

UZASADNIENIE

Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Płońsk dla obszarów położonych w rejonie ul. Płockiej, ul. Szkolnej i ul. Pułtuskiej

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, ze 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 LV/400/2021 Rady Miejskiej w Płońsku z dnia 10 listopada 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Płońsk dla obszarów położonych w rejonie ul. Płockiej, ul. Szkolnej i ul. Pułtuskiej,.

2. Położenie obszaru objętego granicami planu.

Granicami opracowania objęto obszar miasta Płońsk o ogólnej powierzchni ok. 136 ha. Główny obszar opracowywanego planu obejmuje tereny rozlokowane pomiędzy ulicami Szkolną i Płocką. Oś tego obszaru stanowi dolina rzeki Płonki.

3. Cel sporządzenie planu.

Cały obszar opracowania objęty jest obowiązującymi miejscowymi planami miejscowymi. Można zatem przyjąć, że prowadzona procedura planistyczna stanowi tym samym zmianę planów obowiązujących. Największą powierzchnię w obszarze opracowania zajmują plany przyjęte w latach 1999 i 1997. Czas obowiązywania tych planów jest dosyć długi, co spowodowało, że ustalenia w nich zawarte w znacznej części nieuwzględnianą obowiązujących obecnie przepisów prawa, w tym przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Rozbieżności ustaleń tych planów są szczególnie widoczne w zakresie regulowanego przepisami prawa zakresu planu miejscowego oraz użytych wskaźników i parametrów urbanistycznych, definiowanych w obecnie obowiązujących przepisach. Powyższe jest podstawową przyczyną do przystąpienia przez miasto do opracowania nowego planu zagospodarowania przestrzennego. Dodatkowo przyczyną prowadzenia nowej procedury planistycznej są również istotne zmiany uwarunkowań rozwoju miasta, uwzględnione kierunkach polityki przestrzennej miasta określonych w obecnie obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Płńska. Główne zmiany w stosunku do ustaleń planów obowiązujących dotyczą zwiększenia intensywności zabudowy w wybranych terenach oraz poszerzenie przeznaczenia terenów określonych w planach obowiązujących, jako głównie związanego z zabudową mieszkaniową jednorodzinną w typie podmiejskim, o nowe funkcje związane z zabudową wielorodzinną i intensywną zabudową usługową.

Układ komunikacyjny wytyczony w planach obowiązujących został skorygowany jedynie w zakresie dostosowania do obecnego stanu zagospodarowania terenów, szczególnie w zakresie podziałów nieruchomości jakie nastąpiły w trakcie obowiązywania planów oraz zmian powiązania obszaru planu z zachodnią obwodnicą miasta oddaną do użytkowania w ostatnim czasie.

W prowadzonej procedurze planistycznej nie wprowadzano natomiast żadnych zmian w zakresie terenów pełniących funkcje ekologiczne w systemie powiązań przyrodniczych miasta, tj. doliny rzeki Płonki. W tych terenach uwzględniono jedynie nowe zasięgi obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, określonych na podstawie obecnie obowiązujących przepisów prawa.

Zgodnie z projektem uchwały wskazuje się podstawowe przeznaczenie terenów:

- MNU - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej;
- MW - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- U - tereny zabudowy usługowej;
- W - tereny infrastruktury wodociągowej;
- ZP – tereny zieleni urządzonej;
- ZN – tereny zieleni nieurządzonej;
- WS – tereny wód powierzchniowych;
- WR – teren rowu melioracyjnego;
- KDG - teren drogi publicznej klasy głównej;
- KDZ - teren drogi publicznej klasy zbiorczej;
- KDL - tereny dróg publicznych klasy lokalnej;
- KDD - tereny dróg publicznych klasy dojazdowej;
- KDW – tereny dróg wewnętrznych;
- KK – teren kolejowy.

4. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego obowiązujące w obszarze planu.

W granicach planu obowiązują:

- 1) zmiana Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Płońsk, uchwalona Uchwałą Nr LII/372/2021 z dnia 30 września 2021 r. (Dz. U. Woj. Mazowieckiego z 2021 r. poz. 8721)
- 2) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wybranych obszarów miasta Płońsk, położonych w strefach: północno-centralnej, wschodniej i przemysłowej, uchwalony Uchwałą Nr LXXIV/548/2018 Rady Miejskiej w Płońsku z dnia 11 października 2018 r. (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z 2018 r. poz. 9980);
- 3) zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Płońsk, dla obszaru położonego pomiędzy ulicą Warszawską, Grunwaldzką, a drogą ekspresową S7 oraz obszaru położonego pomiędzy ulicą Wieczorków, a torami kolejowymi, uchwalona Uchwałą Nr IV/19/2015 z dnia 15 stycznia 2015 r. (Dz. U. Woj. Mazowieckiego z 2015 r. poz. 2477);
- 4) zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Płońsk dla terenów położonych w obrębie ulic: Targowej, Wieczorków, Sienkiewicza, uchwalona Uchwałą Nr LII/448/2014 z dnia 13 lutego 2014 r. (Dz. U. Woj. Mazowieckiego z 2014 r. poz. 2991);
- 5) zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Płońsk dotycząca kompleksu zabudowy mieszkaniowej „Płocka II”, uchwalona Uchwałą Nr XV/107/99 z dnia 24 listopada 1999 r. (Dz. U. Woj. Mazowieckiego z 2000 r. Nr 52 poz. 536);
- 6) miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego miasta Płońsk, uchwalony Uchwałą Nr XXXVI/65/97 Rady Miejskiej w Płońsku z dnia 19 listopada 1997 r. (Dz. Urz. Woj. Ciechanowskiego z 1998 r. Nr 1 poz. 3).

5. Istniejące użytkowanie i zagospodarowanie terenów.

Obszar objęty planem stanowi część podmiejską miasta, znajdującą się obecnie w fazie rozwoju. Główne zespoły zabudowy rozlokowane są w pierzejach wymienionych powyżej ulic. Strefa zurbanizowana rozbudowywana jest w kierunkach północnym i południowym - w stronę doliny rzeki Płonki. Stan zagospodarowania terenów wykazuje charakterystyki specyficzne dla obszarów podmiejskich, tj. obecnie stanowi mozaikę terenów otwartych i zabudowanych, przenikających się wzajemnie. Dominującą formą zabudowy jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, z wyraźnym wzrostem w pierzejach ulic Szkolnej i Płockiej udziału zabudowy usługowej o silnie zróżnicowanym profilu, od usług podstawowych związanych z handlem detalicznym, ochroną zdrowia i działalnością biurową, aż do usług obsługi komunikacji (warsztaty naprawcze) i drobną produkcją. Stan istniejącej zabudowy jest również silnie zróżnicowany od bardzo dobrego do złego.

Generalnie nowa zabudowa jednorodzinna wykazuje bardzo dobry stan architektoniczno – przestrzenny, a starsza zabudowa mieszkaniowa i w większości usługowa gorszy stan. Wyjątek stanowią nowe obiekty usługowe, których stan jest również bardzo dobry. Obszary niezabudowane to głównie nieużytki rolnicze. Grunty podlegające uprawie rolniczej stanowią enklawy otoczone terenami zabudowanymi oraz nieużytkami. W istniejącym stanie zagospodarowania terenów wyraźnie wyodrębnia się dolina rzeki Płonki, która jest najmniej przekształconą antropogenicznie częścią opracowania. W tych terenach zachowane zostały siedliska o charakterze siedlisk naturalnych i półnaturalnych.

Oprócz opisanego powyżej obszaru granicami opracowania objęto również część śródmiejską miasta, stanowiącą teren Urzędu Gminy Płońsk, położony przy ulicy Pułtuskiej. Powierzchnia tego obszaru wynosi zaledwie ok. 2,5 ha. Cały ten obszar jest zabudowany i bardzo silnie przekształcony antropogenicznie, co szczególnie jest widoczne w silnie obniżonym udziale powierzchni biologicznie czynnej. Stan architektoniczno – przestrzenny istniejącej zabudowy jest przeciętny, z udziałem obiektów dewaloryzujących krajobraz miasta, tj. garaży i budynków technicznych w złym stanie, zlokalizowanych na zapleczu budynków użyteczności publicznej.

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.. Zgodnie z delimitacją przestrzenno – funkcjonalną studium (obejmującą również zmiany wprowadzane obecnie do studium) obszar planu znalazł się w następujących terenach funkcjonalno – rozwojowych :

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.

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

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 objekty 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.

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)	500 m² dla zabudowy wolnostojącej, 300 m² dla zabudowy bliźniaczej i 250 m² dla zabudowy szeregowej
---	---

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.

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.

Wskaźniki oraz parametry zabudowy i zagospodarowania terenów	Wartość wskaźnika
maksymalna powierzchnia zabudowy	50% działki budowlanej
maksymalna intensywność zabudowy	1,2
minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	30% działki budowlanej
maksymalna wysokość zabudowy	16 m
minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki (w tym działki budowlanej z podziału nieruchomości)	250 m²

MU - tereny śródmiejskiej zabudowy mieszkaniowo – usługowej
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*

Wskaźniki oraz parametry zabudowy i zagospodarowania terenów	Wartość wskaźnika
maksymalna powierzchnia zabudowy	60% działki budowlanej
maksymalna intensywność zabudowy	2,0
minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	20% działki budowlanej

maksymalna wysokość zabudowy	16 m
minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki (w tym działki budowlanej z podziału nieruchomości)	1000 m²

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 własne prowadzącego działalność gospodarczą,
- garaże podziemne i wielopoziomowe,

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.

Wskaźniki oraz parametry zabudowy i zagospodarowania terenów	Wartość wskaźnika
maksymalna powierzchnia zabudowy	60% działki budowlanej
maksymalna intensywność zabudowy	2,0
minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	20% działki budowlanej
maksymalna wysokość zabudowy	16 m
minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki (w tym działki budowlanej z podziału nieruchomości)	1500 m²

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

Wskaźniki oraz parametry zabudowy i zagospodarowania terenów	Wartość wskaźnika
maksymalna powierzchnia zabudowy	60% działki budowlanej
maksymalna intensywność zabudowy	2,0
minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	20% działki budowlanej
maksymalna wysokość zabudowy	16 m
minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki (w tym działki budowlanej z podziału nieruchomości)	1000 m ²

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,

Dopuszczalny kierunek przeznaczenia terenu:

- lokale mieszkalne lokalizowane w budynkach usługowych oraz zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, przeznaczone w na cele własne prowadzącej 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.

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

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.

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

ZP - tereny zieleni urządzonej

Podstawowy kierunek przeznaczenia terenów:

- zieleń 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*

Wskaźniki oraz parametry zabudowy i zagospodarowania terenów	Wartość wskaźnika
maksymalna powierzchnia zabudowy	10% działki budowlanej
maksymalna intensywność zabudowy	0,2
minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej terenach lokalizowanej zabudowy usługowej	70% działki budowlanej
maksymalna wysokość zabudowy	12 m
minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki (w tym działki budowlanej z podziału	2000 m ²

nieruchomości) na terenach z dopuszczoną funkcją usługową

ZN - tereny zieleni nieurządzonej

Podstawowy kierunek przeznaczenia terenów:

- zieleń 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

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. 2 pkt. 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. Dla Zbiorników zgodnie z planem obowiązuje nakaz uwzględnienia odpowiednich przepisów odrębnych odnoszących się do jakości wód podziemnych i zasad ich ochrony oraz innych ustaleń planu w zakresie odprowadzania wód deszczowych i opadowych.

W obszarze planu nie występują gleby podlegające ochronie, które na podstawie Ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 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:

- 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;
- zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych, z wyjątkiem dróg i infrastruktury technicznej;
- dopuszczenie lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych;
- 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:
 - MW – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego,
 - MNU – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo – usługowej,
 - ZP – jak dla terenów rekreacyjno – wypoczynkowych.

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

Ochronie konserwatorskiej w granicach opracowania podlega strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych obejmującej stanowiska archeologiczne A2 – osada wczesnośredniowieczna, która obejmuje w całości obszar opracowania związany z funkcjonowaniem Urzędu Gminy Płońsk (część śródmiejska opracowania). Na pozostałym obszarze opracowania stwierdza się lokalizację obiektów wpisanych do ewidencji zabytków, tj dom z ok. 1925 r. położony przy ulicy Płockiej nr 96 i dom z ok. 1925 r. położony przy ulicy Płockiej nr 104.

Dla strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych wszelkie działania inwestycyjne w obrębie strefy wymagają postępowania zgodnego z obowiązującymi przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszarów i obiektów objętych ochroną konserwatorską, w tym w zakresie nadzoru archeologicznego.

Dla obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków, w projekcie planu ustalono:

- 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;

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

Dodatkowo w planie określono ochronę istniejącego pomnika i krzyża. Zgodnie z planem obowiązują ochrona w zakresie lokalizacji, funkcji, formy oraz użytych materiałów.

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

Największe ograniczenia w zagospodarowaniu terenów oraz również zagrożenie dla zdrowia i mienia ludzi stwarzają obszary szczególnego zagrożenia powodzią. Ograniczenia w zagospodarowaniu są tutaj w całości regulowane przepisami ustawy Prawo Wodne i obejmują również zakaz realizacji zabudowy w zasięgu tych obszarów.

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

- 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 pobytem dzieci i młodzieży oraz szpitali i domów opieki społecznej, należy zastosować odpowiednie zabezpieczenia akustyczne przed uciążliwościami związanymi z funkcjonowaniem linii kolejowej graniczącej bezpośrednio z planem, umożliwiające dotrzymanie dopuszczalnych norm hałasu w środowisku, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi.

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

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, w tym usług rzemiosła i zamieszkania zbiorowego 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. 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. 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.

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. W planie wprowadzono również rezerwy terenowe niezbędne do realizacji usług publicznych zabezpieczając potrzeby całej społeczności miasta Płońsk. Są to tereny zieleni urządzonej, wraz ze wzbogaceniem zagospodarowania zespołów zieleni na wybranych terenach zabudową usługową z zakresu usług sportu i rekreacji oraz kultury, obiekty i urządzeń sportowo – rekreacyjne, wraz z przynależną infrastrukturą i obiektami administracyjno – socjalnymi związanymi z ich obsługą oraz parkingów w zieleni. Obszar planu częściowo znajduje się również w zasięgu obszarów przestrzeni publicznych wskazanych w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Płońska. 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, KDZ, KDL i KDD. Drogi te służą również bezpośredniej obsłudze terenów budowlanych w granicach planu. Dojazd do wydzielanych działek nie sąsiadujących bezpośrednio z wyznaczonymi drogami publicznymi 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 oraz opinii Burmistrz wyłożył projekt planu do publicznego wglądu, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko. O wyłożeniu do publicznego wglądu powiadomił społeczeństwo w odpowiednim ogłoszeniu umieszczonym na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Płońsku, w prasie lokalnej oraz BIPie Urzędu Miejskiego. W ogłoszeniu określił miejsce i termin wyłożenia, miejsce i termin dyskusji publicznej nad przyjętymi rozwiązaniami planistycznymi oraz miejsce i termin składania uwag do projektu planu. W wyniku uwzględnienia części uwag złożonych w pierwszym wyłożeniu konieczne było ponowienie tej czynności. W tej części procedury zastosował rozwiązania zgodne z działaniami podjętymi w pierwszym wyłożeniu.

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, związaną z działalnością gospodarczą, w tym handlem oraz funkcją krajobrazowo – ekologiczną. Potrzeby gminy w zakresie funkcji publicznych ograniczają się, oprócz wytyczenia sieci dróg publicznych, do utrzymania istniejących terenów związanych z usługami publicznymi lub zielenią rekreacyjną. 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, terenów związanych z funkcją publiczną i rekreacyjno – krajobrazową z zachowaniem walorów przyrodniczych zieleni ekologicznej) oraz interes prywatny (realizacja zamierzeń inwestycyjnych).

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

Wskazane w planie drogi oznaczone symbolem KDG, KDZ, KDL i KDD można zaliczyć do dróg łączących obszar planu z układem komunikacyjnym miasta, oprócz funkcji bezpośredniej obsługi terenów inwestycyjnych. 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 zmiany 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 uzyskaniu niezbędnych uzgodnień i opinii plan wyłożono do publicznego wglądu, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko,
- e) w trakcie wyłożenia zorganizowano i przeprowadzono dyskusję publiczną,
- f)

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).