i zagospodarowania terenów</b>	<b>Wartość wskaźnika</b>
maksymalna powierzchnia zabudowy	<b>70% działki budowlanej</b>
maksymalna intensywność zabudowy	<b>2,5</b>
minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	<b>10% działki budowlanej</b>
maksymalna wysokość zabudowy	<b>16 m</b>
minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki (w tym działki budowlanej z podziału nieruchomości)	<b>2000 m<sup>2</sup></b>

## U8 - tereny usług



### Podstawowy kierunek przeznaczenia terenów:

- zabudowa usługowa o dowolnym profilu, w tym z zakresu, usług rzemieślniczych i obsługi motoryzacji, w tym stacje paliw i warsztaty naprawcze,

### Dopuszczalny kierunek przeznaczenia terenu:

- lokale mieszkalne lokalizowane w budynkach usługowych oraz zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, przeznaczone w na cele własne prowadzącego działalność usługową,
- obiekty produkcyjne o maksymalnej powierzchni do 500 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,

### Wykluczony kierunek przeznaczenia terenu:

- usługi z zakresu magazynowania i składowania odpadów (w tym złomu) i materiałów sypkich,

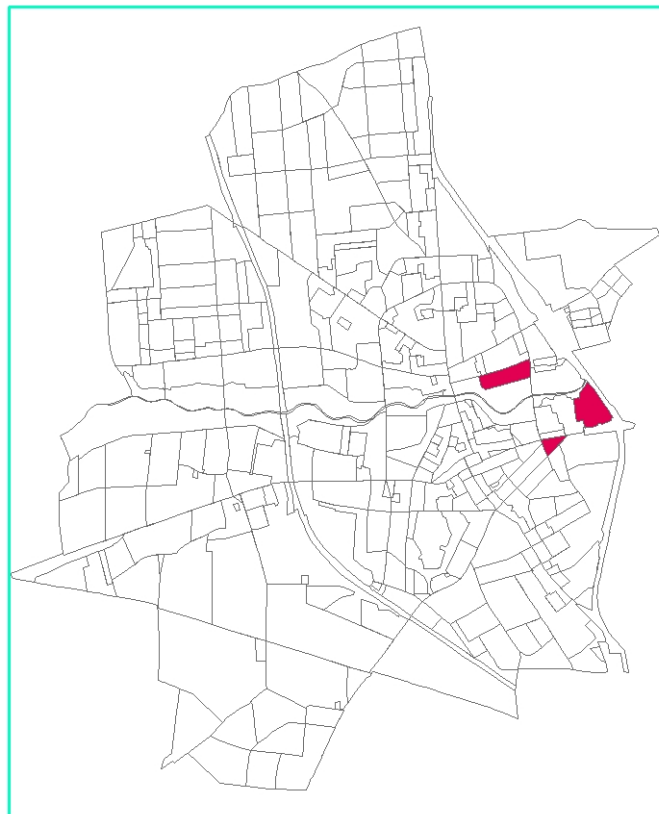
### Uszczegółowione zasady zagospodarowania terenów:

- w nowych terenach inwestycyjnych należy wyznaczyć układ dróg publicznych i wewnętrznych obsługujących poszczególne kwartały wydzielanych działek budowlanych.



Wskaźniki oraz parametry zabudowy i zagospodarowania terenów	Wartość wskaźnika
maksymalna powierzchnia zabudowy	70% działki budowlanej
maksymalna intensywność zabudowy	2,0
minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	10% działki budowlanej
maksymalna wysokość zabudowy	12 m
minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki (w tym działki budowlanej z podziału nieruchomości)	800 m <sup>2</sup>

#### U9 - tereny usług handlu targowiskowego



#### Podstawowy kierunek przeznaczenia terenów:

- usługi handlu w formie zorganizowanych targowisk miejskich,

#### Dopuszczalny kierunek przeznaczenia terenu:

- zabudowa usługowa z zakresu usług działalności biurowej i administracyjnej, sportu i rekreacji, kultury, projektowania i pracy twórczej, gastronomii, turystyki (w tym zbiorowego zamieszkania) oraz usług rzemieślniczych,
- dopuszczenie realizacji hal wystawienniczo - handlowych,
- dopuszczenie realizacji centrów wystawienniczo – handlowo – konferencyjnych, usługowo - handlowych i centrów konferencyjno – hotelowych,
- dopuszczenie realizacji obiektów tymczasowych związanych z obsługą imprez sezonowych i plenerowych, na okres do 90 dni,

**Wykluczony kierunek przeznaczenia terenu:**

- usługi z zakresu logistyki i magazynowania towarów, składowania odpadów (w tym złomu) i materiałów sypkich oraz obiekty produkcyjne,

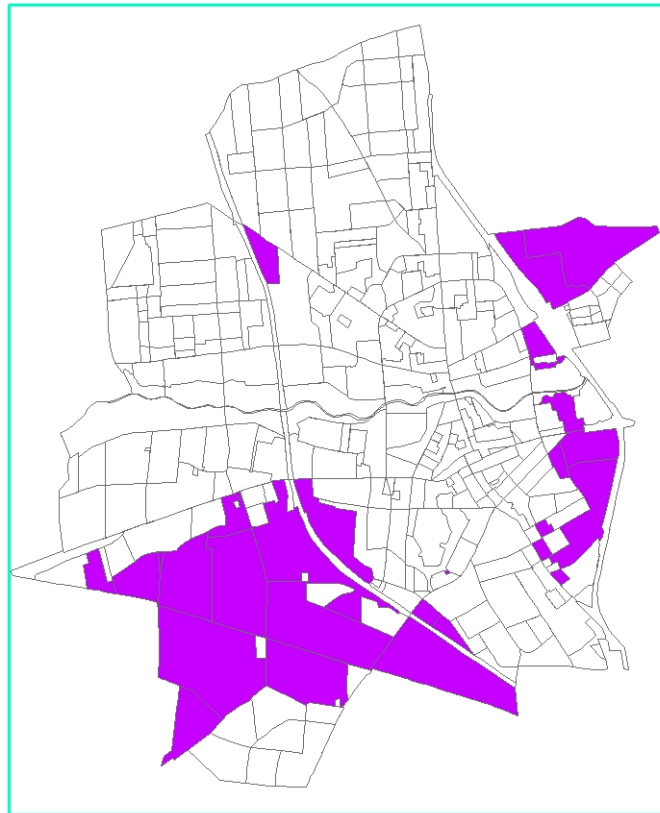
**Uszczegółowione zasady zagospodarowania terenów:**

- w zasięgu granic obszarów szczególnego zagrożenia powodzią obowiązuje zakaz realizacji nowej zabudowy,
- w urządzeniu targowisk miejskich należy stosować spójne formy architektoniczne lokalizowanych boksów, kiosków handlowo – usługowych oraz stanowisk handlowych,
- należy wytyczyć układ komunikacji wewnętrznej kołowej i pieszej w sposób umożliwiający prawidłową dostępność terenów dla zaopatrzenia i osób korzystających z oferowanych usług

<b>Wskaźniki oraz parametry zabudowy i zagospodarowania terenów</b>	<b>Wartość wskaźnika</b>
maksymalna powierzchnia zabudowy	<b>70% działki budowlanej</b>
maksymalna intensywność zabudowy	<b>2,0</b>
minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	<b>10% działki budowlanej</b>
maksymalna wysokość zabudowy	<b>12 m, za wyjątkiem boksów i kiosków handlowych dla których obowiązuje maksymalna wysokość do 5 m,</b>
minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki	<b>1500 m<sup>2</sup></b>

(w tym działki budowlanej z podziału nieruchomości)	
---	--

**P - tereny produkcyjno – usługowe (oraz P1 tereny produkcyjno - usługowe, z dopuszczeniem realizacji instalacji związanych z produkcją energii z odnawialnych źródeł energii)<sup>2</sup>**



**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,

**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,
- *(na terenie P1 realizacji urządzeń fotowoltaicznych, w tym wytwarzających energię o mocy przekraczającej 100 kW, przy uwzględnieniu ustaleń wskazanych w rozdziale 20. pt. obszary, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 KW)2.*

**Uszczegółowione zasady zagospodarowania terenów:**

- w zasięgu granic obszarów szczególnego zagrożenia powodzią obowiązuje zakaz realizacji nowej zabudowy
- w nowych terenach inwestycyjnych należy wyznaczyć układ dróg publicznych i wewnętrznych obsługujących poszczególne kwartały wydzielanych działek budowlanych,
- *(w zagospodarowaniu terenów objętych zmianą studium należy uwzględnić:*
  - *rezerwę terenową na rzecz realizacji dworca autobusowego wraz z przynależnym do niego zagospodarowaniem terenów oraz infrastrukturą techniczną. W ramach zagospodarowania dworca dopuszczalne jest realizowanie obiektów administracyjno – socjalnych i technicznych związanych z jego funkcjonowaniem oraz obiektów i lokali związanych z obsługą podróżnych. Dla terenu przewidzianego na cele dworca autobusowego należy stosować w planach miejscowych wskaźniki i parametry urbanistyczne określone jak dla całej strefy terenów produkcyjno - usługowych P,*
  - *zakres ochrony relikwów dawnego cmentarza żydowskiego określony w ustaleniach studium odnoszących się do ochrony zabytków i opieki nad zabytkami)\*1.*

<b>Wskaźniki oraz parametry zabudowy i zagospodarowania terenów</b>	<b>Wartość wskaźnika</b>
maksymalna powierzchnia zabudowy	<b>80% działki budowlanej</b>
maksymalna intensywność zabudowy	<b>5,0</b>
minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	<b>10% działki budowlanej (z dopuszczeniem zmniejszenia minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej na terenach objętych zmianą studium</b>

	<b>do 5% działki budowlanej)*1</b>
maksymalna wysokość zabudowy	<b>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,</b>
minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki (w tym działki budowlanej z podziału nieruchomości)	<b>2000 m<sup>2</sup> (z dopuszczeniem zmniejszenia minimalnej powierzchni nowo wydzielanej działki budowlanej na terenach objętych zmianą studium do 800 m<sup>2</sup>)*1</b>

**KP - tereny placów miejskich,**



**Podstawowy kierunek przeznaczenia terenów:**

- place miejskie ogólnodostępne,

**Dopuszczalny kierunek przeznaczenia terenu:**

- dopuszczenie tymczasowych obiektów związanych z obsługą imprez okolicznościowych i sezonowych, nie dłużej niż 180 dni, tj. scen, ogródków kawiarnianych, wyposażenia jarmarków lokalnych produktów,

**Uszczegółowione zasady zagospodarowania terenów:**

- należy zachować szczególną dbałość w kompozycji przestrzennej placów w zakresie materiałów użytych do realizacji nawierzchni, elementów małej architektury, oświetlenia i kompozycji zieleni,
- wystrój obiektów tymczasowych powinien być spójny w obrębie całego placu.

**IT1 - tereny transportu zbiorowego komunikacji kolejowej (*autobusowej*)\*1**



**Podstawowy kierunek przeznaczenia terenów:**

- tereny komunikacji związane z funkcjonowaniem dworca (*autobusowej i*)\*1 kolejowego wraz z zapleczem technicznym,

**Dopuszczalny kierunek przeznaczenia terenu:**

- zabudowa usługowa realizowana w sąsiedztwie dworców, lokale usługowe lokalizowane w budynkach dworców z zakresu usług handlu detalicznego, działalności biurowej i administracyjnej, kultury, gastronomii oraz usług rzemieślniczych,

**Uszczegółowione zasady zagospodarowania terenów:**

- należy podjąć działania modernizacyjne umożliwiające poprawę stanu technicznego dworców oraz wystroju przestrzennego całego terenu,
- (~~dopuszczalna jest wymiana istniejącego budynku dworca autobusowego na obiekt o większej atrakcyjności architektoniczno-przestrzennej~~)\*1
- lokalizacja funkcji usługowej jest dopuszczalna pod warunkiem zachowania funkcji węzłów transportu zbiorowego (~~zarówno dla dworca autobusowego jak i kolejowego~~)\*1.

Wskaźniki oraz parametry zabudowy i zagospodarowania terenów	Wartość wskaźnika
maksymalna powierzchnia zabudowy	70% działki budowlanej
maksymalna intensywność zabudowy	3,0
minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	5%
maksymalna wysokość zabudowy	16 m działki budowlanej
minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki (w tym działki budowlanej z podziału nieruchomości)	2000 m <sup>2</sup>

## 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.



### IT3 - tereny baz technicznych obsługi technicznej miasta oraz komunikacji



#### Podstawowy kierunek przeznaczenia terenów:

- bazy techniczne i transportowe,

#### Dopuszczalny kierunek przeznaczenia terenu:

- obiekty i urządzenia niezbędne do funkcjonowania terenów, w tym budynki administracyjno – socjalne, warsztaty i budynki techniczne,
- zabudowa usługowa, w tym stacje paliw, rozlewnie gazu płynnego, warsztaty samochodowe, myjnie samochodowe, bazy transportowe oraz składy i magazyny.

Wskaźniki oraz parametry zabudowy i zagospodarowania terenów	Wartość wskaźnika
maksymalna powierzchnia zabudowy	80% 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)	<b>2000 m<sup>2</sup></b>
---	---------------------------

#### 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.

<b>Wskaźniki oraz parametry zabudowy i zagospodarowania terenów</b>	<b>Wartość wskaźnika</b>
maksymalna powierzchnia zabudowy	<b>80% działki budowlanej</b>
maksymalna intensywność zabudowy	<b>2,4</b>

minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	<b>5% działki budowlanej</b>
maksymalna wysokość zabudowy	<b>12 m</b>

### IT5 - tereny infrastruktury kanalizacyjnej



#### Podstawowy kierunek przeznaczenia terenów:

- infrastruktura kanalizacyjna – przepompownie ścieków,

#### Dopuszczalny kierunek przeznaczenia terenu:

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

#### *(Uszczegółowione zasady zagospodarowania terenów:*

- *(w zasięgu terenów znajdujących się w granicach zmiany studium i położonych w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią realizacja nowej zabudowy jest możliwa pod warunkiem spełnienia następujących ograniczeń:*
  - *obowiązuje zakaz podpiwniczania budynków,*

- o *rzędna poziomu podłogi budynków, w tym gospodarczych i garaży powinna znajdować się powyżej rzędnej wody powodziowej Q 1%,*
- o *obowiązuje zakaz zmiany ukształtowania poprzez podwyższenie rzędnej terenu, z wyłączeniem prac związanych z ochroną przed powodzią,)\*1*

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

#### **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.

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

**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.

## 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.

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.

### Uszczegółowione zasady zagospodarowania terenów:

- obowiązuje nakaz zapewnienia spójnej formy architektonicznej poszczególnych garaży i zespołów garaży dla poszczególnych terenów,
- *(w zasięgu terenów znajdujących się w granicach zmiany studium i położonych w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią realizacja nowej zabudowy jest możliwa pod warunkiem spełnienia następujących ograniczeń:*
  - *obowiązuje zakaz podpiwniczania budynków,*
  - *rzędna poziomu podłogi budynków, w tym gospodarczych i garaży powinna znajdować się powyżej rzędnej wody powodziowej Q 1%,*



- o *obowiązuje zakaz zmiany ukształtowania poprzez podwyższenie rzędnej terenu, z wyłączeniem prac związanych z ochroną przed powodzią,)\*1*

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

#### IT10 - tereny drogi ekspresowej



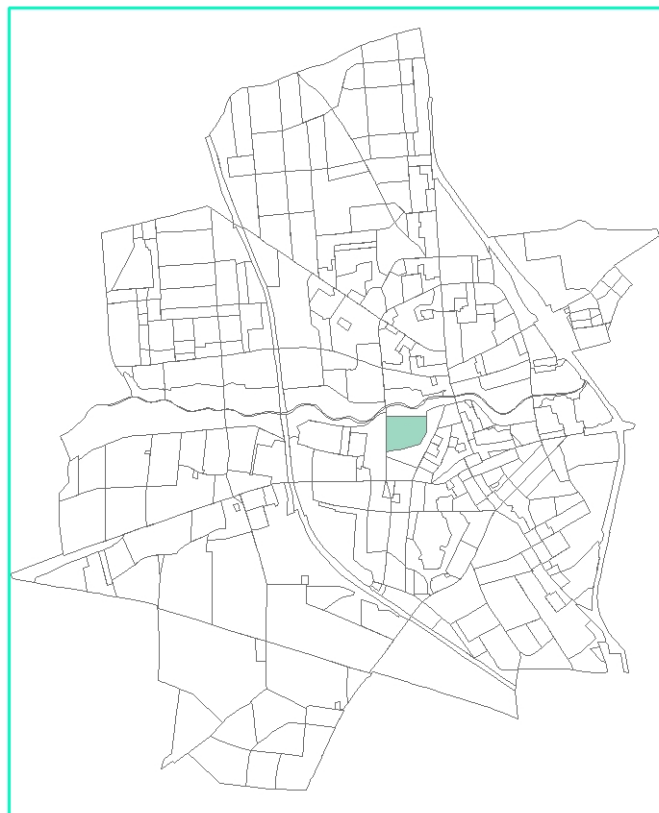
#### Podstawowy kierunek przeznaczenia terenów:

- droga ekspresowa,

**Dopuszczalny kierunek przeznaczenia terenu:**

- urządzenia niezbędne do funkcjonowania terenów.

**ZC - tereny cmentarzy**



**Podstawowy kierunek przeznaczenia terenów:**

- cmentarze,

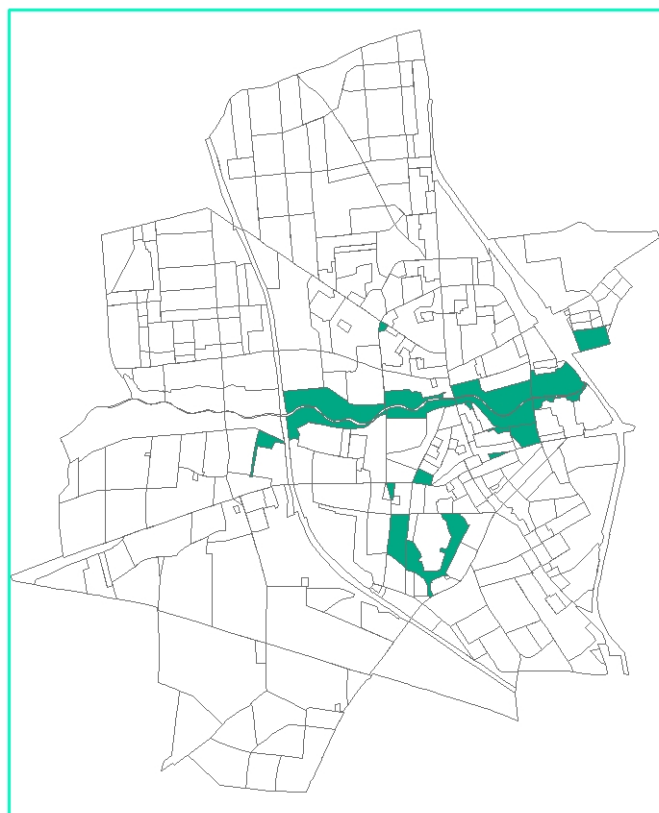
**Dopuszczalny kierunek przeznaczenia terenu:**

- obiekty i urządzenia niezbędne ze względów funkcjonalnych (w szczególności: kaplica cmentarna, grobowce, pomniki, dom pogrzebowy, budynki administracji cmentarza), urządzenia budowlane i infrastruktury technicznej oraz ochrony środowiska dla potrzeb cmentarza lub potrzeb lokalnych, parking, zieleń urządzona, obiekty małej architektury.

<b>Wskaźniki oraz parametry zabudowy i zagospodarowania terenów</b>	<b>Wartość wskaźnika</b>
maksymalna powierzchnia zabudowy	<b>10% działki budowlanej</b>
maksymalna intensywność zabudowy	<b>0,2</b>

minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	20% działki budowlanej
maksymalna wysokość zabudowy	12 m

### ZP - tereny zieleni urządzonej



#### Podstawowy kierunek przeznaczenia terenów:

- zieleni urządzona w formie założeń parkowych,

#### Dopuszczalny kierunek przeznaczenia terenu:

- zabudowa usługowa z zakresu usług gastronomii, sportu i rekreacji, oświaty i nauki oraz kultury (*„bezpieczeństwa publicznego i administracji publicznej w zasięgu terenów objętych zmianą studium”*)\*1, realizowana łącznie z zespołami zieleni urządzonej, obiekty i urządzenia rekreacyjno - sportowe, parkingi w zieleni, realizowana poza granicami obszarów szczególnego zagrożenia powodzią

- tymczasowe obiekty związane z obsługą imprez okolicznościowych i sezonowych, na okres 90 dni, realizowana poza granicami obszarów szczególnego zagrożenia powodzią (*za wyjątkiem terenów objętych zmianą studium*)\*1,

**(Uszczegółowione zasady zagospodarowania terenów:**

- *w sąsiedztwie terenów kolejowych drzewa i krzewy mogą być sytuowane w odległości nie mniejszej niż 15 m od osi skrajnego toru kolejowego*)1,
- *w zasięgu terenów znajdujących się w granicach zmiany studium i położonych w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią realizacja nowej zabudowy jest możliwa pod warunkiem spełnienia następujących ograniczeń:*
  - *obowiązuje zakaz podpiwniczania budynków,*
  - *rzędna poziomu podłogi budynków, w tym gospodarczych i garaży powinna znajdować się powyżej rzędnej wody powodziowej Q 1%,*
  - *obowiązuje zakaz zmiany ukształtowania poprzez podwyższenie rzędnej terenu, z wyłączeniem prac związanych z ochroną przed powodzią,)\*1*

<b>Wskaźniki oraz parametry zabudowy i zagospodarowania terenów</b>	<b>Wartość wskaźnika</b>
maksymalna powierzchnia zabudowy	<b>10% działki budowlanej</b>
maksymalna intensywność zabudowy	<b>0,2</b>
minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej terenach lokalizowanej zabudowy usługowej	<b>70% działki budowlanej</b>
maksymalna wysokość zabudowy	<b>12 m</b>
minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki (w tym działki budowlanej z podziału nieruchomości) na terenach z dopuszczoną funkcją usługową	<b>2000 m<sup>2</sup></b>

## ZD - tereny ogrodów działkowych



### Podstawowy kierunek przeznaczenia terenów:

- ogrody działkowe,

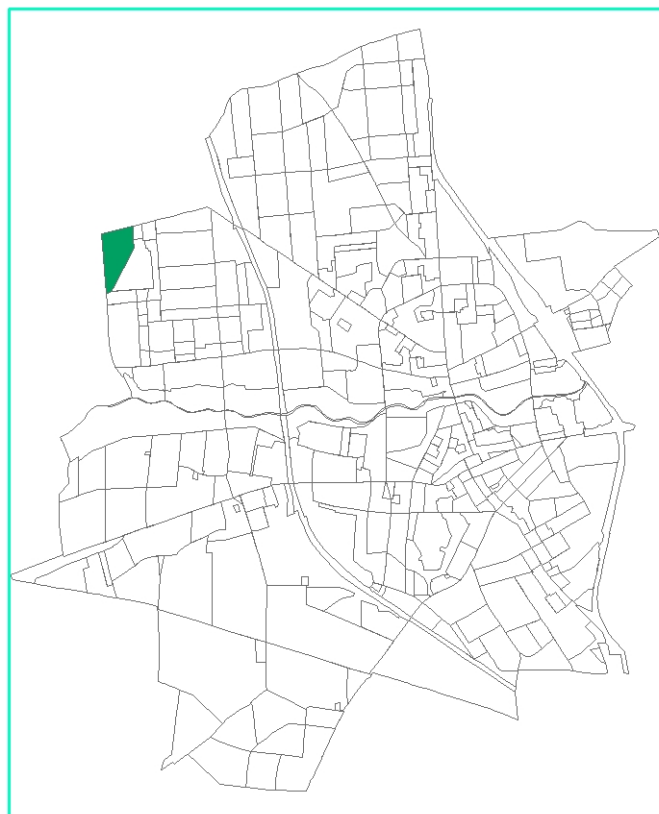
### Dopuszczalny kierunek przeznaczenia terenu:

- altany działkowe

Wskaźniki oraz parametry zabudowy i zagospodarowania terenów	Wartość wskaźnika
maksymalna powierzchnia zabudowy	<b>10% ogrodu działkowego</b>
maksymalna intensywność zabudowy	<b>0,1</b>
minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	<b>80% ogrodu działkowego</b>
maksymalna wysokość altan	<b>4 m w przypadku realizacji dachów płaskich i 5 m w przypadku realizacji dachów spadzistych</b>

minimalna powierzchnia jednego ogrodu	500 m <sup>2</sup>
---------------------------------------	--------------------

### ZL- tereny lasów



#### Podstawowy kierunek przeznaczenia terenów:

- lasy

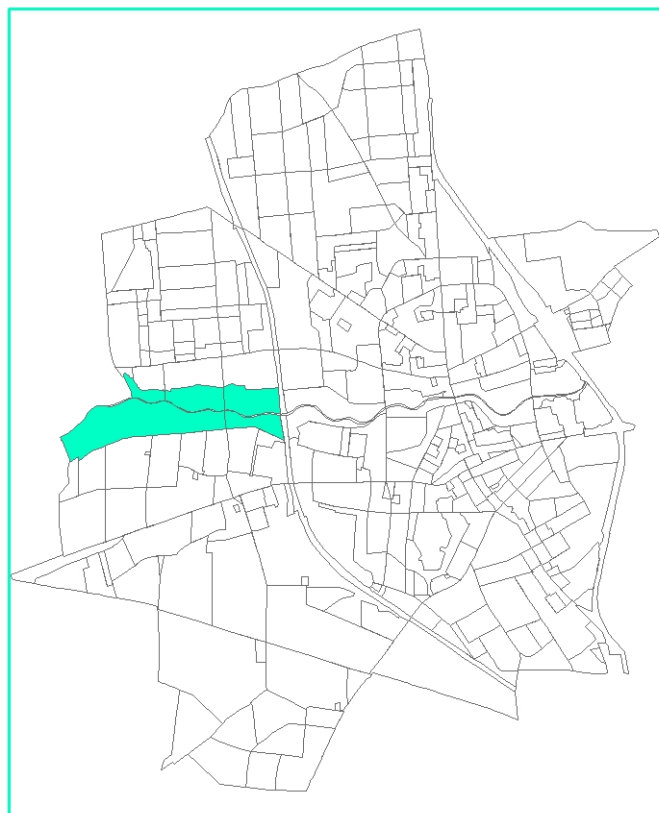
#### Dopuszczalny kierunek przeznaczenia terenu:

- zabudowa oraz obiekty i urządzenia związane z gospodarką leśną

Wskaźniki oraz parametry zabudowy i zagospodarowania terenów	Wartość wskaźnika
maksymalna powierzchnia zabudowy	20% działki budowlanej
maksymalna intensywność zabudowy	0,3
minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	70% działki budowlanej

maksymalna wysokość zabudowy	12 m
minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki (w tym działki budowlanej z podziału nieruchomości)	2000 m <sup>2</sup>

### ZN - tereny zieleni nieurządzonej



#### Podstawowy kierunek przeznaczenia terenów:

- zieleni nieurządzona pełniąca funkcje ekologiczne

#### Dopuszczalny kierunek przeznaczenia terenu:

- urządzenia związane z ochroną przeciwpowodziową i kanalizacyjną

#### Uszczegółowione zasady zagospodarowania terenów:

- obowiązuje zakaz realizacji zabudowy.
- *(w zasięgu terenów znajdujących się w granicach zmiany studium i położonych w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią obowiązuje zakaz zmiany ukształtowania*

*poprzez podwyższenie rzędnej terenu, z wyłączeniem prac związanych z ochroną przed powodzią)\*1*

#### **WS - tereny wód powierzchniowych**



#### **Podstawowy kierunek przeznaczenia terenów:**

- wody powierzchniowe – rzeki Płonka i Żurawianka, akwen Rutki,

#### **Dopuszczalny kierunek przeznaczenia terenu:**

- urządzenia związane z ochroną przeciwpowodziową

### **5. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I JEGO ZASOBÓW, OCHRONY PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO ORAZ KRAJOBRAZÓW PRIORYTETOWYCH OKREŚLONYCH PRZEZ AUDYT KRAJOBRAZOWY.**

Wielowiekowy rozwój osadnictwa na terenie dzisiejszego miasta Płońsk spowodował znaczne przekształcenia środowiska przyrodniczego, tak iż w chwili obecnej jedynie niewielkie fragmenty terenu posiadają szatę roślinną zbliżoną do naturalnych siedlisk charakterystycznych dla regionu. Istniejące



fragmenty naturalnych zespołów roślinnych reprezentują duże zróżnicowanie warunków siedliskowych i wartość przyrodniczo – krajobrazową (podmokłe tereny w dolinie rzeki Płonki i obszary zieleni półurządzonej w rejonie akwenu Rutki). Stan potencjału biotycznego tych terenów oraz ich ekspozycja przestrzenna umożliwiają włączenie ich do systemu przyrodniczego miasta. Ich funkcja w tym systemie oprócz funkcji ekologicznych powinna również obejmować pozytywny wpływ na walory krajobrazowo – estetycznych miasta. Nie mniej ważne dla miasta jest zapewnienie dostępności terenów zielonych dla mieszkańców miasta. Realizacja tego celu wymaga podjęcia działań w kierunku kształtowania krajobrazu miasta z uwzględnieniem zachowania istniejących terenów zieleni urządzonej i tworzenia nowych terenów zielonych spełniających funkcje rekreacyjną i upiększającą.

Zachowaniu istniejących walorów środowiska powinno służyć stosowanie właściwych proporcji oraz uwzględnienie równomiernego rozmieszczenia na terenie miasta obszarów biologicznie czynnych oraz terenów biologicznie pasywnych.

Niewielka powierzchnia miasta z jednoczesnym znacznym stopniem zainwestowania jego poszczególnych dzielnic jednoznacznie wskazuje, że realizacja na terenie miasta spójnego systemu powiązań przyrodniczych w chwili obecnej jest w zasadzie niemożliwa. Główną przyczyną takiego stanu jest znaczna ilość barier przestrzennych oraz deficyt terenów mogących tworzyć system powiązań przyrodniczych w terenach zurbanizowanych miasta. Szczególną uwagę w związku z tym należy zwrócić na uwzględnienie w rozwoju terenów jeszcze niezagospodarowanych rezerw terenowych na cele zespołów zieleni urządzonej. Powierzchnia miasta oraz deficyt terenów wykazujących wysokie wartości przyrodniczo – krajobrazowe wskazuje jednoznacznie, że wyznaczone tereny strefy ekologicznej oraz terenów zieleni urządzonej w innych strefach w sposób maksymalny chronią najcenniejsze obszary przyrodniczo – krajobrazowe w mieście. Chodzi tutaj o zachowanie w stanie naturalnym siedlisk położonych w dolinie Płonki, przeznaczenie na cele rekreacyjne związane z komponowanymi zespołami zieleni urządzonej terenów związanych z akwenem Rutki oraz zachowanie w stanie niezmienionym istniejących terenów zieleni urządzonej w mieście.

Podstawowe zasady kształtowania struktury funkcjonalno-przestrzennej miasta z uwzględnieniem zasad ochrony istniejącego potencjału przyrodniczego powinny opierać się o następujące zasady:

- zachowanie i ochrona zieleni istniejącej,
- nakazu zapewnienia w zagospodarowaniu poszczególnych terenów siedlisk i stanowisk chronionych, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony gatunkowej dziko występujących roślin objętych ochroną, dziko występujących zwierząt objętych ochroną oraz dziko występujących grzybów objętych ochroną

- zapobieganie dalszej fragmentacji i zmniejszaniu powierzchni cennych dla funkcjonowania systemu przyrodniczego miasta,
- uzupełnianie urządzenia terenów zieleni rekreacyjnej w śródmiejskiej części doliny Płonki i w otoczeniu akwenu Rutki,
- pozostawianie jako ważnych nisz ekologicznych - zadrzewień powierzchniowych i fragmentów łąkowo – łęgowych położonych w dolinie Płonki poza strefą śródmiejską,
- zachowanie zwartego obszaru zadrzewień w rejonie północnej granicy miasta.

W celu ochrony środowiska przyrodniczego miasta wskazuje się w studium projektowany system przyrodniczy miasta. Składa się on z elementów o różnej wartości przyrodniczej budujących i wspomagających go. Rozwój zagospodarowania miasta na przestrzeni wieków uniemożliwia jednak powiązanie ze sobą poszczególnych elementów wchodzących w skład systemu przyrodniczego miasta. System ten w mieście ma charakter punktowych elementów otoczonych obszarami zurbanizowanymi. Jedynym korytarzem powiązań przyrodniczych w mieście jest dolina rzeki Płonki. Tereny położone w dolinie rzeki zostają zgodnie ze studium zachowane w stanie naturalnym lub przeznaczone na cele zieleni urządzonej.

Pozostałe tereny biorące udział w systemie przyrodniczym miasta zostały włączone do niego w formie komponowanych zespołów zieleni urządzonej o charakterze parkowym. Powodem takiego działania był stan przyrodniczy tych terenów (tereny o obniżonej odporności na degradację) oraz silna i trwała antropopresja wywierana na nie. Wewnątrz tkanki miejskiej elementy systemu to zieleń urządzona, występująca w formie parków, skwerów oraz szpalerów drzew i zadrzewień powierzchniowych.

Podstawowymi elementami przestrzennymi wchodzącymi w skład systemu przyrodniczego miasta są:

- dolina rzeki Płonki,
- istniejące szpalery drzew i zadrzewienia powierzchniowe,
- istniejące tereny zieleni urządzonej, w tym zespoły zieleni objęte ochroną prawną (park w Poświętnem, park im. Konstytucji 3 Maja, ogródek jordanowski, teren rekreacyjny wokół akwenu Rutki, Park 600–lecia, park nad rzeką Płonką, park im. Druha Czesława Markiewicza, zieleń urządzona w obrębie grodziska wczesnośredniowiecznego),
- tereny ogródków działkowych.

Ze względu na zróżnicowanie wartości zasobów przyrody, a co za tym idzie różnej funkcji jaką mogą pełnić w systemie przyrodniczym miasta, w tym poza ekologiczne, wyodrębnia się następujące rodzaje obszarów:

1. Obszary objęte prawną ochroną przyrody – pomniki przyrody, grodzisko wczesnośredniowieczne.
2. Obszary ochrony istniejących zasobów pełniące istotne funkcje w systemie przyrodniczym miasta – dolina rzeki Płonki, kompleks zadrzewień w okolicach północnej granicy miasta.
3. Obszary wspomagające system przyrodniczy miasta – tereny zieleni urządzonej i ogrody działkowe.

***Na etapie sporządzania studium nie został zrealizowany jeszcze audyt krajobrazowy. W związku z tym nie ma możliwości określenia rekomendacji i wniosków zawartych w audycie krajobrazowym lub określenia granic krajobrazów priorytetowych.***

### **5.1 Obszary objęte prawną ochroną przyrody**

#### **Pomniki przyrody – istniejące.**

Istniejące pomniki przyrody zostały opisane we wcześniejszych rozdziałach Studium oraz oznaczone na załącznikach graficznych do Studium. Dla pomników przyrody obowiązują przepisy odrębne dotyczące ich czynnej ochrony oraz zakazy właściwe dla tych obiektów, obszarów lub ich części.

#### **Obszary Natura 2000.**

Obszar miasta Płońsk znajduje się poza granicami Obszarów Natura 2000. Najbliżej położonym obszarem Natura 2000 jest obszar **PLH140054 Aleja Pachnicowa** (ok. 4 km od wschodniej granicy miasta). Obszar nie ma żadnych powiązań przyrodniczych z miastem. Rozwój zagospodarowania w mieście nie ma wpływu na ustanowiony cel ochronny dla Obszaru.

***(Główne Zbiorniki Wód Podziemnych GZWP Nr 2151 "Subniecka Warszawska – część centralna" i GZWP Nr 215 "Subniecka Warszawska").***

*Na terenach objętych zmianą studium znajdujących się w granicach wymienionych powyżej Zbiorników obowiązuje nakaz uwzględnienia odpowiednich przepisów odrębnych odnoszących się do jakości wód podziemnych i zasad ich ochrony oraz innych ustaleń studium w zakresie odprowadzania wód deszczowych i opadowych)\*1.*

#### **Inne formy ochrony w mieście.**

W granicach miasta nie stwierdza się innych oprócz pomników przyrody form ochrony środowiska przyrodniczego.

### **5.2 Obszary ochrony istniejących zasobów przyrody**

Obszary te obejmują obszary oznaczone w studium symbolami **ZN**. Poszczególne elementy środowiska wchodzące w skład tych obszarów to:

- dolina rzeki Płonki wraz zespołami łągowo - łąkowymi położonymi w jej zasięgu,
- pasmo zadrzewień w okolicach północnej granicy miasta,

Dla terenów tworzących system przyrodniczy gminy ustala się:

- zakaz zabudowy w terenach zieleni nieurządzonej,
- użytkowanie gruntów w formie trwałych użytków zielonych lub zadrzewień,
- zakaz dokonywania trwałych zmian stosunków wodnych, a w szczególności prowadzenia odwodnień i innych robót powodujących trwałe obniżenie poziomu wód podziemnych lub ograniczenie zasilania poziomów wodonośnych, cieków i zbiorników wodnych, jeżeli służą innym celom niż ochrona przyrody i racjonalna gospodarka wodna,
- zakaz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających naturalne formy rzeźby terenu i obniżających walory krajobrazowe, za wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwpowodziowym, z utrzymaniem. Budową, odbudową i modernizacją urządzeń wodnych.

### **5.3 Obszary wspomagające system przyrodniczy miasta**

Pełnią one w strukturze miasta funkcje lokalnych węzłów ekologicznych oraz zdecydowanie poprawiają walory krajobrazowe i przestrzenne poszczególnych rejonów miasta. Stanowią one również jeden z głównych elementów zasobu terenów rekreacyjnych miasta. Obejmują one: tereny zieleni urządzonej istniejące i projektowane oznaczone w studium symbolem **ZP** i tereny ogrodów działkowych oznaczone w studium symbolem **ZD**. W większości przypadków prawidłowe funkcjonowanie tych obszarów w systemie przyrodniczym miasta wymaga wzbogacenia istniejącej szaty roślinnej głównie poprzez wprowadzanie nowych zespołów zieleni w ramach tworzenia ogólnodostępnych terenów zieleni urządzonej i odbudowę zespołów zieleni w istniejących terenach parkowych.

### **5.4 Polityka kształtowania i ochrony środowiska przyrodniczego**

Działania miasta na rzecz poprawy stanu środowiska przyrodniczego są integralną częścią dążeń do poprawy jakości życia mieszkańców, a ochrona jego zasobów nieodzownym warunkiem trwałego utrzymania tej jakości na satysfakcjonującym poziomie. Celem polityki kształtowania i ochrony środowiska przyrodniczego jest umożliwienie obecnym i przyszłym mieszkańcom miasta racjonalnego

korzystania z jego zasobów. Realizacja polityki polega na działaniach podejmowanych w odniesieniu do poszczególnych elementów środowiska przyrodniczego.

### **Rzeźba powierzchni ziemi**

Polityka zagospodarowania przestrzennego miasta zmierzać będzie do zachowania i wyeksponowania w krajobrazie następujących charakterystycznych elementów rzeźby powierzchni ziemi, tj. zachowanie naturalnego ukształtowania terenów w dolinie Płonki i peryferyjnych częściach miasta.

Jednym z najistotniejszych działań umożliwiających zachowanie atrakcyjnych form ukształtowania powierzchni ziemi w mieście jest przyjęcie zasady, że w realizacji zespołów zabudowy na terenach otwartych należy unikać makroniwelacji terenu na znacznych powierzchniach, a poszczególne obiekty budowlane powinny być wkomponowane w istniejący krajobraz.

### **Wody powierzchniowe**

W celu ochrony wód powierzchniowych i ich jakości:

- należy dążyć do uzyskania co najmniej II klasy jakości wód powierzchniowych,
- należy utrzymać melioracje terenów,
- należy dążyć do docelowego uzbrojenia w sieci wodociagową i kanalizacyjną wszystkich terenów zurbanizowanych,
- należy monitorować system gospodarki odpadami, w szczególności nie dopuszczać do powstawania nielegalnych składowisk odpadów,
- należy zachować dostęp do terenów zieleni naturalnej.

Ważnym elementem ograniczającym dopływ zanieczyszczeń obszarowych do wód powierzchniowych jest pozostawianie wszędzie gdzie jest to możliwe naturalnych obrzeży lub wprowadzanie zieleni urządzonej oraz wyposażenie kolektorów deszczowych w urządzenia oczyszczające wody opadowe do norm określonych w obowiązujących przepisach prawa.

Kolejnym istotnym kierunkiem działań na rzecz ochrony wód powierzchniowych jest ochrona istniejących urządzeń melioracyjnych poprzez ich naprawę, modernizację i zakaz ich niszczenia, w tym zasypywania. Istotnym działaniem ochronnym jest zabezpieczenie istniejącego drenażu podstawowego przed nieuzasadnionymi i niekontrolowanymi zmianami w przebiegu poszczególnych drenów.

## **Wody podziemne**

Priorytetem w ochronie wód podziemnych na terenie miasta powinna być ochrona realizowana (~~w zasięgu stref ochronnych ujęć wody, stanowiących główne źródło zaopatrzenia mieszkańców miasta w wodę. zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu Prawa wodnego.~~)<sup>2</sup> Powinna ona polegać na:

- dalszej rozbudowie systemu kanalizacji i oczyszczania ścieków aż do objęcia nimi całości terenów zainwestowania miejskiego,
- ograniczeniu lokalizacji obiektów stanowiących potencjalne zagrożenie dla wód podziemnych do obiektów niezbędnych dla funkcjonowania miasta.

Zanik rolnictwa na terenie miasta oraz rozwój sieci wodno – kanalizacyjnej powinien w przyszłości wyeliminować zagrożenie zanieczyszczeń wód podziemnych do minimum.

## **Jakość powietrza i klimat akustyczny**

Poprawa jakości powietrza do stanu satysfakcjonującego mieszkańców i zachowującego standardy jakości zgodnie z przepisami ochrony środowiska wymaga równoczesnego działania na rzecz redukcji emisji zanieczyszczeń powietrza pochodzących z trzech głównych źródeł: zakładów przemysłowych, ogrzewania budynków mieszkalnych i ruchu drogowego.

**Redukcja zanieczyszczeń przemysłowych** polegać będzie na:

- dalszej modernizacji istniejących zakładów w kierunku redukcji ilości emitowanych zanieczyszczeń,
- wykluczeniu z procesów przemysłowych technologii powodujących emisje zanieczyszczeń do atmosfery lub stwarzających możliwość wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

**Redukcja zanieczyszczeń powietrza powstających w wyniku ogrzewania budynków** polegać będzie na przebudowie systemu ogrzewania w kierunku zmniejszenia zużycia ciepła oraz większego udziału paliw ekologicznie czystszych w produkcji ciepła, m.in. gazu ziemnego i węgla o obniżonej zawartości siarki, a także paliw ze źródeł odnawialnych. Działania te obejmować będą m.in.:

- modernizacja kotłowni lokalnych,
- zwiększenie udziału odnawialnych źródeł energii w zaopatrzenie miasta w ciepło,
- wyposażenie indywidualnych odbiorców ciepła w liczniki,
- redukcja zużycia ciepła w budynkach poprzez izolację istniejących budynków,

- rozbudowa systemu zaopatrzenia w gaz umożliwiająca wykorzystanie gazu do indywidualnego ogrzewania budynków mieszkalnych.

**Redukcja zanieczyszczeń transportowych** polegać będzie na:

- rozbudowie i modernizacji układu drogowego w kierunku eliminacji ruchu tranzytowego z obszaru centrum miasta,
- tworzeniu pasów zieleni izolacyjnej lub ekranów akustycznych wzdłuż dróg o największym natężeniu ruchu, w tym tranzytowego (drogi krajowe),
- tworzeniu warunków dla rozwoju innych sposobów poruszania się niż samochód osobowy poprzez:
  - budowę ścieżek rowerowych i tras pieszych,
  - tworzenie pomieszczeń dla przechowywania rowerów w budynkach mieszkalnych, zakładach pracy i obiektach usług publicznych,
  - elektryfikację linii kolejowej,
  - dalszy rozwój komunikacji autobusowej łączącej miasto z regionem,
  - redukcję ilości przejazdów samochodowych wewnątrz miasta poprzez uporządkowanie przestrzenne działalności gospodarczej na terenie miasta oraz wprowadzenie organizacji ruchu.

**Poprawa klimatu akustycznego** następować będzie poprzez ww. działania a także przez stosowanie zabezpieczeń technicznych (ekrany), a w razie potrzeby zabezpieczeń akustycznych wewnątrz budynków na terenach gdzie zanotowano przekroczenie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku. *(Na terenach sąsiadujących z terenami kolejowymi przy realizacji zabudowy należy stosować odpowiednie zabezpieczenia akustyczne umożliwiające zachowanie dopuszczalnych norm hałasu w środowisku określonych w przepisach odrębnych dla odpowiednich rodzajów zabudowy. Zabezpieczenia te powinny obejmować przede wszystkim zasady lokalizacji zabudowy na działkach budowlanych, w tym:*

- *odpowiednie usytuowania zabudowy na działkach budowlanych uwzględniające najkorzystniejsze położenie budynków w stosunku do źródła hałasu kolejowego oraz ograniczenie lokalizacji w pierwszym rzędzie zabudowy od strony terenów kolejowych zabudowy podlegającej ochronie akustycznej na podstawie odpowiednich przepisów odrębnych,*

- *stosowanie szczelnej stolarki okiennej oraz wentylacji i klimatyzacji,*
- *kształtowanie bryły budynku w taki sposób, aby hałas komunikacyjny nie docierał z zewnątrz do wnętrza struktury zabudowanej,*
- *stosowanie na elewacjach budynków rozwiązań architektonicznych o charakterze rozpraszającym,*
- *projektowanie rozkładu pomieszczeń w budynkach, uwzględniające najkorzystniejsze ich położenie w stosunku do źródeł hałasu.*

*Stosowanie zasad wymienionych powyżej ma zastosowanie o ile nie zostaną powzięte inne rozwiązania techniczne zapewniające właściwe warunki akustyczne w budynkach, uwzględniające wymagania określone w przepisach odrębnych oraz Polskich Normach dotyczących poziomów hałasu wewnątrz pomieszczeń oraz drgań. Dopuszczalne jest stosowanie zewnętrznych zabezpieczeń akustycznych, w tym ekranów akustycznych.)\*1*

## **6. POLITYKA OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO, ZABYTKÓW, DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ I KSZTAŁTOWANIA KRAJOBRAZU MIASTA.**

Celem polityki ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej i kształtowania krajobrazu miasta jest:

- zachowanie wartościowych zasobów dziedzictwa kulturowego i krajobrazu decydujących o tożsamości kulturowej Płońska,
- kształtowanie atrakcyjnego oblicza miasta, a szczególnie przestrzeni publicznych miasta,
- kształtowanie harmonijnego krajobrazu kulturowego dzielnic podmiejskich przy równoczesnym uwzględnieniu potrzeby poprawy jakości życia mieszkańców oraz tworzenia warunków do aktywizacji gospodarki miasta.

**Realizacja polityki w skali całego miasta polega na:**

- ochronie obiektów wpisanych do rejestru zabytków województwa mazowieckiego oraz innych obiektów o wartościach kulturowych w tym figurujących w gminnej ewidencji zabytków,
- ochrona zabytków archeologicznych wchodzących w zasięg stanowisk archeologicznych,
- utrzymaniu złożonej historycznej struktury przestrzennej centrum miasta i zwiększeniu stopnia jej czytelności poprzez:



- zachowanie przestrzennego wyodrębnienia zespołu zabudowy „Starego Miasta”, a w szczególności rozplanowania przestrzennego,
  - porządkowanie zabudowy i sposobu zagospodarowania terenów w obrębie Starego Miasta i jego otoczeniu,
  - zachowanie zasadniczej dyspozycji przestrzennej centrum administracyjno - kulturalnego pochodzącego z okresu średniowiecznego,
  - likwidację obiektów dysharmonizujących przestrzeń „Starego Miasta”, ,
  - rewitalizację zespołu zabudowy „Starego Miasta” oraz części zabudowy śródmieścia miasta z zachowaniem jego wartości kulturowych i zwiększeniem wartości użytkowych i atrakcyjności oraz wzbogaceniem tradycyjnej usługowo-handlowej funkcji tej części miasta,
- podnoszeniu atrakcyjności przestrzeni publicznych miasta poprzez porządkowanie i modernizację historycznych wnętrz urbanistycznych oraz tworzącej je zabudowy,
  - koordynacji działań poszczególnych inwestorów w oparciu o plan miejscowy uwzględniający elementy programu rewitalizacji obszaru „Starego Miasta”,
  - odbudowa historycznego założenia parkowego w Poświętnem,
  - współdziałaniu w podejmowaniu działań ochronnych dotyczących obiektów i zespołów zabytkowych prawnie chronionych i postulowanych do objęcia ochroną, a w szczególności pozyskiwaniu i stwarzaniu zachęt dla zainteresowanych zagospodarowaniem i odnową obiektów zabytkowych,
  - promowaniu walorów zasobów dziedzictwa kulturowego miasta przez różnorodne formy działalności informacyjnej, utworzeniu szlaku dziedzictwa kulturowego na obszarze miasta,
  - przeciwdziałaniu degradacji panoramy zespołu zabudowy Starego Miasta polegającej na wprowadzaniu elementów przesłaniających i konkurujących, bądź zmianie dotychczasowej kompozycji sylwety tej części miasta,
  - przeciwdziałaniu dewastacji krajobrazu miasta elementami nowo projektowanej infrastruktury technicznej poprzez zmianę szczególnie wyeksponowanej krajobrazowo lokalizacji lub maskowanie zielenią,

- kształtowaniu zespołów współczesnej zabudowy obszarów peryferyjnych miasta z zachowaniem zasad ładu przestrzennego i dążeniu do podniesienia ich atrakcyjności oraz przeciwdziałaniu tendencjom do rozpraszania zabudowy,
- promowaniu wykorzystywania i przystosowania obiektów o wartościach kulturowych na cele usługowe,
- prowadzeniu gospodarki przestrzennej ze szczególnym uwzględnieniem ochrony wartościowych zasobów dziedzictwa kulturowego i krajobrazu przed utratą oraz niepożądanymi przekształceniami,
- w terenach położonych w historycznym założeniu przestrzennym miasta (w zakresie zespołu wpisanego do rejestru zabytków) kształtowanie bryły i formy budynków powinno odbywać się w nawiązaniu do historycznej zabudowy, jej gabarytów, usytuowania i formy dachu (w nawiązaniu do przekazów historycznych, a w przypadku ich braku w oparciu o analogie). Wymagana jest staranna kompozycja elewacji frontowej i detalu arch. nawiązująca do historycznej formy i w sposób harmonijny łącząca tradycję ze współczesnością.
- wprowadzeniu na obszarze całego miasta zakazu stosowania materiałów syntetycznych (itp. siding) oraz okładzin elewacyjnych imitujących tradycyjne materiały elewacyjne i neoelektycznych form architektonicznych,
- dla obiektów dysharmonizujących zabytkową strukturę miasta ustala się:
  - nakaz przebudowy, rozbudowy lub nadbudowy w sposób umożliwiający ich wkomponowanie w historyczny układ urbanistyczny miasta i pod warunkiem zastosowania zasad określonych dla poszczególnych terenów,
  - dopuszczenie do czasu podjęcia działań naprawczych,, remontów mających na celu utrzymanie dobrego stanu technicznego,
  - dopuszczenie wyburzenia i odbudowy, przy uwzględnieniu zasad określonych dla poszczególnych terenów i pod warunkiem nawiązania architektonicznego do historycznego układu urbanistycznego miasta Płońsk. Przy czym dla obiektów znajdujących się w rejestrze zabytków oraz gminnej ewidencji zabytków obowiązują przepisy określone w Ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz.U. z ~~2014 r. poz. 1446~~ 2020 poz. 282)2 z późn. zm.),
- wprowadzeniu ograniczeń w swobodnej lokalizacji urządzeń reklamowych, w tym:

- ograniczenie realizacji w obszarze miasta reklamowych urządzeń emitujących zmienne światło, w tym typu LED (ograniczenie na podstawie analiz wykonanych do sporządzanych planów miejscowych),
- dopuszczeniu realizacji urządzeń reklamowych typu billboard (tj. urządzeń reklamowych urządzenie reklamowe o powierzchni tablicy reklamowej powyżej 5m2) jedynie na terenach oznaczonych w studium symbolami U6, U7, U8, U9 i P
- dopuszczenia realizacji w obrębie i na obiektach wpisanych do rejestru zabytków oraz gminnej ewidencji zabytków jedynie sztyldów związanych bezpośrednio z działalnością prowadzoną w budynkach położonych w tych terenach
- położeniu szczególnego nacisku na ochronę:
  - osi urbanistycznych,
  - dominant historycznych,
  - punktów widokowych,
  - średniowiecznego układu urbanistycznego,
  - zespołów zabudowy o układach urbanistycznych wykształconych na przełomie XIX i XX wieku.

### **6.1 Zakres ochrony obszarów i obiektów wpisanych do rejestru zabytków województwa mazowieckiego**

Zakres ochrony obiektów wpisanych do rejestru zabytków województwa mazowieckiego określają przepisy określone w Ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz.U. z [2014 r. poz. 1446](#) [2020 poz. 282](#))<sup>2</sup> z późn. zm.), obejmujące m.in. sposób prowadzenia prac budowlanych na obiektach zabytkowych wpisanych do rejestru zabytków.

### **6.2 Zakres ochrony obiektów zabytkowych wpisanych do gminnej (*i wojewódzkiej*)\*1 ewidencji zabytków**

Zakres ochrony obiektów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków obejmuje:

- nakaz zachowania i wyeksponowania elementów historycznego układu przestrzennego, tj. rozplanowanie dróg i placów, linii zabudowy, kompozycji urbanistycznej oraz kompozycji zieleni,

- dopuszczenie remontu lub rozbudowy obiektów zabytkowych, pod warunkiem zachowania zasady polegającej na przywróceniu oraz utrzymaniu historycznej formy, gabarytu lub detalu zidentyfikowanego w obiektach,
- nakaz ochrony, zachowania i utrzymania w dobrym stanie technicznym obiektów zabytkowych, 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),
- nakaz jednolitego malowania elewacji budynków zabytkowych na całej płaszczyźnie w tym samym kolorze, monochromatycznie, z uwzględnieniem zasady ciemniejszego tła i jaśniejszych elementów dekoracyjnych,
- nakaz restauracji i przebudowy obiektów o wartościach zabytkowych z dostosowaniem obecnej lub projektowanej funkcji do wartości historycznej obiektów,
- nakaz dostosowania nowej zabudowy do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie rozplanowania, skali i bryły oraz użytych materiałów wykończeniowych przy założeniu harmonijnego współistnienia elementów kompozycji historycznej i współczesnej oraz nawiązywać formami do lokalnej tradycji architektonicznej,
- zakaz realizacji nowej zabudowy lub nadbudowy istniejącej w formie dominant przestrzennych przesłaniających istniejące obiekty zabytkowe lub zakłócających historyczny układ urbanistyczny,
- nakaz prowadzenia działań inwestycyjnych na obiektach wpisanych do gminnej ewidencji zabytków, zgodnie z obowiązującymi przepisami Ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz.U. z ~~(2014 r. poz. 1446~~ 2020 poz. 282)2 z późn. zm.).
- dla cmentarzy wpisanych do gminnej ewidencji zabytków, tj. części dawnego cmentarza żydowskiego przy ulicy Warszawskiej (*wraz z zasięgiem dawnego cmentarza żydowskiego wpisanego do (wojewódzkiej ewidencji rejestru)2 zabytków*)\*1 oraz cmentarza rzymsko – katolickiego przy ulicy Kopernika obowiązuje nakaz ochrony (zachowania) istniejących obiektów architektury nagrobnej oraz ujawnionych relikwii tej architektury, w tym nagrobków, rzeźb, lapidariów, grobowców, krzyży i innych symboli kultu religijnego oraz zieleni stanowiącej element urządzenia cmentarza. W przypadku cmentarza rzymsko – katolickiego obowiązuje również nakaz ochrony historycznego rozplanowania założenia urbanistycznego cmentarza.

Dla części dawnego cmentarza żydowskiego (*objętego granicami obszaru ochrony konserwatorskiej, (tj. wpisu do rejestru zabytków)*<sup>2</sup>)\*<sup>1</sup> obowiązuje nakaz upamiętnienia cmentarza w formie tablicy pamiątkowej (*lub pomnika*)\*<sup>1</sup> lub lapidarium. W miejscu lokalizacji tablicy lub lapidarium wprowadza się obowiązek wyznaczenia w planie miejscowym strefy ochronnej o promieniu 5 m od obiektu, w której zakazuje się realizacji obiektów budowlanych ograniczających ich ekspozycję przestrzenną oraz nakaz zagospodarowania strefy zielenią urządzoną o reprezentacyjnym charakterze. (*We wskazanym obszarze historycznego cmentarza żydowskiego przy ul. Warszawskiej wraz z zasięgiem dawnego cmentarza żydowskiego wpisanego do (wojewódzkiej ewidencji rejestru)*<sup>2</sup> zabytków wyklucza się podejmowanie robót ziemnych, które mogłyby doprowadzić do zniszczenia pochówków)\*<sup>1</sup>

### **6.3 Zakres ochrony stanowisk archeologicznych.**

Zakres ochrony zabytków archeologicznych określają przepisy określone w Ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz.U. z ~~(2014 r. poz. 1446~~ 2020 poz. 282)<sup>2</sup> z późn. zm.), obejmujące m.in. sposób prowadzenia badań archeologicznych.

### **6.4 Zakres ochrony wskazanych na załącznikach graficznych do studium kapliczek i krzyży oraz pomników**

Zakres ochrony kapliczek, krzyży i pomników powinien obejmować zakaz podejmowania w ich pobliżu robót ziemnych mogących spowodować ich zniszczenie. W przypadku nieuniknionej kolizji z prowadzonymi pracami inwestycyjnymi możliwe jest przeniesienie obiektów w miejsce umożliwiające ich trwałe zachowanie.

## **7. POLITYKA KSZTAŁTOWANIA SYSTEMU KOMUNIKACYJNEGO.**

W Studium przyjęto następujące zasady konstrukcji docelowego modelu obsługi komunikacyjnej miasta:

- możliwość wprowadzenia zasad uspokojenia ruchu w centrum miasta;
- efektywność pracy układu, zabezpieczająca obsługę ruchu wewnętrznego i zewnętrznego na odpowiednich standardach,

- elastyczność układu, czyli dostosowanie do możliwości efektywnego sterowania ruchem, awaryjność układu,
- realność terenową inwestycji.

Biorąc pod uwagę dane zweryfikowane zgodnie z aktualnymi uwarunkowaniami przestrzenno - ekonomicznymi, został zaprojektowany układ dróg zabezpieczający obsługę kierunkowych głównych ciężarów ruchu. Model układu, zbliżony do rusztowo - obwodnicowego, umożliwia segregację i poprawne funkcjonalnie prowadzenie ruchu zewnętrznego i wewnętrznego.

Ruch tranzytowy na kierunku północ – południe oraz wschód – zachód jest wyprowadzony na granice miasta, poprzez drogi krajowe nr 7, 10 i 50. Potoki ruchu są następnie rozprowadzane po mieście układem ulic zbiorczych i lokalnych. Układ dróg krajowych w obrębie miasta jest spięty drogą wojewódzką w klasie drogi głównej. Projektowany układ komunikacyjny miasta został przedstawiony na załącznikach graficznych do studium. Układ ten określa kategorię i klasę techniczną dróg istniejących oraz niezbędny do aktywizacji nowych terenów inwestycyjnych układ dróg projektowanych. W zakresie dróg projektowanych dopuszcza się zmianę ich przebiegu lub klasy technicznej w wyniku analiz przeprowadzonych w sporządzanych planach miejscowych, w dostosowaniu do intensywności wprowadzanych układów urbanistycznych oraz chłonności terenów budowlanych.

Podstawowe zadania miasta w zakresie rozwoju systemu komunikacji zewnętrznej to rozstrzygnięcie dotyczących przebiegu drogi krajowej nr 50 oraz przebiegu drogi krajowej nr 10 i określenia funkcji aktualnego przebiegu (ul. Bydgoska) wraz ze skrzyżowaniami. Istotne dla rozwoju północno - zachodnich rejonów inwestycyjnych w mieście jest również rozstrzygnięcie przebiegu łącznika wylotu ulicy Grunwaldzkiej poprzez teren zespołu ogrodów działkowych do ulicy Żołnierzy Wyklętych w rejonie ulicy Klonowej. Realizacja łącznika umożliwi ograniczenie ruchu ciężkiego i tranzytowego w centrum miasta poprzez przełożenie go na wschodnią wewnętrzną obwodnicę miasta przebiegającą w ciągu ulicy Żołnierzy Wyklętych.

Podstawowe zadania miasta w zakresie rozwoju systemu komunikacji wewnętrznej to realizacja zachodniej obwodnicy miasta oraz poprawa stanu wyposażenia istniejących ulic, z dostosowaniem ich do przyjętej klasy technicznej. W przypadku uruchomienia procesów budowlanych na nowych terenach inwestycyjnych zadania miasta będą obejmowały również realizację układu komunikacyjnego umożliwiającego obsługę wydzielanych kwartałów inwestycyjnych. Proces inwestycyjny w tych rejonach miasta oprócz inwestycji związanych z urządzeniem dróg publicznych obejmować będzie również pozyskanie gruntów na te cele. Istotnym zadaniem miasta jest dodatkowo konieczność poprawienia stanu obsługi komunikacyjnej w nowych osiedlach mieszkaniowych np. osiedle Sadyba.

W myśl zasad obsługi komunikacyjnej miasta zaleca się najczęściej kształtowanie systemów komunikacyjnych w układzie podstawowych trzech stref o zróżnicowanym podziale zadań przewozowych (pomiędzy komunikacją zbiorową, indywidualną, pieszą). Granice stref najłatwiej wyznaczyć poprzez ograniczenie ciągami komunikacyjnymi, które umożliwiają bezpośrednie sterowanie dostępnością. W studium wskazuje się następujący podział:

- **Strefa komunikacyjna 1**, tzw. śródmiejska obejmująca ściśle centrum miasta. Priorytetu w tej strefie należy udzielić ruchowi pieszemu, rowerowemu, a także transportowi obsługującemu strefę (dostawy i wywóz odpadków). Transport indywidualny powinien być ograniczony kierowania ruchu międzydzielnicowego na drogi stanowiące podstawę układu komunikacyjnego miasta (zbiorcze), w strefie powinny obowiązywać również ograniczenia w zakresie polityki parkingowej (opłaty, ograniczenia czasu postoju). Ruch tranzytowy powinien zostać całkowicie wyeliminowany z tej strefy. Eliminacja ruchu tranzytowego powinna uspokoić ruch w ścisłym centrum miasta, w tym szczególnie w rejonie rynku miejskiego, w strefie szczególną dbałość należy wykazać w wyposażeniu dróg publicznych ze względu na reprezentacyjny charakter przestrzeni miejskiej stanowiącej wizytówkę miasta. W strefie należy przewidzieć lokalizację parkingów strategicznych umożliwiających parkowanie dla osób korzystających z usług publicznych i komercyjnych zlokalizowanych w centrum miasta;
- **Strefa komunikacyjna 2** – tzw. gospodarcza, obejmująca strefę gospodarczą miasta. W strefie tej transport indywidualny należy ograniczać jedynie w przypadkach wyraźnych konfliktów komunikacyjnych. Istniejący i projektowany układ ulic należy dostosować do przewidywanego obciążenia ruchem ciężkim, szczególnie w zakresie skrzyżowań i nawierzchni. Organizacja ruchu w tej strefie powinna umożliwiać wyprowadzenie ruchu ciężkiego poza miasto bez udziału strefy śródmiejskiej. W zagospodarowaniu terenów należy przewidzieć lokalizację parkingów umożliwiających oprócz miejsc postojowych dla samochodów osobowych również miejsca dla samochodów ciężarowych. W strefie dopuszczalne jest ograniczenie ruchu pieszego oraz rowerowego;
- **Strefa komunikacyjna 3** – tzw. peryferyjna, stwarza warunki dla transportu indywidualnego swobodne, dostosowane do potrzeb. Obszary tej strefy powinny być wyposażone w system dróg zapewniający wygodny dojazd do stref 1 i 2. Ilość miejsc ogólnodostępnych w strefie może być ograniczona do niezbędnych potrzeb. Ulice układu obsługującego poszczególne kwartały mogą funkcjonować jako drogi najniższych klas technicznych. Istotne jest zapewnienie ciągłości komunikacji pieszej i rowerowej pomiędzy poszczególnymi osiedlami mieszkaniowymi.

## 7.1 Zakres i zasady działania

Niezbędny zakres oraz zasady działania władz miasta mające na celu realizację przyjętych kierunków zagospodarowania przestrzennego, to:

- współpraca, udokumentowana występującymi potrzebami komunikacyjnymi - z GDDKiA - odnośnie przyspieszenia realizacji docelowego przebiegu dróg krajowych nr 10 i 50 oraz łącznika wylotu ulicy Grunwaldzkiej z ulicą Żołnierzy Wyklętych,
- realizacja tych miejskich inwestycji komunikacyjnych, które są spójne logicznie z powstawaniem nowych generatorów ruchu - w wyniku aktywizacji nowych terenów inwestycyjnych,
- utrzymywanie, poprzez regulowanie praw własności, niezbędnych rezerw pod rozbudowę układu komunikacyjnego,
- zabezpieczenie niezbędnych realizacji, poprzez odpowiednią konstrukcję budżetu miasta.

## 7.2 Zasady kształtowania sieci drogowej

Pasy drogowe dróg miejskich należy dostosować do obowiązujących norm technicznych określonych w przepisach ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz.U. z 2015 r. poz. 460, z późn. zm.), tj. minimalna szerokość dróg nie powinna być mniejsza niż:

- **klasa G:**

2/2 –minimum 35 m

1/4 –minimum 30 m

1/2 –minimum 25 m

- **klasa Z:**

2/2 - minimum 25 m

1/4 - minimum 25 m

1/2 - minimum 20 m

- **klasa L:**

1/2 - minimum 12 m,

- **klasa D:**



minimum 10 m.

Ze względu na istniejącą zabudowę, szczególnie w śródmieściu, należy dopuścić zachowanie istniejących i utrwalonych w przestrzeni dróg bez konieczności poszerzania ich do szerokości normatywnych określonych powyżej. W przypadku braku możliwości dostosowania parametrów technicznych dróg w terenach zainwestowanych do obowiązujących norm dopuszcza się również wprowadzenie ruchu jednokierunkowego na tych ulicach. W przypadku braku możliwości zachowania parametrów technicznych dróg umożliwiających realizację chodników i dróg rowerowych dopuszcza się organizację ruchu na ulicach jak na ciągach pieszo – jezdnych o ruchu uspokojonym.

Niezwykle istotnym problemem z racji poprawności rozwiązań komunikacyjnych - mającym też wpływ na płynność i bezpieczeństwo ruchu - jest zachowanie odpowiedniej akcesji układu komunikacyjnego, zgodnego z klasyfikacją funkcjonalną ulic. Chodzi o odpowiednie odstępy między skrzyżowaniami na trasach w zależności od ich funkcji, a także dopuszczenie liczby włączeń i wyłączeń (czyli możliwości zjazdu i wjazdu na prawe skrzyżowania) do wyższych klas ulic..

Na rysunku studium wyznaczono drogi ekspresowe, główne, zbiorcze oraz ważniejsze drogi lokalne i dojazdowe dla utworzenia układu komunikacyjnego obsługującego istniejące zainwestowanie i tereny rozwojowe. Drogi publiczne o znaczeniu drugorzędym powinny być wyznaczone w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

Do dróg publicznych należy zaliczyć, niezależnie od natężenia ruchu na drodze, drogi stanowiące dojazd do usług publicznych, w szczególności obiektów administracji publicznej, usług oświaty, ochrony zdrowia i opieki społecznej, kultury i nauki lub ogólnodostępnych usług niepublicznych, w których następuje koncentracja ludności, wymagająca zapewnienia warunków bezpieczeństwa publicznego.

Przy ustalaniu przebiegu dróg, w miejscowych planach należy uwzględniać warunki wynikające z istniejącego zagospodarowania oraz ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych, w szczególności uwarunkowań ochrony środowiska, ochrony dóbr kultury i zabytków. Szczegółowe trasowanie dróg powinno następować w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego z uwzględnieniem zasad scalania i podziałów nieruchomości.

Dla wszystkich ulic projektowanych w studium pożądanym jest opracowanie studiów przedprojektowych (wykonywanych przed przystąpieniem do sporządzenia planów miejscowych) mających na celu skonkretyzowanie ich przebiegów. Dotyczy to w szczególności sposobu ulic projektowanych w okresie perspektywicznym. W zagospodarowaniu terenów należy przewidzieć również realizację dróg pożarowych.

### **7.3 Trasy rowerowe.**

Przy przebudowie głównych tras komunikacyjnych miasta i budowie nowych połączeń należy brać pod uwagę możliwość wprowadzenia ścieżek rowerowych.

System ścieżek rowerowych miasta powinien być połączony z nimi po ich realizacji. Ścieżki rowerowe o znaczeniu lokalnym powinny być realizowane w mieście w głównych ulicach oraz terenach rekreacyjnych w sposób umożliwiający zarówno powiązanie ścieżek z układem ponadlokalnym jak i zapewnienie dostępu do najatrakcyjniejszych obszarów miasta. Usytuowanie ścieżki rowerowej powinno zapewnić bezpieczeństwo ruchu. Przy ulicach klasy Z pas dla rowerów powinien być oddzielony przynajmniej znakami poziomymi. Minimalna szerokość ścieżki powinna wynosić 1,5 m. Podstawową trasą rowerową powinna stać się ścieżka równoległa do pierścienia ulic wokół Starego Miasta z odgałęzieniami do doliny Płonki (włączenie do planowanej ścieżki rowerowej w osiedlu Płocka II), Poświętnego, Baboszewa.

### **7.4 Zasady polityki parkingowej**

Polityka parkingowa powinna stanowić część polityki komunikacyjnej prowadzonej kompleksowo w całym mieście. Zasadniczo przyjmuje się zasadę, że inwestorzy powinni zapewnić miejsca parkingowe na terenie własnych działek inwestycyjnych. Wyjątek stanowią centralne części miasta gdzie dopuszcza się realizację miejsc parkingowych na terenach wskazanych przez inwestora, ale położonych poza terenem inwestycji. W odniesieniu do parkingów ogólnodostępnych, realizowanych na potrzeby mieszkańców miasta i osób prowadzących działalność gospodarczą przebywających w mieście najbardziej racjonalne wydaje się przyjęcie zasady systemu parkingów rozproszonych dostosowanych i wykorzystujących maksymalnie strukturę miejską. Realizacja dużych parkingów strategicznych w przypadku układu przestrzennego miasta i braku rezerw terenowych w najbardziej newralgicznych częściach miasta jest w zasadzie niemożliwa i nieracjonalna ekonomicznie. Należy zachować istniejące już parkingi ogólnodostępne zrealizowane w centrum miasta.

Minimalna ilość miejsc parkingowych powinna być obliczona wg wskaźników w zależności od planowanego zagospodarowania. W sporządzanych planach miejscowych i ich zmianach określać należy minimalne wskaźniki parkingowe dla obiektów nowo wznoszonych i rozbudowywanych, na następującym poziomie:

- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 2 m.p./mieszkanie,

- dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – 1 m.p./mieszkanie,
- usług o całkowitej powierzchni użytkowej powyżej 400 m<sup>2</sup> - 7 m.p./1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej i 1 m.p./10 zatrudnionych,
- usług o całkowitej powierzchni użytkowej poniżej 400 m<sup>2</sup> - 1 m.p./100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej i nie mniej niż 1 miejsce na 1 lokal usługowy,
- obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, usług obsługi komunikacji, w tym stacji paliw - 10 m.p./1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej i 3 m.p./10 zatrudnionych,

Dopuszcza się zmniejszenie ilości miejsc parkingowych ze względu na uwarunkowania wynikające z istniejącego zagospodarowania w strefie śródmiejskiej miasta, przy czym dla zabudowy mieszkaniowej wskaźnik ten nie może być mniejszy niż 0,5 m.p./mieszkanie. Dostosowanie ilości miejsc parkingowych do możliwości terenowych należy uwzględnić w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

Dla miejsc parkingowych wyznaczanych w drogach publicznych, strefach zamieszkania i w strefach ruchu obowiązuje nakaz uwzględnienia w ich ogólnej liczbie miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości zgodnej z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi.

Dopuszcza się urządzenie parkingów ogólnodostępnych w liniach rozgraniczających dróg – pod warunkiem zachowania wymaganych parametrów technicznych.

## **7.5 Komunikacja zbiorowa**

Celem rozwoju komunikacji zbiorowej łączącej miasto z regionem jest poprawa standardu obsługi, w tym zapewnienie możliwości korzystania z większej liczby mieszkańcom miasta. Obsługa miasta nadal będzie opierać się o system linii autobusowych, a docelowo będzie wspomagana linią kolejową, która wymaga modernizacji i przede wszystkim elektryfikacji.

Przewiduje się utrzymanie połączeń autobusowych z Warszawą oraz sąsiednimi gminami. Jako priorytet wskazuje się konieczność zachowania regularnych połączeń z tym miastem.

## 8. KIERUNKI ROZWOJU INFRASTRUKTURY

### 8.1 Zaopatrzenie w wodę

W studium wprowadza się zasadę, że rozbudowa sieci wodno-kanalizacyjnej realizowana będzie sukcesywnie w miarę wzrostu zapotrzebowania na wodę, powstającą w wyniku rozwoju terenów inwestycyjnych w mieście.

Zasady obsługi ludności w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się przy założeniach, że:

- wszyscy mieszkańcy miasta na terenach objętych zasięgiem działania zorganizowanych wodociągów będą mieli możliwość korzystania z wody wodociągowej,
- woda będzie doprowadzona do poszczególnych posesji,
- budynki mieszkalne będą wyposażone w podstawowe urządzenia sanitarne.

Dopuszcza się ujęcia lokalne dla usługi i produkcji oraz do celów przeciwpożarowych.

Dopuszcza się wykorzystanie wody pochodzącej z sieci miejskiej w procesach technologicznych prowadzonej działalności gospodarczej.

Istotne dla rozwoju miasta jest posiadanie znacznych rezerw wody pitnej, umożliwiających rozbudowę sieci we wszystkich terenach inwestycyjnych.

Przyjęcie przedstawionej uprzednio polityki wymaga realizacji następujących działań:

- systematycznej renowacji i modernizacji obiektów i urządzeń do ujmowania i uzdatniania wody,
- renowacji i rozbudowy systemu rozprowadzania wody (magistrale, zbiorniki wyrównawcze, pompownie, sieć rozdzielcza).

W zagospodarowaniu terenów należy przewidzieć przeciwpożarowe zaopatrzenie w wodę.

Niezbędne inwestycje miasta poprawiające warunki korzystania z miejskiej sieci wodociągowej to:

- wykonanie modernizacji stacji wodociągowej wg. posiadanego projektu.
- wykonanie wodociągu spinającego wzdłuż projektowanej obwodnicy zachodniej od ul. Płockiej do ul. Młodzieżowej.
- podjęcie zdecydowanych działań służących ochronie warstwy wodonośnej przed zanieczyszczeniem na terenach budownictwa jednorodzinnego w zasięgu rynny Płońskiej - poprzedzenie realizacji zabudowy wykonaniem szczelnych sieci kanalizacji sanitarnej i deszczowej z odprowadzeniem zanieczyszczeń poza teren osiedla.

- zrealizowanie zaleceń zawartych w opracowaniu PROJEKT STREFY OCHRONNEJ dla Miejskiego Ujęcia Wód Podziemnych w Płońsku (dotyczy strefy pośredniej).
- wykupienie terenów na których zostały zlokalizowane studnie głębinowe dotychczas będących własnością innych niż Miasto i Spółka osób prawnych i fizycznych.

## 8.2 Odprowadzanie i oczyszczanie ścieków komunalnych i spływów opadowych

Obecny stan uzbrojenia terenów w kanalizację ogólnospławną jest bardzo dobry – większość terenów zainwestowanych jest podłączona do zbiorczego systemu kanalizacji miejskiej.. Odprowadzenie ścieków odbywa się w systemie kanalizacji grawitacyjnej z elementami kanalizacji ciśnieniowej. Docelowo zakłada się pełne uzbrojenie wszystkich terenów inwestycyjnych w mieście w kanalizację sanitarną. Zakłada się również docelowe pełne rozgraniczenie kanalizacji sanitarnej i deszczowej oraz instalację urządzeń podczyszczających na wylotach zrzutów wód opadowych do odbiorników, głównie rzeki Płonki. Na terenach niezainwestowanych dopuszcza się do czasu realizacji kanalizacji zbiorczej odprowadzenie ścieków do szczelnych i atestowanych zbiorników na nieczystości i wywóz ścieków na punkt zlewny w oczyszczalni. Zastrzeżeniem jest tu nakaz likwidacji tych zbiorników po wykonaniu sieci zbiorczej. Obowiązującą zasadą jest podłączenie wszystkich budynków do sieci kanalizacji sanitarnej po jej wybudowaniu. W związku z przyjętym modelem rozwoju kanalizacji sanitarnej w mieście wyklucza się możliwość realizacji oczyszczalni przydomowych.

W zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych ustala się ogólne zasady obowiązujące w mieście:

- odprowadzenie wód opadowych z terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz nieutwardzonych częściach pozostałych terenów i parkingów gruntowych o powierzchni do 0,1 ha powierzchniowo na teren własnej działki, przy czym ilość odprowadzanych wód nie może przekroczyć chłonności gruntu,
- z dróg publicznych, terenów usługowych i produkcyjnych, placów i parkingów o powierzchni trwałej i parkingów gruntowych o powierzchni przekraczającej 0,1 ha do rowów odprowadzających, zbiorników retencyjnych, studni chłonnych lub kanalizacji deszczowej po jej realizacji, przy czym zrzuty wód deszczowych winny posiadać urządzenia podczyszczające na wylotach, *(o ile stanowią o tym przepisy odrębne)\*1*

- *(obowiązuje zakaz odprowadzania wód opadowych i roztopowych na tereny kolejowe i korzystania z kolejowych urządzeń odwadniających oraz wprowadzania ścieków bytowych na tereny kolejowe)\*1*

W zakresie ścieków przemysłowych dopuszcza się ich gromadzenie w szczelnych zbiornikach i wywóz ich do oczyszczalni ścieków. Drugim rozwiązaniem jest odprowadzenie tych ścieków do kanalizacji sanitarnej, ale pod warunkiem podczyszczenia ich do stanu umożliwiającą ich wprowadzenie do kanalizacji sanitarnej.

Realizacja powyższych zamierzeń wymaga podjęcia następujących kierunków działań:

- przebudowy systemu kanalizacji (z typu ogólnospławnego na rozdzielczy),
- renowacji części kolektorów i ograniczenia dopływu do kanalizacji sanitarnej wód drenażowych,
- rozbudowę systemu sanitarnej i deszczowej na wszystkie nowe tereny inwestycyjne w mieście,
- budowy przy wylotach głównych kolektorów burzowych urządzeń, do oczyszczania pierwszego, najsilniej zanieczyszczonego spływu wód opadowych.

Niezbędne przedsięwzięcia w zakresie gospodarki ściekami sanitarnymi zapewniające możliwość dalszego rozwoju miasta:

- wybudowanie drugiego przewodu tłocznego z pompowni głównej P1 do oczyszczalni

#### **niezbędne przedsięwzięcia w zakresie kanalizacji deszczowej**

- zrealizowanie kanału deszczowego w zachodniej obwodnicy miasta
- wykonanie separatorów ropopochodnych z osadnikami na starych odcinkach kanalizacji deszczowej odprowadzających wody deszczowe do rzeki.
- przykrycie części rowów melioracyjnych na terenie miasta (np. od ul. Płockiej do rzeki).
- przedłużenie rowu melioracyjnego wzdłuż ulicy Wieczorków od Osiedla SADYBA w kierunku wsi Szerominek.
- wykonanie kanalizacji deszczowej na terenach nowego budownictwa szczególnie osiedla PŁOCKA II zlokalizowanego częściowo na terenie strefy ochronnej ujęcia wód podziemnych dla zaopatrzenia Płońska.

### **8.3 Sieć elektroenergetyczna**

Energia elektryczna dostarczana będzie wszystkim odbiorcom na cele ogólnie bytowe i wspomagająco również na cele ogrzewania. Zakres wykorzystania energii elektrycznej na te cele będzie zależał od tempa rozbudowy sieci gazowej w mieście miasta oraz przyjętych technologii realizacji nowych budynków. Przewiduje się, że rozbudowa sieci gazowej do miasta zmniejszy zużycie energii elektrycznej. Do ogrzewania pomieszczeń energia elektryczna używana będzie wtedy w niewielkim zakresie. Przewiduje się wzrost wykorzystania energii elektrycznej do celów klimatyzacji.

Cele polityki rozwoju sieci elektroenergetycznej są następujące:

- zapewnienie dostaw mocy i energii elektrycznej do strefy mieszkaniowej i strefy gospodarczej, realizowane poprzez rozbudowę istniejącej sieci średniego i niskiego napięcia,
- modernizacja sieci średniego i niskiego napięcia - w celu zwiększenia niezawodności dostaw i jakości dostarczanej energii,

zapewnienie dostaw - mocy i energii elektrycznej - odpowiadających pojawiającemu się zapotrzebowaniu w obszarze miasta,

utrzymanie istniejącego przebiegu linii średniego i niskiego napięcia (w tym linii napowietrznych) z dopuszczeniem ich przebudowy na sieci kablowe w przypadkach uzasadnionych potrzebami technicznymi sieci,

dopuszczenie stosowania zarówno linii elektroenergetycznych w wykonaniu kablowym i stacji w wykonaniu wewnętrznym jak i linii elektroenergetycznych w wykonaniu napowietrznym i stacji transformatorowych SN/nn w wykonaniu słupowym i kontenerowym oraz innych urządzeń niezbędnych do zaopatrzenia obszaru planu w energię elektryczną.

### **8.4 Sieć telekomunikacyjna**

Na terenie Płońska działa nowoczesna centrala telefoniczna, która zapewnia pełne pokrycie potrzeb telekomunikacyjnych. Inwestycje w zakresie telekomunikacji to głównie budowa nowych sieci i przebudowa sieci napowietrznej na kanalizacyjną. Zakłada się pełny dostęp do sieci telefonii bezprzewodowej.

### **8.5 Sieć ciepłownicza**

Stan techniczny sieci ciepłowniczej w Płońsku jest bardzo dobry. Elektrociepłownia dysponuje obecnie mocą 36,8 MW. Moc wykorzystywana wynosi 25 MW a zatem źródło posiada rezerwę energii cieplnej ok. 11,8 MW. Docelowo przewidywane jest zainstalowanie w Elektrociepłowni kotła parowego dla potrzeb produkcji energii elektrycznej i ciepłej wody użytkowej, który będzie wykorzystywany w okresie letnim. Moc kotła zakłada się ok. 5 MW. Elektrociepłownia posiada ponadto możliwości rozbudowy dla pokrycia zwiększonych potrzeb ciepłych w mieście.

Istniejąca sieć ciepła jest zmodernizowana i posiada rezerwy przepustowości co umożliwi dalszą rozbudowę systemu we wszystkich możliwych kierunkach w mieście.

W zakresie lokalnych źródeł ciepła zakłada się modernizację istniejących źródeł węglowych na źródła bezpieczne ekologicznie tj. wykorzystujące paliwa zapewniające wysoki stopień czystości spalin. Podmiana paliwa w źródłach węglowych umożliwi sukcesywne ograniczanie efektu „niskiej emisji”.

## **8.6 Sieć gazowa**

Zakłada się rozbudowę sieci gazowej na wszystkie tereny inwestycyjne w mieście. System gazowniczy miasta Płońsk obecnie jest zasilany tylko z jednej stacji redukcyjno-pomiarowej (przy ul. Wyszogrodzkiej) o przepustowości 16 000 m<sup>3</sup>/h. Stacja ta posiada znaczną rezerwę przesyłową (obciążenie stacji wynosi obecnie ok. 3 000 m<sup>3</sup>/h) pozwalającą na zapewnienie stabilności dostawy gazu zarówno dla odbiorców już podłączonych do sieci, jak i odbiorców potencjalnych zarówno w kategorii indywidualnego poboru gazu, jak i dla potrzeb przemysłowych czy produkcyjnych w każdym punkcie miasta, gdzie jest to uzasadnione ekonomicznie.

Sieć dystrybucyjną gazu średniego stanowią gazociągi magistralne i rozdzielcze. Sieć posiada generalnie rezerwę przepustowości i będzie stanowiła podstawę do dalszej rozbudowy systemu. Rozbudowa sieci magistralnej będzie dotyczyła znaczącej liczby odbiorców gazu (np. osiedla mieszkaniowego przy ul. Wiejskiej i innych) a rozdzielczej pojedynczych lub nielicznych odbiorców.

*(Warunki techniczne jakim winny odpowiadać sieci gazowe określają odpowiednie przepisy odrębne, które określają zarówno sposoby realizacji tych sieci, jak również obowiązujące odległości podstawowe dla obiektów budowlanych. Obowiązujące odległości podstawowe obiektów budowlanych od sieci gazowej wyszczególniono w rozdziale 17. OBSZARY WYMAGAJĄCE SZCZEGÓLNYCH SPOSOBÓW ZAGOSPODAROWANIA O OGRANICZONYCH MOŻLIWOŚCIACH INWESTYCYJNYCH. W przypadku zmiany obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych w planach miejscowych należy dostosować odpowiednie ustalenia do zmienionych przepisów, w tym w zakresie odległości podstawowych obiektów budowlanych.)\*1*



## **8.7 Gospodarka odpadami**

Gospodarkę w mieście prowadzi się w sposób zorganizowany z uwzględnieniem przepisów Ustawy z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach w oparciu u aktualny Wojewódzki Plan Gospodarki Odpadami.

Zakłada się także, że nastąpi przyspieszenie działań w zakresie tworzenia ponad gminnych i gminnych systemów odzysku i unieszkodliwiania odpadów komunalnych ze szczególnym uwzględnieniem odpadów ulegających biodegradacji. Ponadto przewiduje się stworzenie Punktu Dobrowolnego Gromadzenia Odpadów (PDGO), zlokalizowanego w Poświętnem.

Uruchomienie w 2008 r i rozbudowanie w 2010 r, Zakładu Zagospodarowania Odpadów umożliwiło opanowanie w całości problematyki technicznego unieszkodliwiania miejskich odpadów komunalnych.

## **8.8 Cmentarze**

W mieście potrzeby w zakresie cmentarnictwa są w pełni zabezpieczone. Istniejący cmentarz nie wymaga rozbudowy.

## **8.9 Możliwości wykorzystania odnawialnych źródeł energii.**

Do odnawialnych źródeł ciepła należą:

- elektrownie wiatrowe (konwersja energii wiatru w energię elektryczną),
- energetyka fotowoltaiczna wykorzystująca energię słoneczną,
- wody geotermalne (eksploatacja wody cieplej z wnętrza ziemi tj. poniżej 2 000 m),
- biomasa jako substancja pochodzenia organicznego. Biomasa jako paliwo: zrębkowanie drewna, prasowanie słomy, granulacja osadów ściekowych (forma stała biomasy), drzewa energetyczne szybko rosnące – brzoza, topola i inne,
- elektrownie wodne wykorzystujące energię wód płynących.

Miasto Płońsk leży w obszarze perspektywnym dla pozyskania energii geotermalnej o temperaturze od 40 - 70°C (Grudziądzko – Warszawski region geotermalny).

Na terenie miasta istnieją również korzystne warunki klimatyczne dla realizacji energetyki wiatrowej Ze względu na niewielką powierzchnię miasta realizacja obiektów związanych z energetyką wiatrową mogłaby by spowodować znaczne uciążliwości dla mieszkańców miasta. Z tego powodu nie wskazuje

się terenów, na których dopuszcza się realizację ferm elektrowni wiatrowych. Możliwe natomiast jest oprócz wykorzystania energii geotermalnej, rozwinięcie energetyki z biomasy. Warunki ukształtowania terenu w mieście nie sprzyjają rozwojowi energetyki fotowoltaicznej. Zakłada się, że realizacja tego typu instalacji będzie możliwa w wymiarze indywidualnym, tj. instalacja tzw. solarów na budynkach. Rzeka Płonka nie jest rzeką, na której istnieje możliwość spiętrzenia wody w sposób umożliwiający realizację elektrowni wodnych stąd nie przewiduje się możliwości wykorzystania energii wodnej w mieście.

## **9. POLITYKA WYPOSAŻENIA MIASTA W INFRASTRUKTURĘ SPOŁECZNĄ**

Istniejąca infrastruktura społeczna (tj. oświata, ochrona zdrowia, opieka społeczna oraz sport i rekreacja) w mieście Płońsku zabezpiecza potrzeby mieszkańców w tym zakresie. Podstawowe działania miasta będą ograniczać się do inwestycji umożliwiających utrzymanie w dobrym stanie obiektów związanych z infrastrukturą techniczną oraz rozbudowę jej w miarę wystąpienia potrzeb związanych z rozwojem przestrzennym miasta. Zaplanowane na najbliższe lata inwestycje miejskie w tym zakresie obejmują budowę sali gimnastycznej przy gimnazjum nr 2 (inwestycja w końcowym etapie realizacji) oraz budowę biblioteki publicznej w Płońsku.

## **10. OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO, W TYM O ZNACZENIU PONADLOKALNYM.**

Inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym w mieście Płońsk ograniczają się do:

- przebiegu drogi krajowej nr 7 relacji Gdańsk – Ostróda – Olsztynek – Płońsk – Warszawa – Radom - Kraków – Chyżne,
- przebiegu drogi krajowej nr 50 relacji Ciechanów – Płońsk – Sochaczew – Grójec – Mińsk Mazowiecki – Łochów – Ostrów Mazowiecka,
- przebiegu drogi krajowej nr 10 relacji Płońsk – Toruń – Szczecin – granica Państwa,
- przebiegu drogi wojewódzkiej nr 632 relacji Płońsk – Nowe Miasto – Nasielsk – Legionowo – Marki.

## **11. OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO, W TYM O ZNACZENIU LOKALNYM.**

Inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym realizowane oraz planowane do realizacji w mieście Płońsk to:

Inwestycje w trakcie realizacji:

- termoizolacja oraz zakup i montaż kolektorów słonecznych do Miejskiego Centrum Sportu i Rekreacji,
- budowa Sali sportowej przy Gimnazjum nr 2,
- budowa ciągu pieszego na ulicy Skarżyńskiej,
- budowa ciągu pieszego na ulicy Proletariackiej,
- budowa ulicy Wieczorków – etap I (odcinek od ul. Fiołkowej do granic miasta).

Inwestycje planowane do realizacji w najbliższych latach:

- rozbudowa dużego targowiska, w tym wykup gruntów pod targowisko, modernizacja małego targowiska (tzw. Manhattan), budowa parkingu zielonego z wewnętrzną drogą dojazdową i kładką umożliwiającą przejście pieszych przez rzekę Płonkę,
- budowa obwodnicy wewnętrznej centrum miasta Płońsk,
- rewitalizacja przestrzeni architektonicznej, kulturowej i krajobrazu, w celu rozwoju jakościowego płońskiego obszaru funkcjonalnego,
- budowa biblioteki publicznej w Płońsku
- rewaloryzacja i adaptacja zabytkowej wieży ciśnień
- przebudowa budynku komunalnego obejmująca lokalne mieszkalne po byłym dworcu PKP,
- budowa obwodnicy zachodniej (wewnętrznej) oraz przebudowa ulicy Mazowieckiej
- termoizolacja zabudowy mieszkalnej oraz remont dróg osiedlowych i parkingów
- termoizolacja obiektów użyteczności publicznej

## **12. OBSZARY, DLA KTÓRYCH OBOWIĄZKOWE JEST SPORZĄDZENIE MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO ORAZ OBSZARY, DLA KTÓRYCH GMINA ZAMIERZA SPORZĄDZIĆ MIEJSCOWE PLANY ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**

Obowiązujące plany miejscowe obejmują ok. 99% ogólnej powierzchni miasta.

Pomimo silnego zaangażowania miasta w sporządzanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w wyniku ustalenia nowych zasad polityki przestrzennej miasta, ustalonej w niniejszej zmianie studium pojawiła się konieczność zmiany obowiązujących planów miejscowych zarówno w zakresie terenów, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (wprowadzenie do ustaleń studium obszarów przestrzeni publicznych oraz zmienionego zasięgu granic obszarów szczególnego zagrożenia powodzią) jak i terenów, dla których zmienione zasady polityki przestrzennej wymagają ustalenia nowych zasad zagospodarowania terenów w planach miejscowych wraz z ustaleniem nowych wskaźników i parametrów zabudowy..

### **12.1 Obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego**

Obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie zmian miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących w mieście, ze względu na przepisy odrębne, wg oznaczeń na załącznikach graficznych do Studium:

- obszary wymagające zmiany m.p.z.p ze względu na obszary szczególnego zagrożenia powodzią nie uwzględnione w obowiązujących m.p.z.p. – strefa oznaczona symbolem **PI**
- obszary wymagające zmiany m.p.z.p ze względu na wyznaczone obszary przestrzeni publicznych (w tym skoncentrowane obszary rozmieszczenia terenów rekreacyjno – sportowych), które nie zostały wskazane w obowiązujących m.p.z.p. - strefa oznaczona symbolem **PII**

### **12.2 Wyodrębnienie obszarów do sporządzenia planów miejscowych.**

W studium wyodrębniono następujące obszary, dla których ustala się wskazanie do przeprowadzenia zmian miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących w mieście:

- obszary o funkcji podstawowej zgodnej z ustalonymi w obowiązujących m.p.z.p. wymagające zmiany m.p.z.p. jedynie w przypadku zmiany zasad zagospodarowania terenów, w tym ustalonych wskaźników i parametrów urbanistycznych lub w przypadku konieczności dostosowania ustaleń m.p.z.p. do obowiązujących przepisów prawa - strefa oznaczona symbolem **PIII**,
- obszary wskazane do zmiany m.p.z.p. ze względu na zmienioną, w stosunku do ustalonego w m.p.z.p., funkcję podstawową wyodrębnionych terenów - strefa oznaczona symbolem **PIV**,
- obszary wskazane do zmiany m.p.z.p. ze względu na zmianę gruntów rolnych na cele nierolnicze na obszarach wyłączonych z zabudowy w obowiązujących m.p.z.p. - strefa oznaczona symbolem **PV**,
- obszary o funkcji i warunkach zagospodarowania terenów zgodnych z ustalonymi w obowiązujących m.p.z.p., niewymagające zmiany ustaleń tych planów - strefa oznaczona symbolem **PVI**.

### **12.3 Wytyczne do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego**

Obowiązkowy zakres ustaleń planów miejscowych określony został w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Poniżej określono wytyczne dla miejscowych planów wyodrębnionych dla obszarów w strefach **PI, PII, PIII, PIV, PV, PVI**.

#### **Dla strefy PI:**

Wprowadzenie zmian w zasięgu granic obszarów szczególnego zagrożenia powodzią wymaga znaczących zmian w zasadach zagospodarowania terenów położonych w ich zasięgu, dla których przyjęto zasady zagospodarowania w planach obowiązujących. Szczególnie dotyczy to ograniczenia na tych obszarach realizacji obiektów budowlanych, wynikającego z przepisów Ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne (Dz.U z 2015 r. poz. 469, z późn. zm.).

#### **Dla strefy PII:**

Zagospodarowanie obszarów przestrzeni publicznych (wraz z skoncentrowanymi obszarami rekreacyjno – sportowymi) wyodrębnionych na załącznikach graficznych do Studium wymaga:

- intensyfikacji podstawowej dla tych obszarów funkcji poprzez lokowanie nowych obiektów usług publicznych na pozyskiwanych w drodze wykupu lub na posiadanych przez gminę gruntach,

- szczególnej dbałości o jakość przestrzeni publicznych (ulic, placów, parkingów, terenów zieleni),
- zwiększenia atrakcyjności obszarów poprzez dopuszczenie do lokalizacji w obrębie usług publicznych towarzyszących im innych usług o charakterze komercyjnym,
- realizacji zespołów zieleni urządzonej w sposób atrakcyjny do rekreacji i wypoczynku mieszkańców miasta (ciągi piesze, obiekty małej architektury, ścieżki rowerowe)

#### **Dla strefy PIII:**

Przystąpienie do sporządzania obowiązujących w mieście planu jest spowodowane w tej strefie zmianą wskaźników urbanistycznych w terenach o przeznaczeniu zgodnym z ustalonym w planach miejscowych. Intensyfikacja przyjętych w studium wskaźników wymaga ponownej analizy ustaleń obowiązujących planów i podjęcia decyzji o ewentualnym zwiększeniu możliwości inwestycyjnych w terenach, z uwzględnieniem wprowadzonych ustaleniami planów miejscowych zmian w zagospodarowaniu tych rejonów miasta Płońsk. Decyzja o zmianie planów miejscowych powinna być warunkowana również zmianami wprowadzonymi w przepisach ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym od dnia wejścia w życie ustaleń obowiązujących planów, szczególnie w zakresie wymaganego zakresu planu miejscowego (brak wszystkich wskaźników urbanistycznych wymaganych do ustalenia przez przepisy ustawy (np. konieczność wyznaczenia linii zabudowy, wprowadzenie wskaźników parkingowych).

#### **Dla strefy PIV:**

Przystąpienie do zmiany obowiązujących planów w tym przypadku jest uzasadnione zmienionymi kierunkami rozwoju przestrzennego terenów o określonej funkcji w obowiązujących planach miejscowych. Wskazanie w Studium nowych kierunków rozwoju przestrzennego dla wybranych obszarów w mieście wymaga ponownej analizy ustaleń obowiązujących planów miejscowych, obejmujących również zasady obsługi terenów infrastrukturą komunikacyjną i techniczną.

#### **Dla strefy PV:**

Zagospodarowanie przestrzenne obszarów otwartych bez istniejącej zabudowy wymaga:

- analizy wpływu zmiany warunków środowiskowych terenów otwartych na zainwestowane,
- zagospodarowania nowych terenów po wcześniejszym wytyczeniu racjonalnej sieci ulic i dojazdów oraz ustaleniu zasad dokonywania wtórnych podziałów gruntów (w planach miejscowych),

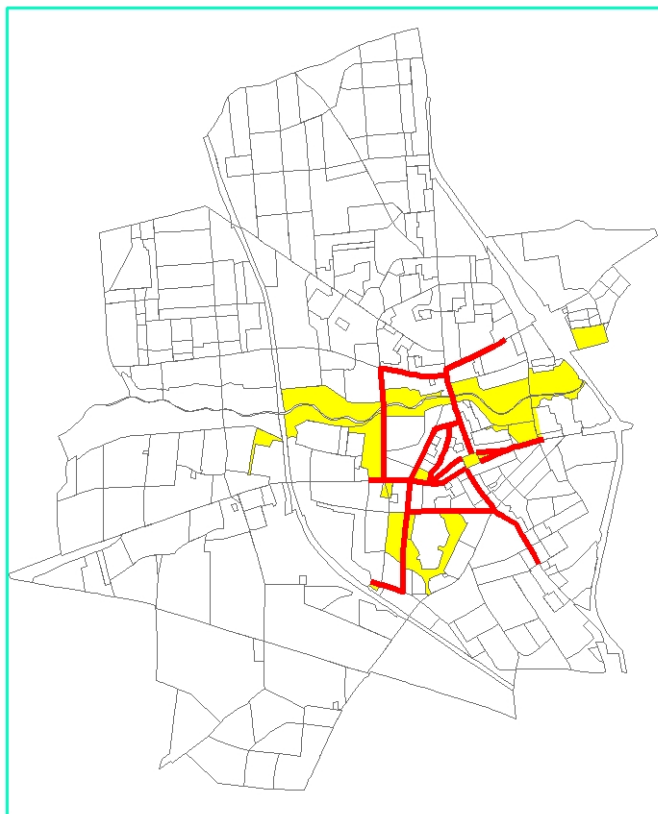
- uwzględnienia w zagospodarowaniu terenów obszarów o funkcji usługowej umożliwiającej dostępność obszarów mieszkaniowych do usług ogólnie bytowych,
- uwzględnienia w zagospodarowaniu terenów układu komunikacyjnego podstawowego w mieście oraz powiązanie układu osiedlowego z układem ogólnie miejskim,
- określenia zasad uzbrojenia nowych terenów inwestycyjnych w infrastrukturę techniczną,
- uwzględnienia obszarów wymagających szczególnych warunków zagospodarowania terenów w tym stanowiących ograniczenia w możliwościach inwestycyjnych,
- umożliwienia przeprowadzenia scaleń i podziałów działek lub tylko podziałów na działki budowlane w sposób umożliwiających rozwój terenów inwestycyjnych przy zachowaniu zasad ładu przestrzennego.

**Dla strefy PVI:**

Zmiana obowiązujących planów miejscowych będzie konieczna wyłącznie w przypadku zmiany profilu zamierzeń inwestycyjnych możliwych do realizacji na podstawie obowiązujących w mieście planów miejscowych.

**13. OBSZARY PRZESTRZENI PUBLICZNYCH I ROZMIESZCZENIA OBIEKTÓW HANDLOWYCH O POWIERZCHNI SPRZEDAŻY POWYŻEJ 2000 M<sup>2</sup>**

W studium wyznaczono obszary przestrzeni publicznych, które wskazuje się do sporządzenia planów miejscowych.



Obszary przestrzeni publicznych w mieście obejmują tereny zieleni urządzonej, rynek miejski oraz ciągi głównych ulic w centrum miasta, w tym w zasięgu historycznego układu urbanistycznego. W obszarach tych szczególnie należy uwypuklić te cechy przestrzeni, które mają podkreślać ich rolę reprezentacyjną, krajobrazową oraz społeczną. Polityka przestrzenna miasta w tym zakresie zmierzać będzie do powiązania ze sobą poszczególnych przestrzeni publicznych w zwarty system charakteryzujący się wysokimi walorami przestrzennymi, decydującymi o randze miasta. Do prawidłowego funkcjonowania systemu szczególnie ważna jest rozbudowa sieci dróg publicznych oraz odpowiednie nasycenie przestrzeni publicznych terenami ogólnodostępnej zieleni urządzonej zachęcającej do spotkań, wypoczynku i organizowania imprez kulturalnych.

Główne działania miasta w celu rozwoju przestrzeni publicznych będą obejmować:

- powiązanie systemu ulicznego ciągów drogowych stanowiących główne przestrzenie publiczne i wiążące ze sobą poszczególne elementy całego systemu przestrzeni publicznych w mieście,
- rozbudowę systemów infrastruktury technicznej (dozbrojenie obszarów predysponowanych do zabudowy i zagospodarowania),
- udostępnienie terenów dla inwestycji strategicznych o znaczeniu ogólnomiejskim,
- wprowadzenie ładu przestrzennego (uatrakcyjnienie przestrzeni publicznych) w strefach decydujących o wizerunku miasta (centrum, główne ciągi uliczne),



- tworzenie warunków łatwej dostępności terenów dla inwestycji wpływających na jakość życia (ład przestrzenny, dostęp do usług),
- rewaloryzację i eksponowanie (poprzez dobór właściwego programu) wartości kulturowych gminy.

*(W zmianie studium obszary przestrzeni publicznych zostały zmniejszone o działkę nr ewid. 197/120)\*1*

W studium wskazano również obszary, w których dopuszcza się lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>. Jest to 1 obszar położony w okolicach osiedla przy ulicy Wiejskiej (przy drodze krajowej).



#### **14. KIERUNKI I ZASADY KSZTAŁTOWANIA ROLNICZEJ I LEŚNEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ**

W mieście Płońsk pomimo znacznej wartości użytkowej gleb nie prowadzi się produkcji rolniczej na dużą skalę. Grunty orne występują głównie w postaci nieużytków rolniczych. Biorąc pod uwagę ten fakt przyjęto zasadę, że grunty rolne stanowią rezerwę terenową miasta i będą zabudowywane lub przeznaczone na cele publiczne w miarę jego rozwoju. Do tego czasu na obszarach tych produkcję rolniczą można prowadzić bez przeszkód.

Grunty leśne w mieście Płońsk ograniczają się do kilku niewielkich zadrzewień o charakterze plombowym. Bez możliwości przeznaczenia na cele inwestycyjne pozostawiono jedyny zwarty kompleks leśny obszar położony w rejonie północnej granicy miasta. Pozostałe drobnopowierzchniowe kompleksy włączono w zasięg terenów inwestycyjnych.

## **15. OBSZARY SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ I OBSZARY OSUWANIA SIĘ MAS ZIEMNYCH**

Obszary szczególnego zagrożenia powodzią w mieście Płońsk obejmują:

- obszary szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat (Q 1%),
- obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat (Q 10%)

Dodatkowo wyznaczono granice obszarów, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat (Q 0,2%).

Sposób zagospodarowania obszarów szczególnego zagrożenia powodzią musi uwzględniać zakazy, nakazy, dopuszczenia i ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych w zakresie ochrony przed powodzią, które reguluje Ustawa z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2015 r. poz. 469, z późn. zm). W szczególności dotyczy to zakazu lokalizacji w zasięgu obszarów szczególnego zagrożenia powodzią nowej zabudowy.

*(Ustawa wymieniona powyżej straciła moc w skutek wejścia w życie przepisów Ustawa z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2018 r. poz. 2268, z późn. zm.), w której nastąpiły istotne zmiany w zakresie sposobów zagospodarowania terenów położonych w zasięgu granic obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, ze szczególnym uwzględnieniem przepisów wskazujących warunki realizacji w tych obszarach obiektów budowlanych (możliwość realizacji takich obiektów przy spełnieniu odpowiednich warunków określonych w stosownej decyzji). W obszarach objętych zmianą studium stosuje się te przepisy dopuszczając realizację zabudowy oraz innych obiektów budowlanych, pod warunkiem uwzględnienia obowiązujących w tym zakresie przepisów cytowanej ustawy oraz zasad wskazanych dla wyznaczonych w zmianie studium obszarach funkcjonalno – przestrzennych. Dopuszczenie realizacji obiektów budowlanych w zasięgu tych terenów jest związane z publicznym charakterem terenów położonych w sąsiedztwie rzeki Płonki – komponowane obszary zieleni parkowej z obiektami publicznymi służącymi mieszkańcom miasta oraz w przypadku innych terenów ich*

*przeznaczeniem wskazanym w planach miejscowych, tj. przeznaczeniem tych terenów na cele związane z zabudową mieszkaniową i usługową, realizowaną w ramach zorganizowanych osiedli mieszkaniowych o wykształconej strukturze przestrzennej)\*1*

Na terenie miasta Płońsk nie występują natomiast tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.

## **16. OBIEKTY LUB OBSZARY, DLA KTÓRYCH WYZNACZA SIĘ W ZŁOŻU KOPALINY FILAR OCHRONNY**

Na terenie miasta Płońsk nie występują obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny.

## **17. OBSZARY WYMAGAJĄCE SZCZEGÓLNYCH SPOSOBÓW ZAGOSPODAROWANIA O OGRANICZONYCH MOŻLIWOŚCIACH INWESTYCYJNYCH.**

Strefy o ograniczonych możliwościach inwestycyjnych obowiązują:

Dla śródlądowych **wód powierzchniowych**, tj. rzeki Płonki, Żurawianki oraz Kanału Piaski oraz **urządzeń melioracji wodnych szczegółowych**, tj. rowów melioracyjnych ustala się nakaz uwzględnienia obowiązujących przepisów odrębnych z zakresu Prawa Wodnego (Dz. U. z 2015 r. poz. 469, z późn. zm), w tym:

- zakaz grodzenia przyległych do śródlądowych wód powierzchniowych i urządzeń melioracji szczegółowych nieruchomości w odległości mniejszej niż 1,5 m od linii brzegu,
- nakaz umożliwienia dostępu do śródlądowych wód powierzchniowych i urządzeń melioracji szczegółowych dla potrzeb wykonywania robót związanych z utrzymaniem wód

### **Dla stref sanitarnych od cmentarzy 50 i 150 m.**

w zasięgu stref sanitarnych obowiązuje zgodnie z przepisami Ustawy z dnia 31 stycznia 1959 r. o cmentarzach i chowaniu zmarłych (Dz.U. z 2011 r. nr 118 poz. 687, z późn zm.) obowiązuje:

- zakaz sytuowania w strefie 50 m zabudowań mieszkalnych, zakładów produkujących, bądź przechowujących artykuły żywnościowe oraz zakładów żywienia zbiorowego oraz ujęć wody i przewodów wodociągowych,

- dopuszczenie sytuowania w strefie 150 m zabudowań mieszkalnych, zakładów produkujących, bądź przechowujących artykuły żywnościowe oraz zakładów żywienia zbiorowego pod warunkiem uzbrojenia terenów w zbiorczą sieć wodociagową.

**Dla strefy technologicznej od linii elektroenergetycznych 110 kV – 15,0 m w każdą stronę od osi linii.**

W zasięgu strefy obowiązuje nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu terenów odpowiednich przepisów odrębnych, w tym w zakresie wymaganej odległości od linii obiektów budowlanych, w tym obiektów przeznaczonych na pobyt ludzi, obiektów zawierających materiały niebezpieczne pożarowo, stref zagrożonych wybuchem, wykonywania nasypów i hałd oraz sadzenia roślinności wysokiej. *(Strefa ta może zostać zwiększona do 20 m w sporządzanych planach miejscowych. Dla sieci SN w przypadku ich zachowania w planach miejscowych, tj. niewskazywania do skablowania, obowiązuje strefa technologiczna 7,5 m od osi linii. W strefie tej obowiązują ograniczenia jak dla strefy wyznaczonej dla linii 110 kV). \*1*

**dla terenów kolejowych:** obowiązuje:

- zakaz sytuowania budynków *(i budowli)\*1* w odległości mniejszej niż 10 m od granicy terenów kolejowych, z tym że odległość ta nie może być mniejsza niż 20 m od skrajnego toru,
- budynki z pomieszczeniami na pobyt stały ludzi powinny być wznoszone poza zasięgiem zagrożeń i uciążliwości linii kolejowych,
- sytuowanie budynków i budowli winno odbywać się w miejscach, gdzie zróżnicowane dopuszczalne poziomy hałasu nie przekraczają wartości progowych.

~~*(Dla terenów położonych w zasięgu stref ochronnych ujęć wody obowiązują przepisy wynikające ze stosownych pozwoleń wodno – prawnych powołujących te strefy do życia. W zagospodarowaniu terenów położonych w zasięgu stref należy przewidzieć przede wszystkim zakaz podejmowania wszelkich działań mogących wpłynąć negatywnie na stan wód podziemnych, a szczególności składowania odpadów i produktów ropopochodnych bez odpowiednich zabezpieczeń, odprowadzania ścieków do gruntu bez oczyszczenia, prowadzenia działalności usługowo – produkcyjnej bez odpowiednich zabezpieczeń gruntu przed skażeniem ściekami przemysłowymi i innymi substancjami niebezpiecznymi.)2*~~

**Dla strefy kontrolowanej od gazociągu 2 x DN 500 relacji Rembelszczyzna – Włocławek o maksymalnej szerokości 32,5 m z osią strefy pokrywającą się z osią gazociągu, obowiązują przepisy Rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 4 czerwca 2013 r. w sprawie warunków technicznych,**

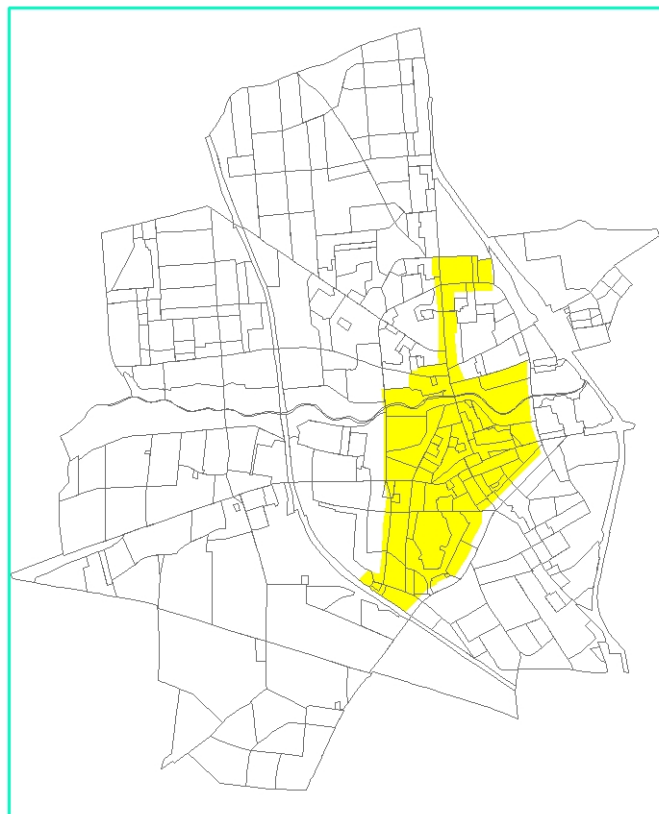
jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie. Dla przedmiotowego gazociągu obowiązują zmniejszone szerokości stref, z zakazem zabudowy dla typów obiektów budowlanych, w tym:

- 32,5 m dla budynków użyteczności publicznej,
- 30 m dla budynków mieszkalnych zabudowy jednorodzinnej i wielorodzinne,
- 30 m dla wolnostojących budynków niemieszkalnych
- 30 m dla parkingów samochodowych.

**Dla strefy kontrolowanej od gazociągu DN 700 relacji Gustorzyn - Rembelszczyzna o maksymalnej szerokości 12 m z osią strefy pokrywającą się z osią gazociągu, obowiązują przepisy Rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 4 czerwca 2013 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie, w tym zakaz realizacji zabudowy.**

## **18. OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCEŃ, REKULTYWACJI LUB REHABILITACJI**

W związku z przepisami Ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji *((Dz. U. z 2020 poz. 802, ze zmianami))*<sup>2</sup> ~~*((Dz. U. z 2017 r. poz. 1023) miasto przystąpiło do prac nad opracowaniem Miejskiego Programu Rewitalizacji Płońsk na lata 2016–2025. W chwili obecnej przeprowadzone wstępne analizy, na podstawie, których wytypowano obszar rewitalizacji, który obejmuje centralne części miasta Płońsk obejmujące wskazane w diagnozie ulice uznane za obszary zdegradowane. )*~~<sup>2</sup> granice obszaru rewitalizacji ~~*(i obszarów zdegradowanych zostały)*~~<sup>2</sup> wyznaczone ~~*(w Miejskim Programie Rewitalizacji Płońsk na lata 2016-2023, który został przyjęty Uchwałą Nr XLVIII/373/2017 Rady Miejskiej W Płońsku z dnia 22 czerwca 2017 roku w sprawie przyjęcia miejskiego programu rewitalizacji Płońsk na lata 2016-2023 z uwzględnieniem)*~~<sup>2</sup> ~~*(na podstawie przepisów wcześniej cytowanej ustawy zostaną uszczegółowione w trakcie dalszych prac nad Programem, w których zostanie zweryfikowany ich zasięg pod względem zgodności z przepisami cytowanej ustawy, w tym)*~~<sup>2</sup> przepisów mówiących o tym, że obszar rewitalizacji nie może być większy niż 20% powierzchni gminy oraz zamieszkały przez więcej niż 30% mieszkańców gminy. Zasięg obszaru rewitalizacji przedstawiono na poniższym rysunku.



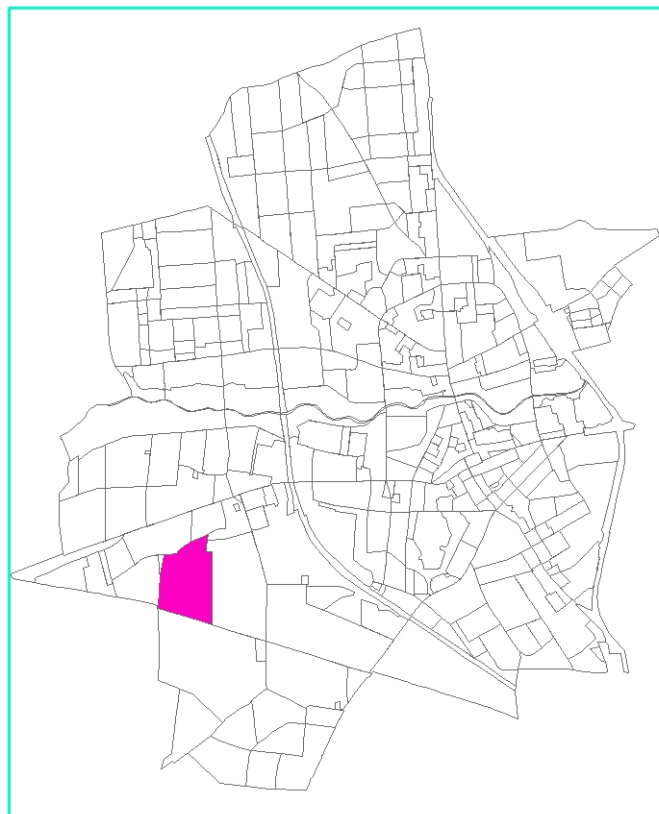
## 19. TERENY ZAMKNIĘTE

Na terenie miasta Płońsk tereny zamknięte obejmują nieruchomości 1/6, (~~7/7 1/7~~)\*1, 1/8, 1/13, 1/30, 1/34, 1/40 obręb 217 miasto Płońsk. Tereny zostały wyznaczone na podstawie (~~Ustawy z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym (Dz. U. z 2013 poz. 1594, z późn. zm.) oraz Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 7 sierpnia 2008 r. w sprawie wymagań w zakresie odległości i warunków dopuszczających usytuowanie drzew i krzewów, elementów ochrony akustycznej i wykonywania robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowej, a także sposobu urządzania i utrzymywania zasłon odśnieżnych oraz pasów przeciwpożarowych (Dz. U. z 2008 r. nr 153 poz. 955) Decyzji Nr 3 Ministra Infrastruktury i Rozwoju z dnia 27 marca 2014 r. w sprawie ustalenia terenów, przez które przebiegają linie kolejowe, jako terenów zamkniętych (Dz. U. MliR z 2014 r. poz. 25)~~)\*1. Tereny zamknięte w mieście nie mają wyznaczonych stref ochronnych.

**(20. OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ URZĄDZENIA WYTWARZAJĄCE ENERGIĘ Z ODNAWIALNYCH ŹRÓDEŁ ENERGII O MOCY PRZEKRACZAJĄCEJ 100 KW**

*W studium wskazuje się obszary, na których będą rozmieszczone urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, związanych z energią słoneczną. We wskazanych obszarach dopuszczalne jest lokalizowanie farm fotowoltaicznych. Lokalizacja takich urządzeń jest przeznaczeniem alternatywnym do ustalonej funkcji dla obszaru funkcjonalno – rozwojowego związanego z działalnością produkcyjno – usługową. W przypadku realizacji urządzeń fotowoltaicznych należy uwzględnić dla nich strefę ochronną, o ile wystąpi taka konieczność na podstawie przepisów odrębnych. W strefie powinien obowiązywać:*

- nakaz zamknięcia oddziaływania lokalizowanych instalacji związanych energetyką fotowoltaiczną w granicach strefy,*
- nakaz ograniczenia oddziaływania instalacji związanych energetyką fotowoltaiczną do granic działki, do której inwestor posiada tytuł prawny, również w przypadku ich realizacji jedynie na części terenów. Ograniczenie oddziaływania tych instalacji należy realizować przede wszystkim poprzez wyznaczenie ich odległości od granic terenów, na których będą one realizowane, w tym poprzez wyznaczenie nieprzekraczalnych linii zabudowy,*
- ograniczenie maksymalnej wysokości paneli fotowoltaicznych na budynkach do 3 m, licząc od pokrycia dachu oraz wolnostojących do 7 m.)<sup>2</sup>*



### III. UZASADNIENIE I SYNTEZA

Ponowne sporządzenie Studium wynika z konieczności uściślenia polityki przestrzennej miasta i dostosowania jej do realnych potrzeb i możliwości rozwoju. Uznano konieczność wprowadzenia zmian zgodnie z procesem tworzenia polityki przestrzennej miasta, uwzględniając nowe możliwości rozwoju przestrzennego oraz interes społeczności lokalnej. Obowiązujące dotychczas Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Płońsk nie wyczerpywało wystarczająco założeń polityki przestrzennej miasta w zmienionych realiach społeczno – ekonomicznych. Uwarunkowania obowiązującego Studium w trakcie sporządzania tego dokumentu uległy znacznej dezaktualizacji. Analiza wniosków złożonych po ogłoszeniu o przystąpieniu do sporządzania zmiany studium, a także do obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego wykazała, że obowiązujące dokumenty nie spełniają w pełni oczekiwań mieszkańców wnioskujących o wyznaczenie nowych terenów dla zainwestowania lub zmianę warunków inwestowania.

Ponieważ w myśl ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778, z późn. zm.) plan miejscowy nie powinien naruszać ustaleń studium nie ma możliwości sporządzenia zmiany obowiązujących planów miejscowych i spełnienia oczekiwań



mieszkańców. Zmiany w obowiązujących przepisach odrębnych, w tym nowy zasięg obszarów szczególnego zagrożenia powodzią również wskazuje na konieczność ponownego wykonania studium. Potrzeba opracowania Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta wynika tym samym zarówno z przesłanek formalnych, merytorycznych jak i oczekiwań mieszkańców.

Przy opracowaniu dokumentu Studium kierowano się kryteriami wynikającymi ze stanu istniejącego zagospodarowania, szeregu uwarunkowań, w tym przepisów odrębnych - szczególnie w zakresie ochrony środowiska, ochrony przyrody, dóbr kultury oraz zapewnieniem bezpieczeństwa mieszkańców w związku z ograniczeniami wynikającymi m.in. z lokalizacji na obszarze gminy dróg o znaczeniu ponadlokalnym oraz uwarunkowaniami związanymi z zagrożeniami powodziowymi. Rozstrzygnięcia planistyczne nastąpiły przede wszystkim przy uwzględnieniu wymogów ładu przestrzennego i zapewnienia zrównoważonego rozwoju. Co oznacza, że poszerzone tereny budowlane wyznaczone zostały przy zachowaniu wartości środowiska, przyrody, środowiska kulturowego, a przede wszystkim walorów krajobrazowych. Tereny przeznaczone pod zainwestowanie objęte strefami urbanizacji intensywnej i ograniczonego rozwoju, wyznaczono jako poszerzenie i uporządkowanie istniejących terenów budowlanych. Tereny z zabudową istniejącą oraz w jej bliskim sąsiedztwie ujęte zostały w obszar „kontynuacji zabudowy” natomiast tereny nowe, a niezabudowane – jako „potencjalne tereny rozwoju”. Takie zróżnicowanie pozwoliło na określenie odpowiednich parametrów i wskaźników urbanistycznych. Przy sporządzaniu Studium uwzględniono dotychczasową politykę przestrzenną wynikającą z opracowań strategicznych opracowanych w mieście.

**Jako podstawowy kierunek i cel dla rozwoju miasta Płońsk przyjęto idee strategiczne:**

- w sferze polityki gospodarczej - **"Płońsk miastem konkurencyjnej i prężnej gospodarki"**,
- w sferze polityki społecznej – **"Płońsk miastem wysokiego poziomu życia"**,
- w sferze polityki ekologicznej - **"Płońsk miastem czystego i witalnego środowiska służącego mieszkańcom"**,
- w sferze polityki przestrzennej - **„Płońsk przestrzenią dobrego życia, czystego środowiska i efektywnego biznesu "**.

Określona w Studium struktura funkcjonalno-przestrzenna miasta ma umożliwić realizację założonych celów. Wpłynie ona również na uatrakcyjnienie obszaru miasta i zwiększenie oferty dla mieszkańców oraz inwestorów. W celu określenia wyraźnych zasad rozwoju gminy przyjęto ogólny podział gminy na strefy funkcjonalno - przestrzenne.

Dla stref określono wiodące funkcje i kierunki rozwoju. Zostały również wskazane różne formy ochrony terenów zainwestowanych – w tym ochrony wartości kulturowych, ochrony zasobów przyrodniczych i krajobrazowych. Zidentyfikowano i określono zabezpieczenia w obszarach z istniejącymi zagrożeniami. Ochroną przed nowym zainwestowaniem zostały objęte obszary o wysokich wartościach przyrodniczych. Obszary te decydują o walorach krajobrazowych miasta, dlatego też ich ochrona jest jednym z priorytetów. Założono zwiększenie atrakcyjności wizerunku miasta, które nastąpi poprzez zwiększenie działań miasta na rzecz estetyzacji obszarów wymagających rehabilitacji. Rozwojowy zagospodarowania w mieście sprzyja bardzo dobra dostępność komunikacyjna miasta. Dotyczy to nie tylko inwestorów, ale i osiedlających się nowych mieszkańców. Utrzymanie terenów mieszkaniowych oraz wyznaczenie nowych terenów pod budownictwo mieszkaniowe powinno być uwarunkowane zachowaniem wymogów ładu przestrzennego i walorów środowiska przyrodniczego, w szczególności przy realizacji budownictwa skoncentrowanego. Jednym z celów poprawy jakości życia mieszkańców jest ukształtowanie obszarów przestrzeni publicznych w celu ożywienia centrum miasta. Prowadzenie sprzyjającej polityki związanej z rozwojem działalności gospodarczej, tj. tworzenia nowych lokalizacji dla usług, takich jak parki technologiczne czy centra logistyczne ma doprowadzić do ożywienia gospodarczego miasta i stworzenia nowych miejsc pracy. Lokalizacja usług lokalnych związanych z obsługą miasta, handlem zorganizowanym w zakresie istniejących i przewidywanych terenów usługowych i produkcyjnych, handlem detalicznym w ramach terenów mieszkaniowych, jak również innych usług generujących miejsca pracy zapewnić ma sprawne funkcjonowanie miasta, zaspokajając jednocześnie potrzeby mieszkańców. Sukcesywna i konsekwentna realizacja kierunków rozwoju wyznaczonych w niniejszym dokumencie powinna w perspektywie spowodować wzrost atrakcyjności inwestycyjnej i mieszkaniowej miasta.

W trakcie sporządzania studium uwzględniono przepisy ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (Dz. U. z 2017 r. poz. 1023), w tym w zakresie bilansu terenów i maksymalnego zapotrzebowania miasta na tereny budowlane .

Analiza potrzeb i możliwości rozwoju Miasta Płońsk została wykonana jako oddzielny dokument. Analizy przeprowadzone w niej zostały uwzględnione w studium, szczególnie w zakresie uwarunkowań demograficznych i zasadności wyznaczania nowych terenów inwestycyjnych. Wnioski wynikające z analizy wskazują, jednoznacznie, że rezerwy terenowe na cele inwestycyjne w mieście mają zbyt dużą powierzchnię, w stosunku do sytuacji demograficznej miasta i możliwości miasta w zakresie uzbrojenia terenów w infrastrukturę techniczną i komunikacyjną. Wnioski zawarte w analizie wskazują również, że utrzymywanie w obszarze miasta rezerw terenowych na cele produkcji rolniczej nie ma uzasadnienia, ze względu na brak zainteresowania prowadzeniem upraw polowych. Grunty pozostawione w

użytkowaniu rolniczym stanowią nieużytki i nie są uprawiane. Tereny pozostawione w obowiązującym dotychczas studium w użytkowaniu rolniczym zajmowały ok. 4% ogólnej powierzchni miasta. Były to tereny położone w zewnętrznych rejonach miasta. Niewielka powierzchnia terenów i ich zasięg przestrzenny nie pozwalał na intensyfikację produkcji rolniczej. Zasadnym zatem było włączenie ich w zasięg stref funkcjonalno – przestrzennych o przeznaczeniu inwestycyjnym, z którymi graniczyły. Działanie to pozwoli uzupełnić układ urbanistyczny miasta i pozostaje w zgodzie z art. 10 ust. 7 pkt. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778, z późn. zm.), w którym ze względu na niepewność procesów rozwojowych dopuszcza się zwiększenie zapotrzebowania w stosunku do wyników analiz maksymalnie o 30%. Przeznaczenie terenów rolniczych wskazanych w obowiązującym dotychczas studium na cele inwestycyjne spełnia to kryterium.