

UZASADNIENIE

Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Płońsk, dla terenów położonych w rejonie ul. Wyszogrodzkiej, ul. Przemysłowej, ul Młodzieżowej i Placu 15 - go Sierpnia

I. Informacja o obszarze planu.

1. Podstawa prawna.

Plan sporządza się na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz. 559, z z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. 503), w związku z Uchwałą Nr LIX/418/2021 Rady Miejskiej w Płońsku z dnia 16 grudnia 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Płońsk, dla terenów położonych w rejonie ul. Wyszogrodzkiej, ul. Przemysłowej, ul Młodzieżowej i Placu 15 - go Sierpnia oraz Uchwałą Nr LXXI/489/2022 Rady Miejskiej w Płońsku z dnia 30 czerwca 2022 r. zmieniającą Uchwałę Nr LIX/418/2021 Rady Miejskiej w Płońsku z dnia 16 grudnia 2021 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Płońsk, dla terenów położonych w rejonie ul. Wyszogrodzkiej, ul. Przemysłowej, ul. Młodzieżowej i Placu 15-go Sierpnia.

2. Położenie obszaru objętego granicami planu.

Sporządzany plan obejmuje 3 niepowiązane ze sobą obszary: 1 położony w dzielnicy przemysłowej rozlokowanej pomiędzy torami kolejowymi i ulicami Mazowiecką oraz Bydgoską, 2 również o funkcji przemysłowo - usługowej położony pomiędzy torami kolejowymi i zbiegiem ulic Wyszogrodzkiej i Bydgoskiej oraz 4 obejmujący centralny plac miasta (15-go Sierpnia) wraz z jego obudową we wschodniej pierzei. Ogólna powierzchnia opracowania wynosi ok 41 ha. W granicach opracowania znajdował się również 4 obszar obejmujący Plac 15 – Sierpnia wraz z jego obudową. W skutek prowadzonej procedury planistycznej dotyczącej uzgodnień i opiniowania planu pojawiły się istotne uwarunkowania przestrzenne uniemożliwiające uwzględnienie warunków uzgodnienia planu wskazanych przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków i dotyczących ochrony konserwatorskiej Placu 15 – Sierpnia i jego pierzei. Uwarunkowania te dotyczą przede wszystkim obowiązujących w mieście planów miejscowych i wynikających z nich inwestycji, znajdujących się w fazie projektowanej. Przyjęcie wskazanych warunków ochrony konserwatorskiej mogłoby w przyszłości doprowadzić do istotnych zmian warunków inwestycyjnych i w konsekwencji również strat finansowych miasta. Ze względu na przedmiotową opinię Rada Miejska w Płońsku, podjęła Uchwałę Nr LXXI/481/2022 z dnia 30 czerwca 2022 r. zmieniającą Uchwałę Nr LIX/417/2021 z dnia 16 grudnia 2021 roku, zmniejszającą granice obszarów objętych procedurą planistyczną, wyłączając z jego granic obszar związany z Placem 15 – Sierpnia.

3. Cel sporządzenie planu.

Cały obszar opracowania objęty jest granicami obowiązujących obecnie planów miejscowych. Prowadzona procedura planistyczna, do której sporządza się niniejsza prognozę, jest zatem faktycznie zmianą planów miejscowych obowiązujących w granicach administracyjnych miasta Płońsk. Prowadzona procedura dotyczy wybranych obszarów miasta, podlegających presji inwestycyjnej, która może być zrealizowana po dostosowaniu ustaleń planów miejscowych do potrzeb inwestycyjnych. Podjęcie działań na rzecz poprawy warunków inwestycyjnych w obszarach opracowania ma duże znaczenie dla rozwoju miasta. Uwzględnienie konkretnych potrzeb inwestycyjnych znacząco przyspieszy zmianę zagospodarowania lub rozwój obszarów o obniżonym

zainteresowaniu inwestycyjnym lub kluczowych dla sytuacji gospodarczej miasta i wreszcie szczególnie istotnych dla jego wizerunku. Działania na rzecz poprawy wizerunku miasta dotyczą przede wszystkim części terenów położonych w dzielnicy przemysłowej (rej ul. Wyszogrodzkiej). Obecna sytuacja, w której tylko część terenów tutaj rozlokowanych jest użytkowana na cele działalności gospodarczej jest niekorzystna dla miasta, szczególnie jeżeli są to tereny stanowiące pozostałości po dawnych zespołach usługowo – magazynowych. Długotrwały zastój inwestycyjny tego rejonu miasta wskazuje na brak zapotrzebowania na kontynuację dawnego profilu zagospodarowania terenów. Sąsiedztwo tych terenów z rozległymi obszarami miasta przewidzianymi na cele mieszkaniowe, wskazuje, że zasadnym jest ukierunkowanie tych terenów na rozwój zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej, bez kategorię profilowania rozwoju inwestycji produkcyjno – usługowych. Zmiany dotyczące pozostałych obszarów znajdujących się w obrębie terenów wskazanych w planach obowiązujących na cele działalności gospodarczej mają na celu umożliwienie realizacji w tych terenach instalacji fotowoltaicznych, co ma duże znaczenie dla rozwoju działalności przemysłowej, ale również poprawy dla miksu energetycznego miasta. Zmiany wprowadzane w obszarze położonym w rejonie ulicy Młodzieżowej mają na celu eliminację z zagospodarowania tej części miasta zespołu produkcyjno – usługowego (wskazanego w przeznaczeniu terenów w planach obowiązujących dotychczas), położonego w strefie mieszkaniowej miasta, w którym obecnie istnieją już zespoły zabudowy mieszkaniowo – usługowej. Obszar ten powinien zostać wkomponowany w strefę mieszkaniową bez wprowadzania inwestycji znacząco odbiegających od kierunków rozwoju sfery mieszkaniowej miasta. Utrzymanie kierunku rozwoju tego obszaru związanego z działalnością gospodarczą powodowałoby rozbitcie struktury przestrzennej miasta oraz stanowiłoby źródło uciążliwości dla mieszkańców tej części miasta, w tym utrudnień komunikacyjnych.

Zgodnie z projektem uchwały wskazuje się podstawowe przeznaczenie terenów:

- MNU - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej;
- MWU – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zabudowy usługowej;
- PU - tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej;
- KDGP - teren drogi publicznej klasy głównej ruchu przyspieszonego;
- KDG - teren drogi publicznej klasy głównej;
- KDL - teren drogi publicznej klasy lokalnej;
- KDD - tereny dróg publicznych klasy dojazdowej;
- KDW – teren drogi wewnętrznej;
- KK – teren kolejowy.

4. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego obowiązujące w obszarze planu.

W granicach planu obowiązują:

- 1) zmiana Miejscowego Planu Ogólnego Zagospodarowania Przestrzennego m. Płońsk przyjęta Uchwałą nr XXXVI/65/97 Rady Miejskiej w Płońsku z dnia 19 listopada 1997 r. (Dz. Urz. Woj. Ciech. Nr 1 poz. 3 z dnia 5 stycznia 1998 r.);
- 2) zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wybranych obszarów Miasta Płońsk w wybranych kwartałach miasta przyjęta Uchwałą Nr XLV/385/2013 Rady Miejskiej w Płońsku z dnia 19 września 2013 roku (Dz. Urz. Woj. Maz. z 2013 r. poz. 11265);
- 3) zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Płońsk dla terenów położonych w obrębie ulic: Targowej, Wieczorków, Sienkiewicza przyjęta Uchwałą Nr LII/448/2014 Rady Miejskiej w Płońsku z dnia 13 lutego 2014 r. (Dz. Urz. Woj. Maz. z 2014 r. poz. 2991);
- 4) zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wybranych obszarów miasta Płońsk, położonych w strefach: północno-centralnej, wschodniej i

przemysłowej przyjęta Uchwałą Nr LXXIV/548/2018 Rady Miejskiej w Płońsku z dnia 11 października 2018 roku (Dz. Urz. Woj. Maz. z 2018 r. poz. 9980);

- 5) zmiana Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Płońsk przyjęta Uchwałą Nr LII/372/2021 Rady Miejskiej w Płońsku z dnia 30 września 2021 roku (Dz. Urz. Woj. Maz. z 2021 r. poz. 8721).

5. Istniejące użytkowanie i zagospodarowanie terenów.

Stan zagospodarowania terenów w obszarze opracowania jest silnie zróżnicowany. W terenach położonych w dzielnicy przemysłowej miasta i terenami z nią sąsiadującymi (obszary 1 i 2) stan zagospodarowania terenów jest zdeterminowany prowadzoną działalnością produkcyjno – składowo – usługową i charakteryzuje się on przeciętnym lub złym stanem zagospodarowania terenów, zarówno w zakresie zagospodarowania działek, jak istniejącej zabudowy. Szczególnie wyraźnie widoczne jest to w obszarze 2 (tereny pomiędzy ul. Wyszogrodzką, Bygdoską i terenami kolejowymi). Oprócz terenów usługowo – magazynowych przylegających do ul. Wyszogrodzkiej i wykazujących przeciętny stan zagospodarowania, pozostała część tego obszaru ma zdecydowanie negatywny stan przestrzenny. Znajdują się tu pozostałości dawnych zakładów produkcyjno – magazynowych, które obecnie częściowo wykorzystywane są na cele usług związanych z obsługą komunikacji oraz usług magazynowych. Tereny te w kierunku wschodnim przechodzą w nieużytki, w większości niewykorzystywane do produkcji rolniczej. Obszar ten należy zaliczyć do obszarów zdegradowanych wymagających podjęcia działań na rzecz ich rewitalizacji.

Obszar 3 stanowi część ciągu mieszkaniowo – usługowego obudowującego pierzeję ulicy Młodzieżowej, począwszy od centrum miasta aż do jego granic. W tym rejonie miasta zlokalizowana jest zarówno starsza jak i młodsza zabudowa jednorodzinna i wielorodzinna oraz usługowa. W granicach opracowania dominują raczej obiekty budowlane o przeciętnym stanie architektoniczno – przestrzennym (starsze) oraz obiekty usługowe niepożądane w tej części miasta, tj. związane z obsługą komunikacji (warsztaty, stacja paliw) oraz bazy transportowe. Usługi takie nie powinny być rozwijane w ramach rozległych obszarów o dominującej funkcji mieszkaniowej.

Ostatni obszar obejmuje tereny kluczowe dla wizerunku miasta, tj. centralny plac miasta i jego wschodnią pierzeję. Zarówno plac, jak i tereny zabudowane objęte opracowaniem wymagają poprawy stanu zagospodarowania ramach kompleksowej rewitalizacji historycznego centrum miasta. Szczególnie negatywny wpływ na ten rejon miasta mają obiekty znajdujące się właśnie we wschodniej pierzei placu 15-go Sierpnia. Są to pozostałości po dawnych budynkach usługowo – mieszkalnych, w większości nienawiązujące do historycznej kompozycji urbanistycznej miasta i wykazujące zły stan architektoniczno – przestrzenny.

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

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Płońsk zostało przyjęte Uchwałą Nr XLIX/387/2017 Rady Miejskiej w Płońsku z dnia 29 czerwca 2017 r., ze zmianami przyjętymi Uchwałą Nr XX/136/2019 Rady Miejskiej w Płońsku z dnia 24 października 2019 r. i Uchwałą Nr LI/368/2021 Rady Miejskiej w Płońsku z dnia 30 września 2021 r. Obecnie równoległe do sporządzanego planu prowadzona jest kolejna zmiana studium, umożliwiająca m. in. dostosowanie zagospodarowania terenów objętych procedurą planistyczną, w której sporządza się niniejszą prognozę, do kierunków polityki przestrzennej miasta. Zgodnie z delimitacją przestrzenno – funkcjonalną studium (obejmującą również zmiany wprowadzane obecnie do studium) obszar planu znalazł się w następujących terenach funkcjonalno – rozwojowych:

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

Podstawowy kierunek przeznaczenia terenów:

- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie wolnostojącej, bliźniaczej i szeregowej,
- zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
- zabudowa usługowa i usługi wbudowane,

Dopuszczalny kierunek przeznaczenia terenu:

- garaże i parkingi podziemne i wielopoziomowe nadziemne,

Wykluczony kierunek przeznaczenia terenu:

- wydzielanie terenów pod funkcje produkcyjne,
- usługi związane ze składowaniem i przetwarzaniem odpadów, składowaniem materiałów poza magazynami, bazami transportowymi i logistycznymi,

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.

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

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

Podstawowy kierunek przeznaczenia terenów:

- obiekty produkcyjne, w tym zorganizowane w formę parków przemysłowo - technologicznych i zabudowa usługowa, w tym stacji paliw, rozlewni gazu płynnego, warsztaty samochodowe, myjnie samochodowe, bazy transportowe oraz składy i magazyny,
- (na terenie P1 realizacji urządzeń fotowoltaicznych, w tym wytwarzających energię o mocy przekraczającej 500 kW, przy uwzględnieniu ustaleń wskazanych w rozdziale 20. pt. **obszary, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500 KW**)².

Dopuszczalny kierunek przeznaczenia terenu:

- lokale mieszkalne lokalizowane w budynkach usługowych oraz zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, przeznaczone w na cele własne prowadzącego działalność usługową, w wybranych kwartałach wskazanych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego,
- dopuszczenie realizacji centrów wystawienniczo – logistycznych, wystawienniczo – handlowo – konferencyjnych, usługowo - handlowych i centrów konferencyjno – hotelowych,
- dopuszczenie koncentracji usług handlowych w formie targowisk, w wybranych kwartałach wskazanych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego,
- garaże wielopoziomowe i podziemne,

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.

Wskaźniki oraz parametry zabudowy i zagospodarowania terenów	Wartość wskaźnika
maksymalna powierzchnia zabudowy	80% działki budowlanej
maksymalna intensywność zabudowy	5,0
minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie	10% działki budowlanej (z dopuszczeniem

czynnej	zmniejszenia minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej na terenach objętych zmianą studium do 5% działki budowlanej) ¹
maksymalna wysokość zabudowy	40 m (z możliwością zwiększenia maksymalnej wysokości zabudowy o 5 m, w przypadkach uzasadnionych procesami technologicznymi), za wyjątkiem: budynków mieszkaniowych dla których obowiązuje maksymalna wysokość do 12 m,
minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki (w tym działki budowlanej z podziału nieruchomości)	2000 m ² (z dopuszczeniem zmniejszenia minimalnej powierzchni nowo wydzielanej działki budowlanej na terenach objętych zmianą studium do 800 m ²) ¹

IT2 - tereny komunikacji kolejowej

Podstawowy kierunek przeznaczenia terenów:

- tereny kolejowe wraz z niezbędną do funkcjonowania infrastrukturą techniczną,

Uszczegółowione zasady zagospodarowania terenów:

- należy podjąć działania umożliwiające poprawę stanu technicznego infrastruktury kolejowej.

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

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

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

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

Jedynymi obszarami podlegającym ochronie i obejmującym granice opracowania jest Główny Zbiornik Wód Podziemnych GZWP Nr 2151 "Subniecka Warszawska – część centralna", obejmujący obszar położony przy ul. Warszawskiej oraz Główny Zbiornik Wód Podziemnych GZWP Nr 215 "Subniecka Warszawska", obejmujący cały obszar opracowania.

W obszarze planu nie występują gleby podlegające ochronie, które na podstawie Ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2021 r. poz. 1326, ze zmianami), wymagające zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze lub nieleśne.

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

- w celu ograniczenia emisji zanieczyszczeń do atmosfery:
 - nakaz ogrzewania budynków ze źródeł energii cieplnej wykorzystujących paliwa dopuszczone do stosowania w obowiązujących przepisach odrębnych,
 - nakaz stosowania, w ogrzewaniu budynków oraz w prowadzonej działalności gospodarczej, urzędzeń, rozwiązań technicznych i technologii zapewniających zachowanie dopuszczalnych przepisami odrębnymi poziomów emisji zanieczyszczeń do atmosfery;
- dopuszczenie lokalizacji przedsięwzięć:
 - mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych na całym obszarze planu,

- mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych, wyłącznie na terenach oznaczonych symbolem PU;
- zakaz lokalizowania zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, o których mowa w przepisach odrębnych;
- kwalifikacja w zakresie przestrzegania dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku terenów faktycznie zagospodarowanych, zgodnie z przepisami odrębnymi, dla terenów oznaczonych symbolami MNU, MWU – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo – usługowej.

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

W granicach planu nie stwierdza się występowania obiektów zabytkowych podlegających ochronie konserwatorskiej..

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

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

Największe ograniczenia inwestycyjne w obszarze opracowania, jednocześnie największe zagrożenie dla zdrowia ludzi, stwarza linia elektroenergetyczna 110 kV. Dla linii wyznaczono strefę technologiczną o szerokości 15 m, licząc od osi linii, w której obowiązuje zakaz lokalizowania budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi, składowania materiałów niebezpiecznych pożarowo, tworzenia hałd, nasypów oraz nasadzeń roślinności zagrażającej bezpieczeństwu linii.

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

- maksymalna wysokość paneli fotowoltaicznych na budynkach – 3 m, licząc od pokrycia dachu;
- maksymalna wysokość instalacji wolnostojącej – 7 m;
- minimalna odległość instalacji systemów fotowoltaicznych wolnostojących od granicy terenów 1PU, 2PU, 3PU – zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy.

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

- 1) sytuowanie zabudowy, budowli, elementów ochrony akustycznej, drzew i krzewów oraz wykonywania robót ziemnych, zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym przepisami z zakresu prawa budowlanego i warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 2) dla budynków mieszkalnych oraz budynków usługowych związanych ze stałym lub czasowym pobytom dzieci i młodzieży oraz szpitali i domów opieki społecznej, należy zastosować odpowiednie zabezpieczenia akustyczne przed uciążliwościami związanymi z funkcjonowaniem linii kolejowej graniczącej bezpośrednio z planem, umożliwiające dotrzymanie dopuszczalnych norm hałasu w środowisku, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi.

Potrzeby osób niepełnosprawnych w projekcie planu realizowane są poprzez ustalenie konieczności uwzględnienia w bilansie miejsc do parkowania, stanowisk postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w liczbie nie mniejszej niż określają to przepisy odrębne, tj. przepisy Ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2021 r. poz. 1376, ze zmianami). Dodatkowo dla obiektów handlowych, zabudowy usługowej oraz zabudowy mieszkaniowej

wielorodzinnej w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce na każde rozpoczęte 15 miejsc do parkowania. Na całym obszarze planu wskazano także nakaz zapewnienia dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, zgodnie z zasadami uniwersalnego projektowania zagospodarowania terenów związanych z komunikacją drogową, transportem zbiorowym, parkingami oraz komunikacją pieszą i rowerową. Inne udogodnienia dla osób niepełnosprawnych będą realizowane na etapie wykonania docelowego zagospodarowania terenów, w tym inwestycji związanych z realizacją zabudowy i zagospodarowania działek budowlanych, na podstawie obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych.

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

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

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

Obszary objęte granicami planu w przeważającej części stanowią własność osób prywatnych. Znaczącą powierzchnię zajmują również Grunty Skarbu Państwa, które rozlokowane są w obszarach położonych u zbiegu ulic Wyszogrodzkiej i Bydgoskiej. Grunty miejskie ograniczają się do gruntów stanowiących działki będące drogami publicznymi. Niewystarczająca do spełnienia norm technicznych szerokość wydzielonych dróg publicznych mających pozostać w zasobie miasta powoduje, że konieczny będzie wykup gruntów niezbędnych do ich poszerzenia oraz realizacji nowych dróg publicznych w celu aktywizacji nowych terenów inwestycyjnych.

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

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

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

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

Potrzeby te na obszarze planu będą ograniczały się przede wszystkim do inwestycji związanych z infrastrukturą komunikacyjną i techniczną. Tereny takie otrzymały w planie odrębne przeznaczenie i zostały przeznaczone na cele infrastruktury komunikacyjnej,

które mają być jednocześnie głównymi korytarzami lokalizacji sieci infrastruktury technicznej.

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

Jednym z celów podstawowych planu jest również umożliwienie rewitalizacji głównego obszaru przestrzeni publicznych, tj. głównego rynku miasta – Plac 15-go Sierpnia, który znajduje się w zasięgu obszarów przestrzeni publicznych wskazanych w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Płońska, łącznie z drogą oznaczoną symbolem 1KDD. W zasięgu tych obszarów, zgodnie z planem obowiązuje:

- nakaz realizacji elementów układu przestrzennego, w tym kompozycji urbanistycznej oraz kompozycji zieleni i nawierzchni dróg w sposób umożliwiający zapewnienie reprezentacyjnego charakteru terenu i właściwą ekspozycję przestrzenną, w sposób jednolity dla całego terenu;
- nakaz kształtowania oświetlenia i innych elementów wyposażenia działki budowlanej w sposób spójny dla całego terenu.

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

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

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

Powiązanie układu komunikacyjnego obsługującego tereny położone w granicach planu z układem zewnętrznym odbywać się będzie poprzez wyznaczone w planie drogi publiczne oznaczone symbolami KDG, KDL i KDD. Drogi te służą również bezpośredniej obsłudze terenów budowlanych w granicach planu, z wykorzystaniem dojazdu poprzez drogę wewnętrzną, oznaczoną symbolem 1KDW. Dojazd do wydzielanych działek nie sąsiadujących bezpośrednio z wyznaczonymi drogami publicznymi i drogą wewnętrzną wyznaczoną na rysunku planu będzie realizowany poprzez wydzielane w miarę potrzeb drogi wewnętrzne, które częściowo zostały wskazane na rysunku planu. Miejsca włączenia komunikacji wewnętrznej do dróg publicznych będą realizowane według potrzeb inwestorskich z uwzględnieniem obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych.

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

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

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

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

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

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

Zwiększenie jawności procedur planistycznych wynika również z procesu porządkowania cyfryzacji planowania przestrzennego w Polsce. Przepisy w tym zakresie i zagospodarowaniu przestrzennym na podstawie Rozdziału 5a ustawy z dnia 16 kwietnia 2020 r. o zmianie ustawy – Prawo geodezyjne i kartograficzne oraz niektórych innych ustaw. Przepisy te weszły w życie 31 października 2020 r. Rozporządzeniem Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii w sprawie zbiorów danych przestrzennych oraz metadanych w zakresie zagospodarowania przestrzennego. Regulacja ta wprowadziła szczegółowe zasady dotyczące tworzenia i prowadzenia zbiorów obejmujących dane przestrzenne aktu planowania przestrzennego, które zostały zapisane w art. 67a ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Przyjęte rozwiązania nakładają na organ sporządzający miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego lub studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego obowiązek tworzenia cyfrowych danych przestrzennych, obejmujących granice i zakres tych dokumentów. Podstawowy zakres danych obejmuje: utworzenie granicy planu w postaci wektorowej, z lokalizacją

przestrzenną obszaru objętego aktem w powiązaniu z państwowym systemie odniesień przestrzennych oraz z rysunkiem planu lub załącznika graficznego do studium w postaci rastra z georeferencją (odniesieniem przestrzennym zgodnym z państwowym systemem odniesień przestrzennych) i odniesieniem do atrybutów treści dokumentu (linki do treści dokumentów powiązanych z aktem). Wytworzone dane powinny zostać zapisane w pliku GML.

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

Ustalając przeznaczenie terenów oraz sposób ich zagospodarowania Burmistrz uwzględnił zarówno interes publiczny jak i interes prywatny. Przeprowadzone analizy funkcjonalno – przestrzenne dla obszaru planu wykazały jego predyspozycje do rozwoju funkcji związanych z zabudową mieszkaniową jednorodzinną i wielorodzinną oraz usługową i produkcyjną. Predyspozycje te wynikają zarówno ze stanu zagospodarowania terenów jak również ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego dla obszaru planu. Zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym plan miejscowy nie może naruszać ustaleń studium. Wybór funkcji tym samym został ukierunkowany ustaleniami studium. Przyjęte rozwiązania planistyczne uwzględniają zarówno interes publiczny miasta (rozwój terenów inwestycyjnych) oraz interes prywatny (realizacja zamierzeń inwestycyjnych). W planie jest również realizowany jeden z podstawowych celów publicznych dla miasta, tj. wprowadzenie zasad zagospodarowania terenów umożliwiających rewitalizację Placu 15-go Sierpnia, wraz z jego wschodnią pierzeją (zabudowa wymagająca pilnych działań inwestycyjnych w celu poprawy stanu architektoniczno – przestrzennego). Plac ma szczególne znaczenie dla walorów krajobrazowych całego układu urbanistycznego historycznego centrum miasta.

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

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

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

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

W projekcie planu wprowadzono ustalenia umożliwiające realizację ciągów komunikacji pieszej oraz realizację dróg rowerowych. Są one dopuszczone na całym obszarze planu. Realizacja ich będzie wykonana w miarę wystąpienia potrzeb w tym zakresie. Działania miasta będą ograniczać się do realizacji tych urządzeń w wyznaczonych w planie drogach publicznych i innych terenach publicznych znajdujących się w zarządzie miasta.

W przypadku terenów inwestycyjnych będą to urządzenia wewnętrzne, realizowane przez inwestorów.

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

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

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

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

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

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

III. Procedura

1. Przeprowadzone elementy obowiązującej procedury planistycznej.

- a) zebrano wnioski po wystosowaniu ogłoszeń i zawiadomień,
- b) wykonano projekt planu wraz prognozą oddziaływania na środowisko oraz prognozą finansową skutków uchwalenia planu,
- c) projekt planu został przesłany do uzgodnień i opiniowania,
- d) po zakończeniu etapu uzgodnień i opinii projekt planu wyłożono do publicznego wglądu,
- e) w trakcie wyłożenia przeprowadzono dyskusję publiczną.

2. Podstawa uchwalenia.

Plan miejscowy został uchwalony na podstawie Uchwały Nr Rady Miejskiej w Płońsku z dnia Podstawą uchwalenia planu jest art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz. 559, ze zmianami) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. 503).