

# UZASADNIENIE

## Do planu ogólnego Miasta Płońsk

### I. Sposób uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy, o których mowa w art. 13b

#### 1. Formy ochrony przyrody oraz ich otuliny (art. 13b pkt 3 lit. a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym)

Miasto Płońsk położone jest poza granicami wielkoobszarowych form ochrony przyrody i krajobrazu. Ochronie na podstawie przepisów ustawy o ochronie przyrody na terenie miasta podlegają jedynie pomniki przyrody. Jest to 15 okazów drzew w rejonie parku w Poświętnem (14 drzew gatunku jesion wyniosły i 1 wiąz szypułkowy), tworzących pomnik wieloobiektowy. Został on powołany do życia na podstawie Rozporządzenia Nr 41 Wojewody Mazowieckiego z dnia 18 sierpnia 2008 r. w sprawie ustanowienia pomników przyrody położonych na terenie powiatu płońskiego (Dziennik Urzędowy Województwa Mazowieckiego z dnia 07.09.2008 r. Nr 152, poz. 5339). Kolejny pomnik przyrody znajduje się przy Urzędzie Miasta. Jest to kasztanowiec biały. Ten pomnik został ustanowiony na podstawie tych samych przepisów co pomnik wieloobiektowy.

Określenie wpływu ustaleń planu ogólnego na pomniki przyrody jest trudne. Wysoka ogólność ustaleń tego planu uniemożliwia wprowadzenie obostrzeń umożliwiających ich ochronę i zachowanie w zagospodarowaniu terenów. Pomniki przyrody są punktowo chronione na podstawie przepisów art. 45 Ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2024 r. poz. 1478, ze zmianami). Przepisy te określają obowiązujące dla nich zakazy i możliwe odstępstwa od nich. Co prawda Rada Gminy w przypadku ustanowienia pomnika przyrody (art. 44) cytowanej ustawy powinna określić szczególne cele ochrony, w razie potrzeby ustalenia dotyczące jego czynnej ochrony oraz zakazy właściwe dla tego obiektu, obszaru lub jego części, wybrane spośród zakazów wymienionych w art. 45 ust. 1 (tej ustawy). W przypadku pomników przyrody znajdujących się w mieście Płońsk ich ochrona nie została ustanowiona na podstawie przepisów lokalnych - uchwały Rady Miejskiej. W przepisach powołujących ochronę pomników przyrody w mieście nie wskazano szczegółowych zasad ich ochrony. Tym samym należy stosować dla nich wszystkie zakazy wskazane w cytowanym art. 45 ustawy o ochronie przyrody. Brak wpływu na pomniki przyrody powinien zostać ustalony w planie miejscowym i powinien obejmować zakaz podejmowania działań mogących skutkować negatywnym wpływem na cel ich ochrony oraz nakaz zastosowania cytowanych przepisów dotyczących ich czynnej ochrony.

Lokalizacja przestrzenna pomników przyrody została zaprezentowana na załączniku graficznym do niniejszego uzasadnienia. Dane lokalizacyjne zostały pozyskane z bazy danych GDOŚ, aktualnej na 2025 r.

Miasto Płońsk w całości znajduje się w zasięgu granic Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP Nr 215 "Subniecka Warszawska". Południowa część miasta (w przybliżeniu po południowej stronie doliny rzeki Płonki) objęta jest również granicami Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP Nr 2151 "Subniecka Warszawska – część centralna". Ochrona zasobów zbiornika jest realizowana z uwzględnieniem przepisów ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. - Prawo wodne (Dz. U. z 2024 poz. 1087, ze zmianami). Podstawowy zakres ochrony zasobów zbiornika wód podziemnych ogranicza się w planowaniu przestrzennym do uwzględnienia odpowiednich przepisów odrębnych odnoszących się do jakości wód podziemnych i zasad ich ochrony, a przypadku planu miejscowego również do wprowadzenia ustaleń w zakresie odprowadzania wód opadowych lub roztopowych. Umocowanie prawnie zakresu planu ogólnego uniemożliwia wprowadzenie do niego ustaleń bezpośrednio odnoszących się do ochrony zasobów zbiorników wód podziemnych. Działanie najbardziej racjonalne to ograniczenie możliwości rozpraszania zabudowy i skoncentrowanie docelowych układów urbanistycznych, w sposób ułatwiający ich uzbrojenie w infrastrukturę wodno – kanalizacyjną i tym samym minimalizowanie zagrożeń skutkujących zanieczyszczeniem środowiska wodnego. Istotnym działaniem planistycznym w ochronie zasobów wodnych jest również ograniczenie zmian zagospodarowania terenów odpowiedzialnych za retencję wód opadowych lub roztopowych, tj. terenów zabagnionych (starorzeczy i zagłębień bezodpływowych) oraz obszarów trwałych mających tendencję do stagnacji wód, szczególnie wilgotnych łąk.. Zasada ta została w pełni uwzględniona w fazie wyznaczania stref planistycznych związanych z rozwojem inwestycji budowlanych w mieście. Podstawowe obszary odpowiedzialne w mieście za retencję wody – tj. dolina rzeki Płonki i rzeki Żurawianki oraz Zbiornik Rutki, które w planie ogólnym zostały zakwalifikowane do stref SO (otwartej) i SN (zieleni i rekreacji).

Podobne zasady projektowe mają również zastosowanie ochrony jednolitych części wód powierzchniowych wyznaczonych na podstawie Planów gospodarowania wodami. Miasto znajduje się na obszarze objętym Planem gospodarowania wodami w dorzeczu Wisły. Plan stanowi realizację Ramowej Dyrektywy Wodnej (2000), ustanawiającej ramy wspólnotowego działania w dziedzinie polityki wodnej w Europie. Stanowi on również wypełnienie zobowiązań wynikających z postanowień Ramowej Dyrektywy Wodnej w zakresie cyklicznej (sześciolletniej) aktualizacji planów gospodarowania wodami. Jednocześnie dokument umożliwia wypełnienie zobowiązań raportowych Polski do KE. Zgodnie z RDW każde Państwo Członkowskie zapewnia ustalenie programu środków (działań), dla wszystkich obszarów dorzeczy lub części międzynarodowych obszarów dorzeczy leżących na jego terytorium, uwzględniając wyniki analiz wymaganych art. 5 RDW (w tym przegląd wpływu działalności człowieka na środowisko i analizę ekonomiczną korzystania z wód). Program działań (zgodnie z ustawą prawo wodne – zestaw działań) powinien być ukierunkowany na osiągnięcie celów środowiskowych dla wód powierzchniowych, podziemnych i obszarów chronionych. Plan gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Wisły jest głównym dokumentem planistycznym w zakresie gospodarowania wodami na tym obszarze dorzecza. Stanowi on również podstawę do podejmowania decyzji kształtujących stan zasobów wodnych na obszarze dorzecza i zasady gospodarowania nimi. Służy także koordynowaniu działań mających na celu osiągnięcie lub utrzymanie co najmniej dobrego stanu wód oraz ekosystemów od wód zależnych, poprawę stanu zasobów wodnych, poprawę możliwości korzystania z wód, zmniejszenie ilości wprowadzanych do wód lub do ziemi substancji mogących negatywnie oddziaływać na wody. Pierwszy plan zagospodarowania wodami na obszarze dorzecza Wisły, uwzględniający RDW, został przyjęty w 2011 r. (M.P. z 2011 Nr 49 poz. 549). Najnowsza aktualizacja Planu (nowy Plan) została przyjęta na podstawie Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 4 listopada 2022 r. w sprawie Planu gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Wisły (Dz. U. z 2023 r. poz. 300).

Zgodnie z cytowanym planem miasto Płońsk znajduje się w całości w zasięgu Jednolitych Części Wód Powierzchniowych Płonka do Żurawianki RW2000102687679, Raciążnica od Rokitnicy do ujścia RW2000112687299, Płonka od Żurawianki do ujścia RW2000112687699 oraz Podziemnych GW200049. Części Wód Powierzchniowych obejmujących miasto wykazują zły stan. Osiągnięcie celów środowiskowych ustalonych w Planie gospodarowania wodami jest zagrożony do tego stopnia, że konieczne było ustanowienie odstępstw w trybie art. 4 ust. 4 RDW i rt. 4 ust. 5 RDW. Spełnienie założonego celu środowiskowego w wyznaczonym terminie jest możliwe wyłącznie dla jednolitej części wód Raciążnica od Rokitnicy do ujścia. Stan Części Wód Podziemnych jest dobry. Osiągnięcie celów środowiskowych ustalonych w Planie gospodarowania wodami nie jest zagrożone.

## **2. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału (art. 13b pkt 3 lit. b ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym)**

W mieście Płońsk występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią, w rozumieniu przepisów Ustawa z dnia 20 lipca 2017 r. - Prawo wodne (Dz. U. z 2024 poz. 1087, ze zmianami). Obszary te zgodnie z art. 16 pkt. 34 obejmują obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%, obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10% oraz obszary między linią brzegu a wałem przeciwpowodziowym lub naturalnym wysokim brzegiem, w który wbudowano wał przeciwpowodziowy, a także wyspy i przyliska, o których mowa w art. 224 ustawy, stanowiące działki ewidencyjne i pas techniczny. Dodatkowo w mieście wyznaczono granice obszarów zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat (Q 0,2%), nie będące w rozumieniu przepisów ustawy prawo wodne obszarami szczególnego zagrożenia powodzią. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią w mieście zostały wyznaczone w zlewni rzek Płonki i Żurawianki i obejmują wszystkie wymienione powyżej obszary. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią zostały wyznaczone na całym przebiegu wymienionych rzek. Ograniczony zasięg mają jedynie obszary między linią brzegu a wałem przeciwpowodziowym. Wały przeciwpowodziowe w mieście są zrealizowane jedynie w jego śródmiejskiej części. Zgodnie z art. 77 ust. 1 pkt. 3 cytowanej ustawy na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią obowiązuje zakaz gromadzenia ścieków, nawozów naturalnych, środków chemicznych, a także innych substancji lub materiałów, które mogą zanieczyścić wody, oraz prowadzenia przetwarzania odpadów, w szczególności ich składowania oraz lokalizowania nowych cmentarzy. Ustawa ta wprowadza również w art. 166 ust. 2 wymóg uzgodnienia z Wodami Polskimi m. in. projektów planów ogólnych i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Obowiązek ten jest wynikiem przepisów określonych w art. 166 ust.1 tej ustawy, tj. konieczność zapewnienia ochrony ludności i mienia przed powodzią. Organ uzgadniający akty prawa miejscowego zgodnie z dalszymi przepisami art. 166 tej

ustawy uzgadnia je w formie decyzji określając jednocześnie wymagania lub warunki dla planowanej zabudowy i planowanego zagospodarowania. Obostrzenia wskazywane w tych decyzjach dotyczą zwykle zakazu realizacji nowej zabudowy lub wskazania warunków na jakich teren może zostać zabudowany lub zagospodarowany inwestycyjnie. Warunki te mogą obejmować zakaz realizacji budynków poza wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy, zakaz podpiwniczenia budynków, nakaz realizacji budynków z posadzką parteru o wysokości wyniesionej minimalnie 0,3 m powyżej rzędnej zwierciadła wody Q1%, nakaz zabezpieczenia fundamentów budynków poza niszczącym działaniem wody poprzez zastosowanie ciężkiej izolacji przeciwwodnej do rzędnej zwierciadła wody Q1%, nakaz zastosowania na budynkach na poziomie parteru materiałów budowlanych odpornych na działanie wody, w tym materiałów ceramicznych, betonu, materiałów pochodzenia mineralnego, z dodatkami uszczelniającymi, nakaz stosowania zabezpieczeń przed przepływem zwrotnym ścieków z sieci kanalizacyjnej, nakaz uszczelniania przejść przez ściany i podłogi wszystkich przyłączy, zakaz realizacji budynków trwale związanych z gruntem, zakaz realizacji celów publicznych związanych z budową i utrzymaniem pomieszczeń dla szkół i przedszkoli oraz zakaz gromadzenia ścieków, nawozów naturalnych, środków chemicznych, a także innych substancji lub materiałów, które mogą zanieczyścić wody, prowadzenia przetwarzania odpadów, w szczególności ich składowania oraz sadzenia drzew i krzewów. Szczegółowość wymienionych obostrzeń możliwych do zastosowania w sporządzanym akcie planowania przestrzennego poprzez wydanie stosownej decyzji wykracza poza zakres planu ogólnego umocowany w przepisach prawa. Są to obostrzenia możliwe do zastosowania w planie miejscowym. Ograniczenia możliwości zagospodarowania terenów zagrożonych powodzią w planie ogólnym mogą zostać powiązane przede wszystkim z wyłączeniem obszarów szczególnego zagrożenia powodzią ze stref planistycznych związanych z rozwojem terenów związanych z inwestycjami budowlanymi. Zasada ta została zastosowana w sporządzanym projekcie planu miejscowego. Większość obszarów szczególnego zagrożenia powodzią została zakwalifikowana do stref planistycznych SO (otwartej) i strefy SN (zieleni i rekreacji), w których nie dopuszcza się realizacji zabudowy. Wyjątek stanowią jedynie skrajne tereny układów urbanistycznych poszczególnych, które otrzymały przeznaczenie budowlane w obowiązujących w mieście planach miejscowych. Możliwość realizacji zabudowy na tych terenach może zostać ograniczona w sporządzanych planach miejscowych lub ich zmianach poprzez wyznaczenie odpowiednich linii zabudowy lub przeznaczenie ich na cele zieleni urządzonej lub nieurządzonej, zgodnie z profilami funkcjonalnymi wyznaczonych w planie stref planistycznych. W strefach planistycznych, które objęte są obszarami szczególnego zagrożenia powodzią (inwestycyjnych) wskazano profil dodatkowy zieleni naturalna, zieleni urządzona, który umożliwi pozostawienie terenów w dotychczasowym użytkowaniu, o ile ich zagospodarowanie inwestycyjne będzie powodować zwiększenie ryzyka powodzi lub będzie stanowić zagrożenie dla mienia i zdrowia ludzi. Możliwość zastosowania w sporządzanych planach miejscowych wymienionych profili jest szczególnie ważna dla terenów sąsiadujących z wałami przeciwpowodziowymi. Zgodnie z art. 176 ust. 1 pkt. 5 obowiązuje zakaz wykonywania obiektów budowlanych, kopania studni, sadzawek, dołów oraz rowów w odległości mniejszej niż 50 m od stopy wału. W obowiązujących w mieście planach miejscowych z terenów mieszkaniowych wyłączono pasy terenów sąsiadujące z wałami przeciwpowodziowymi i włączono je do terenów zieleni. Rozwiązanie to powoduje, że na wydzielonych działkach budowlanych nie jest możliwe zbilansowanie wskaźników urbanistycznych, szczególnie udziału powierzchni biologicznie czynnej. Realizacja przepisów prawa ograniczających sposób zagospodarowania terenów sąsiadujących z wałami przeciwpowodziowymi może być realizowana poprzez wyznaczenie linii zabudowy, a nie poprzez dzielenie istniejących działek budowlanych na dwa odmienne przeznaczenia terenów. Zasięg obszarów szczególnego zagrożenia powodzią został oznaczony na załączniku graficznym do niniejszego uzasadnienia. Zostały one pozyskane na potrzeby sporządzanego planu z bazy danych ISOK, aktualnej na 2025 r.

### 3. Obszary gruntów zmeliorowanych (art. 13b pkt 3 lit. c ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym)

W mieście Płońsk występują obszary zmeliorowane, w tym znajdujące się na nich urządzenia melioracyjne. W sporządzanym planie ogólnym większość tych obszarów została zakwalifikowana do strefy planistycznej otwartej SO. Podstawową funkcją w tej strefie są tereny rolnictwa z zakazem zabudowy, tereny wód, tereny zieleni naturalnej i tereny lasów. Przyjęcie takiej funkcji umożliwia zachowanie funkcjonalności urządzeń melioracyjnych bez zmian. W częściach terenów zmeliorowanych, które znalazły się w strefach związanych z rozwojem inwestycji budowlanych przebudowa, likwidacja lub skanalizowanie urządzeń melioracyjnych będzie odbywać się na podstawie przepisów Ustawa z dnia 20 lipca 2017 r. - Prawo wodne (Dz. U. z 2024 poz. 1087, ze zmianami).

Szczegółowość tych działań wyklucza możliwość zastosowania ich w sporządzanym planie ogólnym, szczególnie w zakresie przepisów określających profil funkcjonalny stref planistycznych oraz możliwych do zastosowania w planie ogólnym ustaleń określających sposób zagospodarowania wyznaczanych stref planistycznych. Przepisy te mogą być zastosowane w przypadku sporządzania bardziej szczegółowych aktów planowania przestrzennego, tj. miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

#### **4. Tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy (art. 13b pkt 3 lit. d ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym)**

Zgodnie z informacjami zawartymi w bazie danych SOPO w mieście Płońsk nie występują zaewidencjonowane obszary osuwiskowe i obszary zagrożone ruchami masowymi ziemi. Uwzględnienie w sporządzanym planie ogólnym uwarunkowań w tym zakresie nie ma uzasadnienia formalnego.

#### **5. Strefy ochronne ujęć wody (art. 13b pkt 3 lit. e ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym)**

Zgodnie z dostępnymi informacjami w mieście Płońsk nie wyznaczono stref ochronnych ujęć wody. Uwzględnienie w sporządzanym planie ogólnym uwarunkowań w tym zakresie nie ma uzasadnienia formalnego. Ochrona ujęć wody ogranicza się w mieście do strefy bezpośredniej ochrony ujęć wody, obejmującej wygrozione studnie zasilające system wodociągowy miasta. Ujęcia wody zostały w planie ogólnym zakwalifikowane do stref SI (infrastrukturalnych). Tym samym ich funkcja zostaje utrzymana, wraz z ograniczeniami wynikającymi z ochrony bezpośredniej ujęć wody.

#### **6. Obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych (art. 13b pkt 3 lit. f ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym)**

Zgodnie z dostępnymi informacjami w mieście Płońsk nie wyznaczono stref ochronnych zbiorników wód śródlądowych. Uwzględnienie w sporządzanym planie ogólnym uwarunkowań w tym zakresie nie ma uzasadnienia formalnego.

#### **7. Tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi (art. 13b pkt 3 lit. g ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym)**

Zgodnie z informacjami dostępnymi w bazie MIDAS w mieście Płońsk nie zarejestrowano obszarów i terenów górniczych. Uwzględnienie w sporządzanym planie ogólnym uwarunkowań w tym zakresie nie ma uzasadnienia formalnego.

#### **8. Udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji (art. 13b pkt 3 lit. h ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym)**

Zgodnie z informacjami dostępnymi w bazie MIDAS w Płońsk nie występują udokumentowane złoża kopalin, a inne formy składowania surowców. Uwzględnienie w sporządzanym planie ogólnym uwarunkowań w tym zakresie nie ma uzasadnienia formalnego..

#### **9. Obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej (art. 13b pkt 3 lit. i ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym)**

Miasto Płońsk nie ma statutu uzdrowiska. W jego granicach nie wyznaczono również obszarów ochrony uzdrowiskowej. Uwzględnienie w sporządzanym planie ogólnym uwarunkowań w tym zakresie nie ma uzasadnienia formalnego.

#### **10. Zabytki objęte formami ochrony, o których mowa w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1292), lub ujęte w wojewódzkiej lub gminnej**



## ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej (art. 13b pkt 3 lit. j ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym)

W mieście Płońsk podlegającymi ochronie konserwatorskiej na podstawie art. 7 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1292, ze zmianami) są obiekty nieruchome wpisane do rejestru zabytków i zabytki archeologiczne zaewidencjonowane podczas powierzchniowych badań AZP. Dodatkowo obiekty podlegające ochronie na podstawie cytowanych przepisów to również zabytki nieruchome ujęte w gminnej ewidencji zabytków. W roku 2024 Rada Miejska w Płońsku przyjęła „Gminnego Programu Opieki nad Zabytkami Miasta Płońsk na lata 2025-2028” – Uchwała Nr XI/81/2024 z dnia 19 grudnia 2024 r. (Dz. U. Woj. Mazowieckiego z 2025 r. poz. 82), w którym wskazano zakres ochrony zabytków zidentyfikowanych w mieście na podstawie prowadzonej przez nie gminnej ewidencji zabytków. Obiekty zabytkowe znajdując się w granicach miasta Płońsk zostały oznaczone na załącznikach graficznych do uzasadnienia. Do ich lokalizacji wykorzystano cytowane powyżej akty prawa miejscowego, gminną ewidencję zabytków oraz dane zawarte w bazie zabytek.pl i bazie NID.

Zgodnie z przeprowadzoną kwerendą obiekty zabytkowe w Płońsk to:

### Obiekty wpisane do rejestru zabytków województwa mazowieckiego.

- układ urbanistyczny wraz z zabudową i wylotami ulic, z ok. 1400 r. - nr. rejestru A– 2 z dn.12.10.1956
- zespół kościoła parafialnego pw. św. Michała Archanioła (dawniej klasztor), dzwonnica, kościół klasztor, klasztor obecnie budynek użyteczności publicznej, ul. Płocka 17/19 – nr rejestru A–60 z dn.12.10.1956,
- zespół budowlany dworca kolejowego, ul. Towarowa 9: budynek dworca, wieża wodociągowa, podjazd, alejka z układem zieleni (ok. 1925 r.) – nr rejestru A 1108 z dn.09.11.2012,
- zespół podworski Poświętne: park, dwór (obecnie biura), park ptn., pld.i 2 aleje, ul. Sienkiewicza (Poświętne) (1 poł. XIX w.) – nr rejestru A–212 z dn.30.08.1980 r.,
- kamienica, 1780 r., ul. ob. ul. 15 Sierpnia 21A– nr rejestru A–61 z dn. 12.10.1956.
- Kaplica cmentarna - grobowa Grobickich 1896 r., cmentarz parafialny - nr rejestru A-1312 z dn. 16.10.2015,
- Grodzisko wczesnośredniowieczne (zabytek archeologiczny), ul. Pułtуска, dz ewid. 870 – nr rejestru 355 z dn. 28.12.1993 r.
- pozostałości dawnego cmentarza żydowskiego z XVIII w. ok. 1670 r., ul. Warszawska 57A – nr rej. A-1381 z dn. 08.12.2016 r., obejmujący działkę nr ewid. 1813/8

### Obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków:

Lp.	Obiekt	Adres	Czas powstania
1	Cmentarz przykościelny w zespole kościoła parafialnego pw. św. Michała Archanioła	Ul. Płocka 17	XV/XVI w.
2	Więzienie (obecnie areszt śledczy)	Ul. Warszawska 49	1905 r.
3	Budynek główny szpitala	Ul. Sienkiewicza 9	Ok. 1930 r.
4	Pawilon położniczy	Ul. Sienkiewicza 9	Ok. 1930 r.
5	Dom lekarzy (obecnie dyrekcja szpitala)	Ul. Sienkiewicza 9	Ok. 1930 r.
6	Kaplica przedpogrzebowa (obecnie prosektorium)	Ul. Sienkiewicza 9	Ok. 1930 r.
7	Dom dozorczy (obecnie obiekt pomocniczy)	Ul. Sienkiewicza 9	Ok. 1930 r.
8	Cmentarz parafialny rzymsko - katolicki	Ul. Kopernika	1779 r.

9	Kapliczka przydrożna	Ul. Pułtуска, dz ewid. 881/3	1889 r.
10	Kapliczka przydrożna	Ul. Wyszogrodzka (przy numerze 10)	2 poł. XIX w.
11	Oficina	Ul. Sienkiewicza 13	Koniec XIX w.
12	Budynek gospodarczy	Ul. Sienkiewicza 13	Koniec XIX w.
13	Młyn mechaniczny (obecnie budynek usługowy)	Ul. Wyszogrodzka 22	Początek XX w.
14	Kamienica	Ul. Pułtуска 7	Ok. 1900 r.
15	Kamienica	Ul. Pułtуска 12	Koniec XIX w.
16	Kamienica	Ul. Pułtуска 14	Ok. 1920 r.
17	Kamienica	Ul. Pułtуска 16A	Ok. 1920 r.
18	Kamienica	Ul. Pułtуска 19	Początek XX w.
19	Kamienica	Ul. Pułtуска 27	Początek XX w.
20	Kamienica	Ul. Pułtуска 28	Ok. 1910 r.
21	Kamienica	Ul. Pułtуска 28A	Ok. 1900 r.
22	Kamienica	Ul. Grunwaldzka 1	Ok. 1870 r.
23	Kamienica	Ul. Grunwaldzka 2	Półowa XIX w.
24	Kamienica	Ul. Grunwaldzka 3	Początek XX w.
25	Kamienica	Ul. Grunwaldzka 5	Początek XX w.
26	Kamienica	Ul. Grunwaldzka 7	Początek XX w.
27	Kamienica	Ul. Grunwaldzka 22	XIX/XX w.
28	Łaźnia (obecnie dom)	Ul. Grunwaldzka 34	Ok. 1920 r.
29	Kamienica	Ul. Grunwaldzka 47	Początek XX w.
30	Dom mieszkalny (obecnie przedszkole)	Ul. Kolejowa 5	Początek XX w.
31	Dom mieszkalny	Ul. Ogrodowa 14	Koniec XIX w.
32	Dom mieszkalny	Ul. Ogrodowa 14 A	Początek XX w.
33	Kamienica	Ul. 15 Sierpnia 1	Początek XX w.
34	Kamienica	Ul. 15 Sierpnia 2	Koniec XIX w.
35	Kamienica	Ul. 15 Sierpnia 3	Koniec XIX w.
36	Kamienica	Ul. 15 Sierpnia 5	Koniec XIX w.
37	Kamienica	Ul. 15 Sierpnia 8	Ok. 1900 r.
38	Kamienica	Ul. 15 Sierpnia 9	Początek XX w.
39	Kamienica	Ul. 15 Sierpnia 10	Ok. 1910 r.

40	Kamienica	Ul. 15 Sierpnia 13	Ok. 1910 r.
41	Kamienica	Ul. 15 Sierpnia 14	Ok. 1900 r.
42	Kamienica	Ul. 15 Sierpnia 15	Ok. 1900 r.
43	Kamienica	Ul. 15 Sierpnia 16	Ok. 1900 r.
44	Kamienica	Ul. 15 Sierpnia 17	Ok. 1900 r.
45	Kamienica	Ul. 15 Sierpnia 18	Ok. 1900 r.
46	Kamienica	Ul. 15 Sierpnia 19	Początek XX w.
47	Kamienica	Ul. 15 Sierpnia 20	Ok. 1920 r.
48	Kamienica	Ul. 15 Sierpnia 21	Koniec XIX w.
49	Kamienica	Ul. Płocka 9	Ok. 1900 r.
50	Kamienica	Ul. Płocka 11	Początek XX w.
51	Kamienica	Ul. Płocka 13	Przed I wojną światową
52	Kamienica	Ul. Płocka 15	Początek XX w.
53	Kamienica	Ul. Płocka 18	Początek XX w.
54	Kamienica	Ul. Płocka 20	Początek XX w.
55	Kamienica	Ul. Płocka 22	Początek XX w.
56	Kamienica	Ul. Płocka 25	1918 – 1920 r.
57	Kamienica	Ul. Płocka 26	4 ćw. XIX w.
58	Kamienica - Budynek banku	Ul. Płocka 28	Ok. 1910 r.
59	Dom mieszkalny	Ul. Płocka 58	4 ćw. XIX w.
60	Dom mieszkalny	Ul. Płocka 64	Początek XX w.
61	Dom mieszkalny	Ul. Płocka 68	1 ćw. XX w.
62	Dom mieszkalny	Ul. Płocka 96	Ok. 1925 r.
63	Dom mieszkalny	Ul. Płocka 104	Ok. 1925 r.
64	Kamienica	Ul. Warszawska 1	Początek XX w.
65	Kamienica	Ul. Warszawska 2	Ok. 1910 r.
66	Kamienica	Ul. Warszawska 6	Ok. 1920 r.
67	Kamienica	Ul. Warszawska 35	Początek XX w.
68	Kamienica	Ul. Warszawska 37	Ok. 1925 r.
69	Kamienica	Ul. Warszawska 38	Ok. 1926 r.
70	Dom mieszkalny	Ul. Szkolna 3	Ok. 1920 r.
71	Dom mieszkalny	Ul. Wolności 21	Ok. 1925 r.
72	Dom mieszkalny	Ul. Wyszogrodzka 35	Ok. 1925 r.
73	Kamienica	Ul. Zduńska 2	Początek XIX w.

74	Kamienica	Ul. Zduńska 4	Koniec XIX w.
75	Dawny cmentarz żydowski (częściowo wpisany do rejestru zabytków – dz. ewid. 1813/8), obejmujący stanowisko archeologiczne AZP 49-60/1 – cmentarzysko żydowskie	ul. Warszawska 57A	Od XVI do XX w.

#### **Stanowiska archeologiczne ujęte w gminnej ewidencji zabytków:**

- AZP 48-60/1 – osada XIV – XV w.
- AZP 48-60/2 – osada XIV – XV w.
- AZP 48-60/8 - grodzisko wczesne średniowieczne – nr rejestru 355 z dn. 28.12.1993 r.
- AZP 48-60/9 – osada wczesne średniowiecze
- AZP 48-60/10 – cmentarzysko wczesne średniowiecze
- AZP 48-60/11 – osada wielokulturowa (okres rzymski, wczesne średniowiecze, nowożytność)
- AZP 48-60/18 – osada wielokulturowa (kultura łużycka, okres rzymski, wczesne średniowiecze)
- AZP 48-60/20 – osada epoka brązu, nowożytność
- AZP 48-60/28 – ślady osadnictwa (starożytność, wczesne średniowiecze, późne średniowiecze, nowożytność).

Ochrona zabytków **wpisanych do rejestru zabytków** powinna obejmować nakaz prowadzenia wszelkich działań, w tym budowlanych, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

Ochrona **zabytków archeologicznych** powinna obejmować nakaz wykonywania robót ziemnych albo prowadzenia zmian charakteru prowadzonej dotychczas działalności, z uwzględnieniem zasad określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami, a także dotyczącymi postępowania z zabytkami w procesie budowlanym.

Ochrona **budynków ujętych w gminnej** może obejmować:

- ochronę przed rozbiórką budynków,
- zakaz nadbudowy budynków i przebudowy ich formy zewnętrznej,
- nakaz zachowania obecnego wyglądu i gabarytów budynków w tym wysokości lub przywrócenia historycznej budynków, potwierdzonej na podstawie archiwalnej dokumentacji, ikonografii lub badań,
- nakaz ochrony zachowanych elementów dekoracji architektonicznej,
- nakaz uzupełnienia ubytków detali architektonicznego w oparciu o zachowane fragmenty oraz dokumentację archiwalną,
- nakaz zachowania wymiarów oraz proporcji otworów okiennych i drzwiowych,
- nakaz ochrony, zachowania lub przywrócenia pierwotnego materiału oraz kolorystyki budynków na podstawie badań stratygraficznych,
- zakaz umieszczania na elewacjach frontowych budynków, w miejscach widocznych z poziomu z poziomu ulicy od strony przestrzeni publicznych kabli, anten, klimatyzatorów i innych urządzeń technicznych, w tym także w przestrzeni okien i drzwi budynków,
- nakaz utrzymania historycznej linii zabudowy, jej skali i gabarytów.

Ochrona **założenia przestrzennego miasta Płońsk** powinna obejmować:

- zachowanie i rewaloryzowanie historycznego układu przestrzennego i kompozycji zieleni, w tym istniejącej sieci dróg, alei, szpalerów, zadrzewień, osi widokowych i kompozycyjnych,
- dostosowanie nowej zabudowy do istniejących w układzie urbanistycznym obiektów budowlanych o wartościach kulturowych i zabytkowych w zakresie linii zabudowy, zasadniczych proporcji



wysokościowych i kubaturowych zgodnych z występującymi w zabudowie historycznej, tj. gabarytów, charakteru zabudowy, formy dachów i materiałów wykończeniowych,

- zakaz lokalizacji nowych dominant przestrzennych;
- nakaz prowadzenia wszelkich działań, w tym budowlanych na zasadach określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami, z obowiązujących przepisów prawa dla obszarów wpisanych do rejestru zabytków.

Ochrona **cmentarzy ujętych w gminnej ewidencji** powinna obejmować:

- nakaz ochrony, zachowania i konserwacji historycznego rozplanowania cmentarzy oraz ukształtowania ich terenu, obejmującego układ ciągów pieszych i zieleni, w tym wysokiej, bram, kaplic, układu kwater i mogił,
- nakaz restauracji i wyeksponowania zachowanych relikwów architektury cmentarnej, w tym nagrobków, figur, lapidariów oraz pomników,
- nakaz stosowania przepisów odrębnych odnoszących się do ochrony zabytków oraz opieki nad zabytkami we wszelkich działaniach prowadzonych w obrębie cmentarza, w tym obejmujących prace porządkujące lub realizację nowego zagospodarowania.

Ochrona **kapliczek** powinna obejmować ochronę w zakresie lokalizacji, funkcji, formy oraz użytych materiałów.

Wyszczególnione zasady ochronne przekraczają umocowany prawnie zakres planu ogólnego. Ustalenia te mogą zostać uwzględnione przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. W planie ogólnym możliwe jest jedynie przyporządkowanie terenów, na których znajdują się obiekty zabytkowe, do odpowiednich stref planistycznych, w sposób umożliwiający zachowanie ich funkcji, zabytkowej struktury przestrzennej oraz historycznej lokalizacji i historycznego rozplanowania przestrzennego. Opisane działania projektowe zostały wykorzystane w fazie projektowej sporządzania planu ogólnego dla miasta Płońsk. Dodatkowe działania projektowe w sporządzanym planie ogólnym objęły również ograniczenie możliwości zmiany obecnej funkcji terenów, na których znajdują się zabytki, w sposób zagrażający zachowaniu ich wartości zabytkowych i historycznych. Do działań tych można zaliczyć także przyporządkowanie tym terenom profilu podstawowego i dodatkowego, w sposób ograniczający możliwość niepożądanych zmian sposobu zagospodarowania terenów podlegających ochronie konserwatorskiej. Znaczenie tego działania jest szczególnie istotne przy ochronie historycznych założeń przestrzennych. W fazie projektowej podziału miasta na strefy planistyczne ochronę zabytków uwzględniono również poprzez przyporządkowanie terenom, na których znajdują się zabytki, odpowiednich wskaźników i parametrów urbanistycznych uniemożliwiających zmianę ich formy architektonicznej oraz istotną zmianę zagospodarowania działek, na których są posadowione. Wskaźniki i parametry urbanistyczne możliwe do ustalenia w planie ogólnym zostały określone w art. 13e ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i są to maksymalna nadziemna intensywność zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, maksymalna wysokości zabudowy oraz maksymalny udział powierzchni zabudowy. Ustalenie tych wskaźników nie tylko na dla terenów, na których posadowione są zabytki, ale również terenów sąsiednich uniemożliwi powstanie dominant przestrzennych przesłaniających obiekty zabytkowe lub uniemożliwiających powstanie wokół nich krajobrazów dysharmonijnych. Najmniejsze oddziaływanie planu ogólnego jest widoczne na ochronę zabytków archeologicznych. Ich ochrona odbywa się poprzez wykonanie odpowiednich badań przez fazą inwestycyjną. Przepisy prawa określające zakres planu ogólnego nie przewidują możliwości szczególnego potraktowania terenów, na których zlokalizowane są zabytki archeologiczne. Wyłączenie tych terenów ze stref inwestycyjnych ze względu na znajdujące się na nich zabytki archeologiczne nie ma uzasadnienia w przepisach ustawy o ochronie zabytków.

Inne niż opisane działania ochronne nie mają osadzenia w zakresie planu ogólnego określonego w przepisach ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, szczególnie w przepisach Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758, ze zmianami, ze zmianami) określających zasady wyznaczania i charakterystyki stref planistycznych.

## **11. Obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne (art. 13b pkt 3 lit. k ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym)**

W Płońsku nie wyznaczono obszarów pomników zagłady i ich stref ochronnych. Uwzględnienie w sporządzanym planie ogólnym uwarunkowań w tym zakresie nie ma uzasadnienia formalnego.

## **12. Tereny zamknięte i ich strefy ochronne (art. 13b pkt 3 lit. I ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym)**

W Płońsku nie wyznaczono terenów zamkniętych resortu obrony narodowej. W jego granicach wyznaczono jedynie tereny zamknięte kolejowe. Obejmują one działki 1/6, 1/7, 1/8, 1/13, 1/30, 1/34, 1/40 obręb 217 miasto Płońsk. Zostały one wyznaczone Decyzją Nr 14 Ministra Infrastruktury z 18 września 2020 r. sprawie ustalenia terenów zamkniętych, przez które przebiegają linie kolejowe, wraz z decyzjami zmieniającymi. Tereny te nie mają wyznaczonych stref ochronnych. Większość terenów zamkniętych kolejowych została w planie ogólnym zakwalifikowana do strefy planistycznej SK (komunikacyjnej). Ich obecna funkcja została tym samym utrzymana. Wyjątek stanowią jedynie działki 1/13 i 1/40, które stanowią były teren eksploatacyjny taboru kolejowego, obecnie nie spełniający już tej funkcji. Zgodnie z wnioskami składanymi do aktów planowania przestrzennego opracowywanych w mieście Zarządca linii kolejowej wnioskował o przeznaczenie ich na cele produkcyjno – usługowe. Zgodnie z tymi wnioskami działki te w planie ogólnym zostały zakwalifikowane do strefy planistycznej SP (gospodarczej).

## **13. Obszary ograniczonego użytkowania (art. 13b pkt 3 lit. m ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym)**

W mieście Płońsk nie wyznaczono umocowanych prawnie obszarów ograniczonego użytkowania. Uwzględnienie w sporządzanym planie ogólnym uwarunkowań w tym zakresie nie ma uzasadnienia formalnego. Ograniczenia inwestycyjne w zagospodarowaniu stref planistycznych wynikają z ograniczeń obowiązujących ze względu na znajdujące się w granicach miasta napowietrzne sieci elektroenergetyczne wysokiego, gazociągi wysokoprężne i czynny cmentarz. Największe ograniczenia inwestycyjne w mieście, jednocześnie największe zagrożenie dla zdrowia ludzi w tym zakresie, stwarzają linie elektroenergetyczne 110 kV, o których obowiązują strefy technologiczne o szerokości 30 m, tj. po 15 m od osi linii dla linii 110 kV i 14 m, tj. po 7 m od osi linii dla linii 15 kV. W zasięgu stref technologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi obowiązuje zakaz lokalizowania budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi, składowania materiałów niebezpiecznych pożarowo, tworzenia hałd i nasypów, lokalizacji instalacji fotowoltaicznych, nasadzeń roślinności wysokiej (powyżej 3 m wysokości) i rozbudowanym systemie korzeniowym zagrażającej bezpieczeństwu linii oraz obowiązuje szerokość pasa wycinki podstawowej drzew na trasie linii. Strefy dla linii 15 kV mogą być wyeliminowane poprzez skablowanie lub ich likwidację.

Inne istotne ograniczenia inwestycyjne w mieście związane są ze strefami sanitarnymi od cmentarza. Od cmentarza obowiązują strefy sanitarne (do 50 m i od 50 m do 150 m) obowiązujące na podstawie przepisów Ustawy z dnia 31 stycznia 1959 r. o cmentarzach i chowaniu zmarłych (Dz. U. z 2024 r. poz. 576) i jej aktu wykonawczego jakim jest Rozporządzenie Ministra Gospodarki Komunalnej z dnia 25 sierpnia 1959 r. w sprawie określenia, jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie na cmentarzu (Dz. U. z 1959 r. Nr 52 poz. 315). W granicach strefy sanitarnej od cmentarza do 50 m obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy mieszkalnej, zakładów produkujących artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego bądź zakładów przechowujących artykuły żywności oraz studzien, źródeł i strumieni, służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych. Natomiast w strefie sanitarnej od cmentarza od 50 m do 150 m dopuszczalne jest zmniejszenia do 50 m strefy odległości cmentarza od zabudowy mieszkalnej i obiektów budowlanych związanych z produkcją artykułów żywności, żywniem zbiorowym i przechowywaniem artykułów żywności, o ile tereny będą uzbrojone w sieć wodociągową i z zachowaniem obowiązku podłączenia do tej sieci wszystkich budynków korzystających z wody. W strefie tej nie może być zastosowane odstępstwo od zakazu realizacji studzien, źródeł i strumieni, służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych z ujęć indywidualnych. Wymienione ograniczenia nie powodują całkowitego zakazu realizacji obiektów budowlanych na terenach położonych w ich zasięgu. Wywołuje natomiast obowiązek przyjęcia takich sposobów zagospodarowania terenów, które uwzględnią przytoczone obostrzenia. Dodatkowo na załącznikach graficznych do uzasadnienia nie wyznacza stref sanitarnych od cmentarza obejmującego strefę 2SC. Strefa ta obejmuje cmentarz historyczny (żydowski), nieczynny, na którym nie przewiduje się możliwości wznowienia pochówków. Zakwalifikowanie cmentarza historycznego do strefy SC nastąpiło na wniosek Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków

Szczególne zasady zagospodarowania terenów w mieście wynikają z przebiegu przez jego obszar gazociągów wysokiego ciśnienia: DN500 MOP 5,0 MPa relacji Rembelszczyzna – Głowina I i DN500 MOP 5,0 MPa relacji Rembelszczyzna – Głowina II, DN700 MOP 8,4 MPa relacji Rembelszczyzna – Głowina III oraz DN80 MOP 5,0 MPa zasilającego SG Bońki.

Strefy kontrolowane o tych gazociągów obejmują szeroki korytarz, którego szerokość jest zmienna i wynosi dla poszczególnych gazociągów:

- DN500 MOP 5,0 MPa relacji Rembelszczyzna – Głowina I i DN500 MOP 5,0 MPa relacji Rembelszczyzna – Głowina II o maksymalnej szerokości 32,5 m;
- DN700 MOP 8,4 MPa relacji Rembelszczyzna – Głowina III o maksymalnej szerokości 12 m;
- DN80 MOP 5,0 MPa zasilającego SG Bońki o maksymalnej szerokości 30 m.

Ograniczenia wynikające z przepisów prawa dla stref kontrolowanych związane są głównie z zakazem realizacji obiektów budowlanych wg funkcji:

- dla gazociągu DN500 MOP 5,0 MPa relacji Rembelszczyzna – Głowina I i DN500 MOP 5,0 MPa relacji Rembelszczyzna – Głowina II:
  - 32,5 m dla budynków użyteczności publicznej i zamieszkania zbiorowego,
  - 30 m dla budynków mieszkalnych zabudowy jednorodzinnej i wielorodzinne,
  - 30 m dla obiektów zakładów przemysłowych,
  - 30 m dla wolnostojących budynków niemieszkalnych (stodoły, szopy, garaże),
  - 30 m dla parkingów samochodowych;
- dla gazociągu DN700 MOP 8,4 MPa relacji Rembelszczyzna – Głowina III obowiązuje zakaz realizacji zabudowy niezależnie od rodzaju obiektu;
- dla gazociągu DN80 MOP 5,0 MPa zasilającego SG Bońki:
  - 30 m dla budynków użyteczności publicznej i zamieszkania zbiorowego,
  - 30 m dla budynków mieszkalnych zabudowy jednorodzinnej i wielorodzinne,
  - 30 m dla obiektów zakładów przemysłowych,
  - 30 m dla wolnostojących budynków niemieszkalnych stodoły, szopy, garaże,
  - 30 m dla parkingów samochodowych.

Ograniczenia inwestycyjne stwarza również strefa ograniczeń sytuowania zabudowy od terenów kolejowych, wynosząca 25 m licząc od granicy terenów kolejowych. W strefie ograniczenia w użytkowaniu terenów obejmują:

- lokalizację zabudowy wyłącznie z uwzględnieniem przepisów z zakresu prawa budowlanego i warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- szczególne warunki zagospodarowania terenów i ograniczenia w użytkowaniu gruntów, wynikające z obowiązujących przepisów z zakresu transportu kolejowego, w tym odległości i warunków sytuowania drzew i krzewów, elementów ochrony akustycznej, wykonywania robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowej, a także sposób urządzania i utrzymywania zasłon śnieżnych oraz pasów przeciwpożarowych;
- obowiązek zastosowania, dla budynków mieszkalnych oraz budynków usługowych związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży oraz szpitali i domów opieki społecznej, odpowiednich zabezpieczeń akustycznych przed uciążliwościami związanymi z funkcjonowaniem linii kolejowej, umożliwiające dotrzymanie dopuszczalnych norm hałasu w środowisku, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi.

#### **14. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji (art. 13b pkt 3 lit. n ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym)**

W strukturze przestrzennej miasta obszary wymagające przekształceń lub remediacji występują punktowo. Są to głównie obiekty o obniżonym standardzie architektoniczno – przestrzennym (wraz z działkami z nimi związanymi), które stanowią głównie własność osób fizycznych. Podjęcie działań na rzecz poprawy stanu obiektów o takiej charakterystyce może odbywać się jedynie poprzez stworzenie zachęt inwestycyjnych do podjęcia prac na rzecz ich przebudowy i zmiany sposobu użytkowania gruntów, na których są one posadowione. W sporządzanym planie ogólnym określono wskaźniki i parametry urbanistyczne umożliwiające utrzymanie odpowiedniego standardu architektonicznego i przestrzennego w większych jednostkach planistycznych obejmujących nawet po kilkanaście wyznaczonych w nim stref planistycznych. Zastosowanie ich w sporządzanych planach miejscowych może być czynnikiem ułatwiającym zmianę sposobu zagospodarowania elementów układów przestrzennych lokalnie dysharmonizujących przestrzeń miasta. Obszarami wymagającym

rehabilitacji i pilnego przekształcenia przestrzennego jest były dworzec autobusowy przy ul. Warszawskiej oraz teren po byłym wyrobisku w rejonie ulicy Granicznej. Brak pełnej funkcjonalności dworca autobusowego powoduje utrudnienia w prowadzeniu transportu zbiorowego w całym regionie i znacząco obniża dostępność komunikacji zbiorowej dla mieszkańców miasta, szczególnie w kierunku Warszawy. Należy podjąć pilne działania do ponownego zagospodarowania dworca i terenów z nim sąsiadujących. W przypadku terenu położonego przy ulicy Granicznej jego ponowne zagospodarowanie jest kluczowe dla rozwoju części miasta położonej właśnie pomiędzy ulicą Graniczną a Młodzieżową. Obszar ten posiada wysoką przydatność przestrzenną do rozwoju funkcji podmiejskich miasta, a sam teren byłego wyrobiska mógłby pełnić funkcję lokalnego centrum usługowego, obsługującego mieszkańców nowych osiedli zabudowy podmiejskiej. Obydwa obszary zostały przyporządkowane do stref planistycznych umożliwiających ich dalszy rozwój.

#### **15. Obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji (art. 13b pkt 3 lit. o ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym)**

Obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji, w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (Dz. U. z 2024 r. poz. 278), w mieście Płońsk zostały wyznaczone w gminnym programie rewitalizacji miasta Płońska pn. „Płoński Program Rewitalizacji”, przyjętym na podstawie Uchwały Nr CX/703/2024 Rady Miejskiej w Płońsku z dnia 14 marca 2024 r. W programie tym określono szczegółowe zasady działań w tych obszarach. Obszary te nie zostały jednak jeszcze ustanowione w formie odrębnej uchwały Rady Miejskiej w Płońsku i tym samym nie zostały jeszcze ogłoszone w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego. W myśl przepisów art. 8 ust. 1 i art. 11 ustawy z dnia 9 października 2015 roku o rewitalizacji (Dz. U. z 2024 r. poz. 278) nie stanowią one jeszcze podstawy do podejmowania działań miasta na rzecz poprawy stanu zagospodarowania terenów, które obejmują. Opis działań kierunkowych w tych obszarach opisanych programie rewitalizacji miasta został uwzględniony przy wyznaczaniu stref planistycznych w sporządzanym planie ogólnym. Wytyczne programu rewitalizacji miasta są spójne z przyjętymi w planie ogólnym profilami funkcjonalnymi stref planistycznych oraz wskaźnikami urbanistycznymi ustalonymi dla nich. Wejście w życie (po ogłoszeniu ich w Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego) zasięgu obszaru zdegradowanego i obszary rewitalizacji nie będzie wymagało zmiany ustaleń planu ogólnego.

#### **16. Obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją (art. 13b pkt 3 lit. p ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym)**

Organem umocowanym do wyznaczenia obszarów cichych, zgodnie z art. 118b ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2024 r. poz. 54, ze zmianami) jest Rada powiatu. Na etapie sporządzania planu ogólnego organ właściwy do wyznaczenia tych obszarów, tj. Rada Powiatu Płońskiego nie podjęła stosownej uchwały w tym zakresie.

#### **17. Grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I–III oraz grunty leśne (art. 13b pkt 3 lit. q ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym)**

Zgodnie z wykonaną inwentaryzacją urbanistyczną na potrzeby sporządzanego planu ogólnego grunty leśne zajmują w mieście Płońsk powierzchnię ok. 5,49 ha (co stanowi jedynie ok. 0,5% ogólnej powierzchni miasta), a grunty rolne podlegające uprawie ok. 190,72 ha (16,4% ogólnej powierzchni miasta). Tereny niezabudowane i niepodlegające uprawie zajmują ok. 219,31 ha (tj. 18,9% ogólnej powierzchni miasta). Tereny te pomimo zakończenia na nich działań agrotechnicznych w większości nadal są zakwalifikowane w ewidencji gruntów jako grunty rolnicze. Opisana sytuacja wskazuje, jednoznacznie, że funkcja rolnicza miasta uległa zanikowi. Uprawy rolnicze prowadzone są obecnie jedynie w peryferyjnych częściach miasta. Tereny otwarte o charakterystyce rolniczej nie tworzą już zwartych kompleksów glebowo – rolniczych i są one przerywane terenami zabudowanymi oraz zespołami nieużytków sparcelowanych na działki budowlane. W przeważającej części nieużytki utraciły już wartości użytkowe gleb, ponieważ ich stan wskazuje na zaprzestanie uprawy rolnej w dłuższych okresach czasu. Pokrywa je nalot roślinności spontanicznej i częściowo również ruderalnej. Lokalnie zostały one zadrzewione w skutek sukcesji roślinności spontanicznej i pionierskiej. Dodatkowo układ granic własności w zasięgu terenów podlegających uprawie wskazuje, że znacząca ich część w najbliższym czasie ulegnie wyłączeniu z produkcji rolniczej (grunty podlegające podziałom na działki budowlane).

Podział bonitacyjnych gleb podlegających uprawie przedstawia się następująco:



- gleby III klas bonitacyjnych – 38,7%,
- gleby IV klas bonitacyjnych – 35,5%,
- gleby V-VI klas bonitacyjnych – 25,9%.

Wysoki udział gleb żyznych w ogólnej powierzchni gruntów podlegających uprawie w granicach miasta wynika z faktu, że są one położone w rejonie miasta najmniej zurbanizowanym i jednocześnie zalegają tam gleby brunatne, wykazujące w mieście najlepsze warunki do intensyfikacji produkcji rolniczej. Analiza dokumentów planistycznych obowiązujących w mieście wskazuje, że nie ma uzasadnienia do utrzymywania jego funkcji rolniczej. W obowiązujących w mieście planach miejscowych większość terenów otwartych o funkcji rolniczej otrzymało przeznaczenie inwestycyjne. Wyjątek stanowią jedynie gleby położone w dolinach rzek Płonki i Żurawianki, na których zabudowa nie jest dopuszczona. W sporządzanym planie ogólnym podtrzymano model przestrzenny miasta wynikających z obowiązujących planów miejscowych. Obszary miasta podlegające jeszcze uprawie rolniczej zostały włączone do stref planistycznych związanych z rozwojem inwestycji budowlanych. W ustaleniach planu ogólnego utrzymano również zasięg terenów otwartych wyłączonych ze stref inwestycyjnych (poprzez ich kwalifikację do strefy otwartej SO). Należy jednak zaznaczyć, że tereny te wykazują niską przydatność do intensyfikacji produkcji rolniczej, głównie ze względu na położenie w rejonach miasta wykazujących tendencje do nadmiernego zawilgocenia i stagnowania wód opadowych lub roztopowych (doliny rzek Płonki i Żurawianki). Grunty leśne w mieście występują w formie jednego, zwartej kompleksu. Charakteryzują się one siedliskiem leśnym w fazie odbudowy, typie lasu mieszanego świeżego i lasu świeżego, z dominacją w składzie gatunkowym sosny w składzie gatunkowym sosny i brzozy (lokalnie dębu), znajdujące się w młodszych klasach wieku. Bardzo niska lesistość miasta spowodowała, że istniejący kompleks leśny został w planie ogólnym w całości zakwalifikowany do strefy planistycznej SO (otwartej, co ma uniemożliwić w przyszłości dalsze zmniejszanie powierzchni leśnej miasta. W przypadku gruntów rolnych III klas bonitacyjnych nie przewiduje się konieczności występowania w sporządzanych planach miejscowych o zgodę na zmianę ich przeznaczenia na cele nierolnicze. Przepisy art. 10a Ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2024 r. poz. 82) wyłączają z tego postępowania grunty rolne położone w granicach administracyjnych miast. Układ prawnej ochrony tych gruntów przed zmianą przeznaczenia umacnia wniosek, że docelowo produkcja rolnicza w mieście zaniknie całkowicie.

#### **18. Zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej (art. 13b pkt 3 lit. r ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym)**

Zgodnie z dostępnymi danymi w granicach miasta Płońsk nie są zlokalizowane zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia awarii przemysłowej. Analiza sposobów zagospodarowania stref planistycznych wyznaczonych w sporządzanym planie ogólnym eliminuje możliwość powstania nowych zakładów przemysłowych o takiej charakterystyce.

#### **19. Obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego (art. 13b pkt 3 lit. s ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym)**

Miasto Płońsk nie jest położone w pasie nadmorskim, wyznaczanie obszarów pasa nadbrzeżnego lub pasa technicznego nie ma uzasadnienia.

#### **20. Polityka przestrzenną gminy określona w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego (art. 13b pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym)**

Dokumentem strategicznymi określającymi dalszy rozwój gminy w wymiarze lokalnym jest strategia rozwoju. W mieście opracowano strategię rozwoju miasta, pn. Strategia Rozwoju Miasta Płońsk do roku 2030+. Strategia została przyjęta na podstawie Uchwały Nr CXI/708/2024 Rady Miejskiej w Płońsku z dnia 21 marca 2024 r. Najistotniejszym elementem strategii dla procesu kształtowania zagospodarowania przestrzennego w gminie jest model struktury przestrzennej miasta. W modelu przestrzennym miasta w strategii wyodrębniono cztery obszary funkcjonalno – przestrzenne: śródmiejski, mieszkaniowo – usługowy, działalności gospodarczej i ekologiczny. Model wyznacza w granicach miasta obszary o już wykształconej dominującej funkcji oraz obszary predysponowane do rozwoju, a podstawą do jego kształtowania było przede wszystkim studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Płońsk. Strefy planistyczne wyznaczone w planie ogólnym pokrywają się z zasięgiem obszarów funkcjonalno – przestrzennych wskazanych w strategii. Jedyna różnica w



strefowaniu planu ogólnego dotyczy kompleksu leśnego położonego przy ulicy spokojnej. W strategii włączono go do obszaru mieszkaniowo – usługowego, natomiast w planie ogólnym został on wydzielony do strefy SO (otwartej). Powodem wydzielenia go w planie ogólnym z zasięgu terenów inwestycyjnych jest nie tylko wysoka wartość przyrodnicza – krajobrazowa jaką wykazuje on dla miasta, ale również zapotrzebowanie gminy na tereny mieszkaniowe. Przekroczenie dopuszczalnego zapotrzebowania na takie tereny uniemożliwia włączenie go do strefy SJ lub SW. Jednocześnie z treści strategii nie wynika możliwość powiększenia strefy mieszkaniowo – usługowej poza zapotrzebowanie miasta. Wzajemna korelacja strategii i planu ogólnego wynikająca z przepisów art. 13b ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz korelacji planu miejscowego ze strategią wynikającą z art. 15 ust. 1 tej samej ustawy, w powiązaniu z koniecznością zachowania zgodności planu miejscowego z delimitacją funkcjonalną planu ogólnego, należy w przyszłości doprowadzić do wzajemnej zgodności modelu przestrzennego strategii i ustaleń planu ogólnego (po wejściu w życie przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym warunkujących powiązanie ze sobą strategii i innych aktów planowania przestrzennego w gminie).

Uwarunkowania rozwoju miasta na szczeblu ponadlokalnym są zawarte w strategii rozwoju województwa. Strategia rozwoju województwa mazowieckiego 2030+ została przyjęta uchwałą Nr 72/22 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 24 maja 2022 r. W modelu struktury funkcjonalno-przestrzennej województwa opracowanym w tej strategii miasto Płońsk znalazło się w jednostce NUTS3 podregion ciechanowski. W modelu tym podregion ciechanowski został zakwalifikowany do podregionów problemowych (obszarów strategicznej interwencji), w których przeprowadzono analizę obszarów zagrożonych trwałą marginalizacją. Zgodnie z tą analizą miasto znalazło się poza obszarami kulminacji problemów społeczno – ekonomicznych. Główne działania przewidziane dla ciechanowskiego obszaru strategicznej interwencji obejmują:

Wsparcie rozwoju społeczno-gospodarczego obszaru poprzez:

- wsparcie wykształconych specjalizacji: sektora rolnego, przemysłu rolno-spożywczego, elektronicznego, poligraficznego,
- poprawę dostępności do infrastruktury społecznej,
- zapewnienie atrakcyjnej oferty edukacyjnej i wzbogacenie bazy dydaktycznej,
- wspieranie współpracy przedsiębiorstw z podmiotami badawczymi i wdrożeniowymi.

Poprawę stanu środowiska poprzez:

- zwiększenie udziału energii ze źródeł odnawialnych,
- rozbudowę i modernizację systemów kanalizacyjnych, gazowych i ciepłowniczych,
- wymianę nieefektywnych źródeł ciepła i termomodernizację budynków,
- rozwój zintegrowanego, niskoemisyjnego transportu zbiorowego poprawiającego dostępność przystanków kolejowych i centrów lokalnych,
- rozwój sieci tras rowerowych i infrastruktury dla pieszych

Cele strategiczne określone w strategii województwa zawierają ogólne zasady rozwoju, które zostały zaimplementowane do planu ogólnego, bez przeszkód. Wyznaczone w sporządzanym planie ogólnym strefy planistyczne umożliwiają realizację działań interwencyjnych wskazanym w strategii rozwoju województwa.

## **21. Ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa (art. 13b pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym)**

Plan zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego, został przyjęty uchwałą nr 22/18 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 19 grudnia 2018 r. – Dz. U. Woj. Mazowieckiego z 2018 r., poz. 13180. Zadania stanowiące inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym dla gmin wynikające z tego dokumentu zostały zawarte w załącznikach do tego dokumentu (5. Inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym – poziom krajowy i lokalny). Zadania wynikające z planu dla Płońska bezpośrednio lub pośrednio na szczeblu powiatowym to:

- Budowa drogi S7 Olsztynek - Płońsk, odc. Napierki – Płońsk,
- Budowa drogi S7 Gdańsk - Warszawa, odc. Płońsk – Czosnów,
- Budowa gazociągu Płońsk – Olsztyn (rozbudowa istniejącego gazociągu),
- Inwestycje w zakresie sieci kanalizacyjnych, w tym budowa i modernizacja,
- Inwestycje w zakresie indywidualnych systemów oczyszczania,
- Zapewnienie odpowiedniej przepustowości koryta rzeki Płonki od km 13+348 do km 19+007, m. i gm. Płońsk, pow. płoński.

W rozdziale planu 2. Stan i kierunki zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego wskazano, że przez miasto przebiega droga priorytetowa dla systemu komunikacyjnego województwa, tj. droga S7 na odcinkach granica województwa (Napierki) - Płońsk - Czosnów - Warszawa. W rozdziale w tym wymieniono również miasto ze względu na znajdujące się w jego granicach lądowisko wpisane do ewidencji lądowisk (lądowisko sanitarne). Wskazano również, że miasto jest objęte planem zarządzania ryzykiem powodziowym, ze względu na wyznaczone w jego granicach obszary szczególnego zagrożenia powodzią. Cały powiat płoński w tym rozdziale został również zakwalifikowany do powierzchni silnie narażonych na zjawisko suszy (IV klasa intensywności zagrożenia).

W planie miasto zostało ujęte w zadaniu dotyczącym realizacji drogi S7 na odcinkach Płońsk - Czosnów - Warszawa oraz węzeł Lotnisko (S2/S79) – Grójec, w ramach wyznaczonego w nim Planu zagospodarowania przestrzennego miejskiego obszaru funkcjonalnego Warszawy (Plan MOFW).

Zadania wynikające z Planu zagospodarowania przestrzennego dla miasta Płońsk nie są liczne. Ich zakres wykracza dodatkowo poza umocowaną prawnie szczegółowość planu ogólnego. Realizacja zadań infrastrukturalnych jest realizowana w sporządzanym planie ogólnym poprzez wskazanie w profilach stref planistycznych możliwości realizacji terenów infrastruktury technicznej, bezpośrednio poprzez zakwalifikowanie terenów do stref SK (komunikacyjnej) i SI (infrastrukturanej), bądź dopuszczenie realizacji inwestycji infrastrukturalno – komunikacyjnych w strefach planistycznych o innym profilu. Zapewnienie odpowiedniej przepustowości rzeki Płonki jest natomiast realizowane w planie ogólnym poprzez wyłączenie doliny tej rzeki z zasięgu stref inwestycyjnych i zakwalifikowanie terenów w niej położonych do stref So (otwartej) i SN (zieleni i rekreacji).

## **22. Rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu (art. 13b pkt 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym)**

Miasto położone jest u zbiegu dwóch ważnych dla obszaru Polski tras komunikacyjnych, tj. drogi ekspresowej S7 (relacji Warszawa – Gdańsk) oraz drogi krajowej nr 10, relacji Warszawa – Bydgoszcz, Toruń (ul. Bydgoska). Dodatkowo miasto łączone jest z regionem poprzez drogę krajową nr 50, relacji Ciechanów – Sochaczew (ulice Wyszogrodzka, Sienkiewicza). Układ dróg krajowych w obszarze miasta spina droga województwa nr 632 (ciąg ulic Wyszogrodzka – Targowa – Pułtуска), a wymiarze lokalnym układ dróg powiatowych (3021W, 3057W, 3074W, 3075W, 3076W, 3077W, 3078W, 3079W, 3080W, 3081W, obejmujących ulice Młodzieżowa, Jaworskiego, Grunwaldzka, Sienkiewicza, Płocka, Kopernika, Ogrodowa/Kolejowa, Popiełuszki, Warszawska i Kwiatowa), stanowiących podstawę układu komunikacyjnego miasta i połączenia go z układem drogowym powiatu płońskiego. Wewnątrz miasta sieć dróg ponadlokalnych spinają drogi miejskie w klasie dróg zbiorczych, szczególnie ulice Przemysłowa, Mazowiecka, Jana Pawła II, Wiejska i Żołnierzy Wyklętych). Przez Miasto przebiega również linia kolejowa relacji Nasielsk – Sierpc. Układ dróg publicznych w strefie zurbanizowanej miasta jest dobrze rozwinięty. Mankamentem tego układu jest jedynie niewystarczający sposób urządzania dróg niestanowiących układu podstawowego miasta. Rozbudowana sieć ulic miejskich powoduje, że większość terenów inwestycyjnych jest uzbrojona w sieć wodno – kanalizacyjną.

W sporządzanym projekcie planu ogólnego zastosowano przepisy Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758, ze zmianami), które umożliwiają wyznaczenie terenów komunikacji jako odrębnych stref planistycznych tylko dla dróg ekspresowych, głównych ruchu przyspieszonego i głównych (profil podstawowy) oraz zbiorczych (profil dodatkowy). Zastosowanie tych przepisów umożliwiło wyznaczenie stref planistycznych obejmujących podstawowe ciągi komunikacyjne miasta, w tym drogi znajdujące się w zarządzie miasta.

Sieć wodociągowa i kanalizacyjna mieście jest dobrze rozwinięta. Wg danych GUS za rok 2023 ponad 98,4% populacji miasta korzysta z sieci kanalizacyjnej i 99,9% z sieci wodociągowej. Ścieki są kierowane do oczyszczalni położonej poza granicami miasta, poprzez system przepompowni ścieków. Główne ujęcia wody znajdują się w rejonie ulic Płockiej i Mazowieckiej, gdzie znajduje się również stacja uzdatniania wody.

Miasto jest również zgazyfikowane. Z sieci gazowej według danych GUS z 2023 roku korzysta łącznie ponad 18000 mieszkańców miasta. Sieć gazowa w mieście jest zasilana z gazociągów wysokoprężnych przebiegających w południowej części miasta (tj. gazociągów wysokiego ciśnienia: DN500 MOP 5,0 MPa relacji Rembelszczyzna – Głowina I i DN500 MOP 5,0 MPa relacji Rembelszczyzna – Głowina II, DN700 MOP 8,4 MPa relacji Rembelszczyzna – Głowina III oraz DN80 MOP 5,0 MPa zasilającego SG Boński), poprzez stacje

redukcyjno pomiarowe zlokalizowane przy ulicach Warszawskiej i Wyszogrodzkiej. Zaopatrzenie w energię elektryczną odbywa się od Głównego Punktu Zasilania położonego przy ulicy Warszawskiej, do którego napięcie jest doprowadzane poprzez linie 110 kV oraz dodatkowy GPZ położony przy ulicy Bydgoskiej. Miasto posiada również sieć ciepłowniczą. Obejmuje ona swoim zasięgiem jedynie część śródmiejską miasta. Zakład ciepłowniczy znajduje się przy ulicy Mazowieckiej.

Gromadzenie, wywożenie i unieszkodliwianie odpadów powstających w granicach miasta odbywa się na podstawie obowiązujących przepisów odrębnych, tj. przepisów Ustawy z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (Dz. U. z 2023 r. poz. 1587, ze zmianami) i przepisów lokalnych obowiązujących w gminie. Organizacja systemu usuwania i unieszkodliwiania odpadów w oparciu o obowiązujące w tym zakresie przepisy prawa eliminuje całkowicie zagrożenia dla środowiska wynikające z niekontrolowanego składowania, utylizowania i wywozu odpadów oraz zapewnia selektywną zbiórkę odpadów.

W sporządzanym planie ogólnym uwzględniono istniejące lokalizację głównych terenów infrastruktury miejskiej, w tym wodociągów, kanalizacji, elektroenergetyki i baz związanych z gospodarką odpadami. Tereny te zostały zakwalifikowane do strefy planistycznej SI. Zgodnie ze zgłoszonymi wnioskami nie wystąpiła konieczność wprowadzania dodatkowych rezerw terenowych na rzecz rozwoju terenów infrastrukturalnych.

Infrastruktura społeczną w mieście jest dobrze rozwinięta. Dotyczy to zarówno obiektów administracji publicznej, jak obiektów związanych z edukacją, ochroną zdrowia i sportem i rekreacją. Wszystkie usługi publiczne zlokalizowane są części śródmiejskiej miasta. Główne obiekty publiczne to:

- Urząd miejski – ul. Płocka,
- Urząd gminy – ul. Pułtуска,
- Starostwo powiatowe – ul. Popieluszki, ul. Płocka,
- Sąd Rejonowy w Płońsku – ul. Sienkiewicza,
- Prokuratura Rejonowa w Płońsku – ul. Płocka,
- Komenda Powiatowa Policji, ul. 1 Maja,
- Komenda Powiatowa Państwowej Straży Pożarnej, ul. Sienkiewicza,
- Urząd Skarbowy – ul. Spółdzielcza,
- Areszt Śledczy w Płońsku – ul. Warszawska,
- Powiatowy Urząd Pracy – ul. Wolności,
- Powiatowe Centrum Pomocy Rodzinie – ul. Popieluszki,
- I Liceum Ogólnokształcące im. Henryka Sienkiewicza w Płońsku, ul. Płocka,
- II Liceum Ogólnokształcące, Technikum nr 1, Branżowa Szkoła I i II Stopnia nr 1, Centrum Kształcenia Zawodowego nr 1 w Płońsku, Centrum Kształcenia Zawodowego nr 2, Uczelnia Techniczno-Handlowa im. Heleny Chodkowskiej Wydział Zamiejscowy w Płońsku – ul. Sienkiewicza,
- Zespół Szkół nr 2 im. Leona Rutkowskiego w Płońsku: III Liceum Ogólnokształcące, Technikum nr 2, Branżowa Szkoła I Stopnia nr 2 – ul. Popieluszki,
- Państwowa Szkoła Muzyczna I stopnia w Płońsku – ul. Płocka,
- Szkoła Podstawowa nr 1 im. Bolesława Chrobrego w Płońsku – ul. Wolności,
- Szkoła Podstawowa nr 2 im. Jana Walerego Jędrzejewicza w Płońsku – ul. Szkolna,
- Szkoła Podstawowa nr 3 im. Stanisława Wyspiańskiego w Płońsku – ul. Wyspiańskiego,
- Szkoła Podstawowa nr 4 im. Jana Pawła II w Płońsku – ul. Jaworskiego,
- Specjalny Ośrodek Szkolno-Wychowawczy w Płońsku, Szkoła Specjalna Przystosowująca do Pracy w Płońsku, Branżowa Szkoła I Stopnia Specjalna w Płońsku, Szkoła Podstawowa Specjalna w Płońsku, Przedszkole Specjalne w Płońsku – ul. Młodzieżowa,
- Państwowa Szkoła Muzyczna I stopnia w Płońsku – ul. Płocka,
- Przedszkole nr 1 w Płońsku – ul. Kolejowa,
- Przedszkole nr 2 im. Przyjaciół Kubusia Puchatka w Płońsku – ul. Zacisze,
- Przedszkole nr 3 w Płońsku – ul. Wolności,
- Przedszkole nr 4 Pod Zielonym Listkiem w Płońsku – ul. Klonowa,
- Przedszkole nr 5 im. Jasia i Małgosi w Płońsku – ul. Młodzieżowa,
- Miejskie Centrum Sportu i Rekreacji, Miejskie Centrum Kultury, Kino Kalejdoskop, basen kąpielowy, stadion miejski – ul. Płocka/Kopernika,
- Szpital Powiatowy w Płońsku – ul. Sienkiewicza,
- Powiatowa Stacja Sanitarno-Epidemiologiczna – ul. Sienkiewicza,

- Biblioteka Pedagogiczna w Ciechanowie Filia w Płońsku – ul. Warszawska,
- Pracownia Dokumentacji Dziejów Miasta Płońska, Miejska Biblioteka Publiczna Filia – ul. Płocka,
- Placówki Opiekuńczo-Wychowawcze (dom dziecka) – ul. Wolności, ul. Sienkiewicza
- Powiatowy Zarząd Dróg – ul. Płocka,
- Zakład Gospodarki Mieszkaniowej, Przedsiębiorstwo Gospodarki Komunalnej w Płońsku sp. z o.o., ul. Zajazd,
- Przedsiębiorstwo Energetyki Ciepłej – ul. Przemysłowa,
- Przedsiębiorstwo Gospodarki Komunalnej, Zakład Wodociągów i Kanalizacji – ul. Mazowiecka,
- Tereny sportowo – rekreacyjne – Park Rutki ze zbiornikiem, Park Wolności, Park Poświętne, Park Konstytucji 3 Maja, Błonie Płońska, Park przy starym grodzisku,
- planetarium i muzeum – ul. Towarowa.

Istniejące obiekty usług publicznych zapewniają obecnego zapotrzebowanie miasta na te cele. W sporządzanym planie ogólnym utrzymano funkcję terenów publicznych bez zmian kwalifikując je do stref planistycznych SU (strefa usługowa) i SN (strefa zieleni i rekreacji). Analiza zagospodarowania przestrzennego tych terenów wskazuje, że posiadają one rezerwy umożliwiające ich rozbudowę w przypadku zwiększonego zapotrzebowania miasta na infrastrukturę społeczną. W przypadku zwiększonego zapotrzebowania miasta na infrastrukturę społeczną istnieje również możliwość realizacji terenów usług publicznych w strefach wielofunkcyjnych związanych z zabudową mieszkaniową (SJ i SW) oraz w strefach SU usługowych, które nie obejmują istniejących obiektów publicznych. We wszystkich strefach planistycznych związanych z inwestycjami budowlanymi w sporządzanym planie ogólnym dopuszczono realizację zieleni urządzonej, w tym ogólnodostępnej. Przepisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie przewidują możliwości wyodrębnienia ze struktury przestrzennej gminy terenów o funkcji publicznej. Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758, ze zmianami, ze zmianami) określające zasady wyznaczania i charakterystyki stref planistycznych nie wyodrębnia w profilach podstawowych i dodatkowych stref planistycznych funkcji usług publicznych.

### **23. Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe (art. 13b pkt 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym)**

Audyt krajobrazowy dla województwa mazowieckiego został przyjęty na podstawie Uchwała nr 48/24 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 26 marca 2024 r. Zgodnie z audytem w mieście Płońsk zidentyfikowano następujące typy krajobrazu:

- 6. Wiejskie
  - podtyp 6D - Z przewagą mozaikowo rozmieszczonych użytków rolnych tworzących pola średniej wielkości (kod krajobrazu 14-318.61-024),
- 8 Podmiejskie i osadnicze
  - podtyp 8D - Zróżnicowana typologicznie i przestrzennie zabudowa nierolnicza na terenach wcześniej rolniczych (kod krajobrazu 14-318.61-040)
- 9. Miejskie,
  - podtyp 9a - Miejscowości z zachowanym układem historycznym (kod krajobrazu 14-318.61-043),
- 12. Przemysłowe i energetyczne,
  - podtyp 12a - Duże kompleksy przemysłowe (kod krajobrazu 14-318.61-002),

W strukturze miasta w audycie nie wyznaczono krajobrazów priorytetowych ani granic występowania lokalnych form architektonicznych. Rekomendacje krajobrazowe zostały ustalone wyłącznie dla krajobrazu 14-318.61-024, obejmującego peryferyjne część miasta. Dotyczą one kierunków i zasad kształtowania zabudowy, zagospodarowania i użytkowania terenów, adekwatnie do charakterystyki, wartości i zagrożeń zidentyfikowanych, dla możliwości zachowania wartości danego krajobrazu, co przekłada się na poniższe wytyczne:

- Prowadzenie racjonalnej gospodarki rolnej zgodnie z zasadami zrównoważonego rozwoju oraz uwzględnieniem walorów tradycyjnego krajobrazu rolniczego
- Ochrona terenów otwartych przed rozpraszaniem zabudowy
- Realizacja inwestycji celu publicznego wyłącznie z uwzględnieniem walorów przyrodniczo-krajobrazowych

- Utrzymanie charakteru krajobrazu rolniczego z zachowaniem charakterystycznych układów przestrzennych miejscowości
- Ochrona przestrzeni rolniczej oraz ograniczanie zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, w szczególności gleb klas I-III
- Prowadzenie racjonalnej gospodarki surowcowej
- Ograniczanie zainwestowania terenów osuwiskowych
- Gospodarowanie terenem z uwzględnieniem możliwości wystąpienia poważnej awarii przemysłowej
- Zachowanie i ochrona wartości historyczno-kulturowych i krajobrazowych obszarów i obiektów zabytkowych, m.in. poprzez wspieranie prac konserwatorskich, rewitalizację obiektów i obszarów zabytkowych oraz kulturowych, a także adaptację obiektów zabytkowych do nowych funkcji
- Ochrona i kształtowanie krajobrazu poprzez przeciwdziałanie dysharmonii, z uwzględnieniem obiektów i obszarów zabytkowych, a także kształtowanie estetyki przestrzeni, w tym podejmowanie tzw. "uchwał krajobrazowych"
- Współpraca samorządów i podejmowanie działań zwiększających wiedzę i świadomość mieszkańców oraz pracowników jest w zakresie utrzymania i ochrony zasobów dziedzictwa przyrodniczego i kulturowego
- Ochrona walorów krajobrazowych w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z zachowaniem zasad zrównoważonego rozwoju
- Ochrona jakości krajobrazu poprzez przeciwdziałanie dysharmonii i fragmentacji z zachowaniem zwartej zabudowy nawiązującej do istniejących obiektów i otoczenia
- Ograniczanie zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne
- Zachowanie i zwiększanie terenów zielonych
- Wykorzystanie walorów krajobrazowych i kulturowych dla rozwoju turystyki i rekreacji z poszanowaniem jakości krajobrazu.

Rekomendacje ustalone dla krajobrazu 14-318.61-024 w sporządzanym planie ogólnym zostały uwzględnione częściowo. Typ krajobrazu wskazany w audycie w znacznej części obejmuje tereny wskazane w obowiązujących planach miejscowych na cele inwestycyjne. Tereny te obejmują zarówno rezerwy miasta na rzecz rozwoju strefy mieszkaniowej, jak i związanej z aktywnością gospodarczą. Wykonanie podziału miasta na strefy planistyczne bez uwzględnienia ustaleń planów obowiązujących w przyszłości mogłoby spowodować dla niego niekorzystne skutki finansowe, wynikające z ewentualnych roszczeń. Rekomendacje natomiast przyjęto dla terenów, które w planach obowiązujących nie były przeznaczone na cele inwestycyjne. Tereny te w sporządzanym planie ogólnym zostały zakwalifikowane do stref SO (otwartych) i SN (zieleni i rekreacji), w celu utrzymania krajobrazów występujących w dolinie rzeki Płonki/Żurawianki. Pozostałe tereny znajdujące się w tym typie krajobrazu nie wykazują szczególnych walorów krajobrazowych i są podzielone terenami zainwestowanymi wskazanymi w planach miejscowych. Ich ogólna charakterystyka krajobrazowa jest przeciętna, dlatego zostały one zakwalifikowane jako tereny rozwoju inwestycyjnych miasta z zastosowaniem jednak rekomendacji wskazanych w audycie i dotyczących ograniczeń przeznaczania na cele nieleśne gruntów leśnych oraz w zakresie przeciwdziałania dysharmonii i fragmentacji krajobrazu, tj. uniemożliwienie rozpraszania zabudowy. Wszystkie tereny zakwalifikowane do stref planistycznych i znajdując się w zidentyfikowanym typie krajobrazu 14-318.61-024, zgodnie z klasyfikacją terenów w planie miejscowym (i zgodnie z przeznaczeniem określonym w planach miejscowych), stanowią zwarty kompleks terenów inwestycyjnych o ściśle ustalonych standardach zagospodarowania i zabudowy, nawiązujących do siebie wzajemnie. Tereny te są powiązane przestrzennie z wykształconym układem zurbanizowanego miasta.

#### **24. Opracowanie ekofizjograficzne w zakresie wymagań, o których mowa w art. 72 ust. 1–3 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska (art. 13b pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym)**

W sporządzanym planie ogólnym uwzględniono wytyczne wynikające z opracowania ekofizjograficznego w zakresie możliwym do uwzględnienia w nim ze względu na regulowany prawnie jego zakres. Regulacje prawne określające ten zakres mają odzwierciedlenie głównie w odpowiednim podziale gmina na strefy planistyczne i przyporządkowanie im odpowiednich profili zagospodarowania (podstawowego i dodatkowego). Uwzględnienie wytycznych wynikających z opracowania ekofizjograficznego umożliwiających zapewnienie warunków utrzymania równowagi przyrodniczej i racjonalną gospodarkę zasobami środowiska (art. 72 ust. 1 ustawy prawo ochrony



środowiska) to głównie wyłączenie ze stref planistycznych o profilu inwestycyjnym terenów niezbędnych do zachowania ciągłości korytarzy powiązań przyrodniczych, funkcjonalności rolniczej przestrzeni produkcyjnej oraz funkcjonalności węzłów (ostoi) przyrodniczych. Tereny wskazane w opracowaniu ekofizjograficznym do pełnienia takich funkcji zostały zakwalifikowane w sporządzanym planie ogólnym do strefy otartej SO. Wyznaczenie strefy otartej obejmującej obszary miasta rekomendowane w opracowaniu ekofizjograficznym do wyłączenia ich z obszarów inwestycyjnych zapewnia w mieście ochronę walorów krajobrazowych, środowiska i warunków klimatycznych oraz ochronę wód, gleby i ziemi przed zanieczyszczeniem w związku z prowadzeniem gospodarki rolnej. Jednocześnie ustalenie dla wyznaczonych w sporządzanym planie ogólnym stref planistycznych związanych z rozwojem inwestycji budowlanych profilu umożliwiającego rozbudowę infrastruktury technicznej i komunikacyjnej pozwoli na wprowadzenie przy wykonaniu bardziej szczegółowych aktów planowania przestrzennego odpowiednich zasad uzbrojenia tych terenów w niezbędną infrastrukturę i przede wszystkim umożliwi rozbudowę systemów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej. Występuje również konieczność uszczegółowienia zasad zagospodarowania stref planistycznych wyznaczonych w sporządzanym planie ogólnym w zakresie potrzeb ochrony powietrza, wód, gleby, ziemi, ochrony przed hałasem, wibracjami i polami elektromagnetycznymi. W wyznaczaniu stref planistycznych uwzględniono ograniczenia w zagospodarowaniu wynikające z wskazanych powyżej potrzeb, ale jedynie w zakresie ograniczenia funkcji stref planistycznych mogących mieć negatywny wpływ na jakość środowiska, czy mogących skutkować brakiem możliwości wykonania wskazanych funkcji w terenach o ograniczonych możliwościach użytkowania wynikających z przebiegu sieci infrastruktury technicznej (linie elektroenergetyczne wysokiego napięcia, gazociągi wysokoprężne), stref sanitarnych od cmentarza. W strefowaniu planu ogólnego uwzględniono również ograniczenia w zagospodarowaniu obowiązujące dla obszarów szczególnego zagrożenia powodzią. Natomiast zgodnie z opracowaniem ekofizjograficznym nie było podstawy do wprowadzania ograniczeń wynikających z zagrożenia osuwania się mas ziemnych – w mieście nie zostały zaewidencjonowane osuwiska i obszary zagrożone ruchami masowymi.

W podziale gminy na strefy planistyczne uwzględniono również wynikające z opracowania ekofizjograficznego proporcje pozwalające na zachowanie lub przywrócenie równowagi przyrodniczej i prawidłowych warunków życia (art. 72 ust. 2 ustawy prawo ochrony środowiska). Wytyczne wynikające z tego opracowania dotyczą głównie ograniczenia zasięgu terenów inwestycyjnych, co jak opisano powyżej zostało uwzględnione poprzez wyznaczenie w planie ogólnym strefy otartej SO oraz ustalenie stref planistycznych inwestycyjnych umożliwiających oddzielenie przestrzenne stref konfliktowych wzajemnie, np. gospodarczej i mieszkaniowej, a w przypadku graniczenia ze sobą takich stref określenie wskaźników i parametrów urbanistycznych umożliwiających podjęcie w bardziej szczegółowych aktach planowania przestrzennego dodatkowych działań izolujących takie funkcje lub zmniejszających wzajemne konflikty przestrzenne. Wreszcie zgodnie z opracowaniem ekofizjograficznym nie ma podstawy wprowadzania do sporządzanego planu ogólnego szczególnych zasad kształtowania zagospodarowania przestrzennego dla obszarów zdegradowanych w wyniku działalności człowieka, klęsk żywiołowych oraz ruchów masowych ziemi. Zgodnie z tym opracowaniem, ale również wykonaną inwentaryzacją urbanistyczną obszary takie w mieście Płońsk nie występują.

## **25. Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie (art. 13b pkt 7 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym) oraz przyczyny wyznaczenia stref planistycznych w granicach określonych w planie ogólnym, w tym przedstawienie obliczeń potwierdzających spełnienie warunku, o którym mowa w art. 13d ust. 1 albo 3 ustawy (art. 13h ust. 2 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym)**

Przed przystąpieniem do wykonania szacunku zapotrzebowania miasta Płońsk na zabudowę mieszkaniową wykonano inwentaryzację urbanistyczną, w której wyodrębniono z jego struktury przestrzennej tereny zabudowane i tereny otwarte. W terenach zabudowanych wydzielono kategorie terenów o różnych formach zabudowy i zagospodarowania, w tym tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, zabudowy zagrodowej, zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, usług publicznych, usług komercyjnych oraz tereny produkcyjno – usługowe i składowo – magazynowe. Natomiast w terenach otwartych wyodrębniono tereny rolnicze związane z produkcją rolną, tereny rolnicze pełniące funkcje ekologiczne, lasy, wody powierzchniowe, rowy melioracyjne. Dodatkowo w wykonanej inwentaryzacji wyodrębniono tereny dróg i tereny infrastruktury technicznej.

Powierzchnie terenów wg wyodrębnionych funkcji przedstawiają się następująco:

<b>Funkcja terenów zurbanizowanych</b>	<b>pow. w ha</b>	<b>Udział w ogólnej powierzchni miasta</b>
zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	160,73	13,9
zabudowa mieszkaniowa mieszana jednorodzinna i usługowa	12,65	1,1
zabudowa mieszkaniowa mieszana jednorodzinna, z udziałem usług, produkcji i warsztatów	9,84	0,8
zabudowa mieszkaniowa mieszana jednorodzinna i usługi ogrodnictwa	3,31	0,3
zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna	59,30	5,1
zabudowa mieszkaniowa mieszana wielorodzinna i usługowa	5,66	0,5
zabudowa śródmiejska wielofunkcyjna	6,88	0,6
zabudowa zagrodowa	2,00	0,2
tereny w fazie inwestycyjnej (w budowie)	2,63	0,2
tereny infrastruktury technicznej	7,45	0,6
tereny dróg i inne tereny komunikacyjne	138,43	11,9
tereny dróg nieurządzonych (wydzielenia geodezyjne na ten cel)	10,03	0,9
tereny kolejowe	17,69	1,5
zespoły produkcyjno - usługowe	46,38	4,0
zespoły wielkotowarowej produkcji rolniczej	13,73	1,2
zespoły magazynowo - składowe	50,10	4,3
tereny usługowe	19,29	1,7
zespoły handlowo - usługowe	24,53	2,1
zespoły usług kultury, rozrywki, sportu i rekreacji	5,71	0,5
usługi zdrowia i opieki społecznej	5,40	0,5
usługi oświaty	12,72	1,1
usługi administracji publicznej	5,58	0,5
usługi obsługi technicznej miasta	2,72	0,2

usługi kultu religijnego	3,16	0,3
cmentarze	4,51	0,4
zieleń urządzona i półurządzona	31,24	2,7
ogrody działkowe	14,22	1,2
zieleń naturalna (ekologiczna)	28,19	2,4
zadrzewienia na nieużytkach	28,00	2,4
nieużytki	219,31	18,9
lasy	5,49	0,5
grunty rolne podlegające uprawie	190,72	16,4
wody powierzchniowe	10,44	0,9
urządzenia melioracyjne	1,96	0,2
<b>łącznie</b>	<b>1160,00</b>	<b>100,0</b>

Analiza wyników inwentaryzacji jednoznacznie wskazuje, że Miasto Płońsk wykazuje charakterystyki typowo miejskie. Strefa zurbanizowana miasta jest dobrze wykształcona. Miasto posiada wyraźną strefę śródmiejską, która rozbudowywał się od staromiejskiego układu urbanistycznego we wszystkich kierunkach. Ścisłe centrum miasta jest w pełni zurbanizowane i pokryte intensywną zabudową wielofunkcyjną – mieszkaniową jednorodzinna i wielorodzinna oraz zabudowa usługowa. Zabudowa w tej części miasta posiada proveniencje historyczne i można ją uznać za historyczny układ urbanistyczny miasta, uzupełniany w skutek jego rozwoju. W tej części miasta znajduje się większość zabytków oraz główny plac miejski (Plac 15 Sierpnia). Układ przestrzenny miasta rozbudowywał się promieniście we wszystkich kierunkach, wzdłuż głównych ulic, tj. Płockiej, Warszawskiej, Grunwaldzkiej, Pułtuskiej, Sienkiewicza, Młodzieżowej i Szkolnej. Wzdłuż tych ulic w części śródmiejskiej miasta powstały pełne pierzeje zabudowy, również wielofunkcyjnej. Znajdują się tu również główne zespoły usług publicznych, w tym urzędy publiczne, szkoły oraz obiekty związane z ochroną zdrowia i opieką społeczną. Pierzejowy układ zabudowy w śródmieściu miasta obecnie jest już wypełniony w całości zwartymi zespołami zabudowy miejskiej, w której dominują osiedla zabudowy jednorodzinnej i wielorodzinnej. Funkcja mieszkaniowa miasta rozwija się dalej i w zasadzie za wyjątkiem dzielnic gospodarczych funkcje te dochodzą do granic miasta. W miarę oddalania się od strefy śródmiejskiej miasta zespoły zabudowy mają mniej skoncentrowany układ i przechodzą w rozproszone układy w fazie rozwoju. Rozwijające się zespoły zabudowy w peryferyjnych częściach miasta to głównie zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w typie miejskim i podmiejskim. Wyjątek stanowi jedynie powstający zespół zabudowy wielorodzinnej na wylocie ulicy Szkolnej z granic administracyjnych miasta. Rozwój miasta przebiegający w ostatnich latach nie dotyczył jedynie funkcji mieszkaniowej. Miasto rozwijało się również w sferze gospodarczej. Oprócz uzupełnienia istniejącej dzielnicy przemysłowej w rejonie ulicy Mazowieckiej aktywowany został intensywny rozwój terenów działalności gospodarczej na terenach przylegających do drogi ekspresowej S7. W tym rejonie miasta nastąpił intensywny rozwój przede wszystkim sfery usługowo – handlowej.

Układ przestrzenny miasta podzielony jest korytarzami dróg krajowych S7 i 10, które odcinają od głównego zespołu urbanistycznego miasta rejonu położone w ciągu ulic Wyszogrodzkiej i Pułtuskiej. W rejonie ulicy Wyszogrodzkiej rozwija się osiedle zabudowy mieszkaniowej podmiejskiej, a w dokumentach strategicznych miasta zakłada się tu również intensywny rozwój działalności gospodarczej, który ma umożliwić wykształcenie układu terenów produkcyjno – usługowych stanowiącego przedłużenie dzielnicy przemysłowej przy ulicy Mazowieckiej. W dokumentach planistycznych w tej części miasta zakłada się również zmianę profilu zagospodarowania terenów położonych pomiędzy ulicą Bydgoską (droga krajowa nr 10) a torami kolejowymi, tj. rozwój funkcji mieszkaniowych wielorodzinnym na zdegradowanym zespole magazynowo – usługowym.

W przypadku terenów odciętych od układu urbanistycznego miasta poprzez korytarz drogi ekspresowej S7 i położonych w rejonie ulicy Pułtuskiej w zagospodarowaniu południowej części tego rejonu miasta dominują zespoły zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej o obniżonej intensywności zabudowy. Można uznać, że zespoły te są już w pełni wykształcone i nie będą podlegać już intensywnemu rozwojowi. Układ urbanistyczny zamyka tu zabytkowy zespół parkowy, obecnie zdegradowany w znacznym stopniu. Północna część opisywanego rejonu miasta to rozległy teren pozostały po wielkotowarowej produkcji rolniczej, która obecnie jest już znacznie ograniczona. Części obiektów związanych z tą produkcją uległa już obecnie likwidacji lub została przekształcona na cele biurowo – usługowe (np. usługi hotelarskie i centrum doradztwa rolniczego. W dokumentach planistycznych obowiązujących w mieście zakłada się rozwój tych terenów w kierunku kolejnej dzielnicy przemysłowo – usługowej miasta.

Tereny niezabudowane w mieście to przede wszystkim dolina rzeki Płonki rozcinająca układ urbanistyczny miasta w kierunku wschód - zachód, zespół rekreacyjny wokół Zbiornika Rutki, zespół ogrodów działkowych w rejonie ulicy Grunwaldzkiej oraz tereny otwarte położone w strefie peryferyjnej miasta, wykorzystywane do celów rolniczych tylko w niewielkim zakresie.

Wykształcony układ przestrzenny miasta podlega intensywnym procesom rozbudowy w kierunku jego granic. Strefa podmiejska miasta jest już dobrze wykształcona, co może wskazywać, że procesy urbanizacyjne mają duże tempo. Układy powstające w tej części miasta są obecnie jedynie częściowo rozproszone a głównym kierunkiem rozwoju zainwestowania jest prawie wyłącznie zabudowa jednorodzinna. Cały układ przestrzenny miasta otoczony jest rozległymi terenami rolniczymi, położonymi w gminach ościennych..

Łączna powierzchnia terenów zainwestowanych (z wyłączeniem dróg, cmentarzy i infrastruktury technicznej) w mieście Płońsk zajmuje prawie 39% ogólnej powierzchni miasta. Wskazuje to po pierwsze na to, że miasto ciągle posiada znaczące rezerwy terenowe do dalszego rozwoju jego zagospodarowania przestrzennego, w przypadku pojawienia się takiego zapotrzebowania, a po drugie potwierdza, że miasto ma wyraźnie wykształconą i skoncentrowaną strefę zurbanizowaną.

Analiza rozkładu funkcji terenów zabudowanych wskazuje, że dominujący udział w tych terenach ma zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Powierzchnia terenów tej funkcji stanowi aż 41,5% wszystkich terenów inwestycyjnych. Tak wysoki udział terenów jednorodzinnych przesądza, że w ostatnich latach rozwój miasta następował głównie w tym kierunku. Analiza pozostałych udziałów funkcji w terenach zainwestowanych wskazuje także, że w poprzednich okresach rozwój miasta był bardziej zrównoważony i rozwojowi podlegały na podobnym poziomie funkcje związane zarówno z mieszkalnictwem, sferą działalności gospodarczej i postępujące za zapotrzebowaniem funkcje związane z usługami publicznymi. Udział zabudowy wielorodzinnej w terenach zainwestowanych wynosi 16%, usługowo – handlowych 10%, produkcyjno – usługowych 13%, składowo – magazynowych 11% a usług publicznych 7%. Wszystkie te wartości są do siebie zbliżone, więc potwierdza to, że rozwój miasta następował w kierunkach wynikających z realnego zapotrzebowania i miał charakter zrównoważony. Wniosek wynikający z analizy rozkładu funkcji terenów w poszczególnych rodzajach użytkowania terenów zainwestowanych to wyraźny udział terenów mieszanych mieszkaniowo – usługowych, które zajmują aż 8,5% strefy zurbanizowanej miasta. Wskazuje to na stosunkowo wysoką aktywność gospodarczą osób fizycznych w obrębie miasta. Ostatni wniosek wynikający z analizy związany jest z funkcją rolniczą miasta. Powierzchnia terenów zabudowy zagrodowej, aktywnie funkcjonującej w działalności rolniczej, w mieście zajmuje jedynie 0,5% strefy zurbanizowanej. Udział ten jednoznacznie wskazuje, że funkcja rolnicza w mieście zanikła. Jedynie pojedyncze osoby są związane zawodowo z prowadzeniem gospodarki rolnej.

Przed przystąpieniem do wyznaczania stref planistycznych oszacowano zapotrzebowanie gminy na tereny mieszkaniowe, z uwzględnieniem przepisów § 3 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758, ze zmianami). Podstawą obliczenia zapotrzebowania gminy na nową zabudowę gminy był wzór wskazany w § 3 ust. 2 tego rozporządzenia:

$$ZAP = M20 - (PUM_0/P_{20})$$

gdzie:

ZAP – oznacza zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową,

M<sub>20</sub> – oznacza prognozowaną liczbę mieszkańców gminy w oparciu o dane udostępniane przez statystykę publiczną, powiększoną o 5%,

PUM<sub>0</sub> – oznacza łączną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie zgodną z najnowszymi danymi,

P<sub>20</sub> – oznacza prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca

Prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodnie ze wzorów (wskazanym w § 3 ust. 2 cytowanego rozporządzenia):

$$P_{20} = 2P_0 - P_{-20}$$

gdzie:

$P_0$  – oznacza powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z najnowszymi danymi,  
 $P_{-10}$  – oznacza powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną, według stanu na 10 lat przed rokiem, z którego pochodzą najnowsze dane,

$P_{-20}$  – oznacza powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną, według stanu na 20 lat przed rokiem, z którego pochodzą najnowsze dane

Do obliczenia wskaźników niezbędnych do oszacowania zapotrzebowania gminy na tereny mieszkaniowe wykorzystano najbardziej aktualne dane przedstawiane dla miasta Płońsk przez Główny Urząd Statystyczny (za 2023 r.). Zestawienie danych wykorzystanych przy obliczaniu zapotrzebowania znajduje się poniżej.

$P_0$ – powierzchni użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z najnowszymi danymi	31,8
$P_{-10}$ – powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną, według stanu na 10 lat przed rokiem, z którego pochodzą najnowsze dane	25,5
$P_{-20}$ – powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną, według stanu na 20 lat przed rokiem, z którego pochodzą najnowsze dane	21,6
$P_{20} = 3P_0 - 2P_{-10}$	-
$P_{20} = 2P_0 - P_{-20}$	42,0

$M_{20}$ – prognozowana liczba mieszkańców gminy w oparciu o dane udostępniane przez statystykę publiczną, powiększoną o 5%	21938
$PUM_0$ – łączna powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie zgodną z najnowszymi danymi 2023	683907
$P_{20}$ – prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca	42,0
Prognozowana liczba mieszkańców gminy w 2043 r.	20894
$ZAP = M_{20} - (PUM_0/P_{20})$	5655

Kolejnym etapem prac było oszacowanie chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie. W związku z tym, że cały obszar miasta Płońsk objęty jest obowiązującymi planami miejscowymi, w których tereny przeznaczone na cele budowlane obejmują również główne zespoły zurbanizowane gminy, wyznaczenie terenów niezabudowanych stanowiących rezerwy inwestycyjne gminy zostało oparte na analizie przeznaczenia terenów w planach miejscowych. Działanie to jest zgodne z art. 13d ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennych, w którym określono, że przy wyznaczaniu stref planistycznych w pierwszej kolejności uwzględnia się obszary, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania



przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej, oraz obszary uzupełnienia zabudowy w ramach istniejącej zabudowy. Biorąc to pod uwagę w analizie chłonności terenów przyjęto:

		średnia maksymalna naziemna intensywność zabudowy przyjęta w obowiązujących planach miejscowych	Chłonność terenów niezabudowanych (w osobach) - (powierzchnia terenów niezabudowanych w metrach*intensywność zabudowy*udział powierzchni użytkowej*udział funkcji mieszkaniowej w terenach mieszanych)/( powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca - P-20)
<b>łącna powierzchnia terenów inwestycyjnych niezabudowanych związanych z zabudową mieszkaniową w planach miejscowych (w tym stanowiących luki w istniejącej zabudowie) w ha:</b>	<b>291,20</b>		
tereny związane z zabudową zagrodową (w ha)	9,03	1,0	452
tereny związane z zabudową mieszaną mieszkaniową wielorodzinną (w ha)	0,78	1,5	195
tereny związane z zabudową mieszaną mieszkaniową wielorodzinną (w ha)	0,17	1,8	51
tereny związane z zabudową mieszaną mieszkaniową wielorodzinną (w ha)	1,26	2,5	525
tereny związane z zabudową mieszaną mieszkaniową wielorodzinną (w ha)	0,6	3,0	300
tereny związane z zabudową mieszaną mieszkaniową wielorodzinną (w ha)	1,65	3,5	963

tereny związane z zabudową mieszaną mieszkaniową wielorodzinną i usługową (w ha)	0,6	1,2	96
tereny związane z zabudową mieszaną mieszkaniową wielorodzinną i usługową (w ha)	0,34	1,5	68
tereny związane z zabudową mieszaną mieszkaniową wielorodzinną i usługową (w ha)	2,7	1,8	648
tereny związane z zabudową mieszaną mieszkaniową wielorodzinną i usługową (w ha)	1,25	2,0	333
tereny związane z zabudową mieszaną mieszkaniową wielorodzinną i usługową (w ha)	4,7	2,4	1504
tereny związane z zabudową mieszaną mieszkaniową wielorodzinną i usługową (w ha)	1,11	2,5	370
tereny związane z zabudową mieszaną mieszkaniową wielorodzinną i usługową (w ha)	13,05	3,0	5220
tereny związane z zabudową mieszaną mieszkaniową wielorodzinną i usługową (w ha)	0,21	3,5	98
tereny związane z zabudową mieszaną mieszkaniową wielorodzinną i usługową (w ha)	0,9	4,0	480
tereny związane z zabudową mieszaną mieszkaniową wielorodzinną i usługową (w ha)	1,55	5,0	1033
tereny związane z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (w ha)	1,94	0,6	194
tereny związane z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (w ha)	66,35	0,8	8847
tereny związane z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (w ha)	7,34	1,0	1223
tereny związane z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (w ha)	0,11	1,2	22

tereny związane z zabudową mieszaną mieszkaniową jednorodzinną i usługową (w ha)	21,71	0,8	1447
tereny związane z zabudową mieszaną mieszkaniową jednorodzinną i usługową (w ha)	82,47	1,0	6873
tereny związane z zabudową mieszaną mieszkaniową jednorodzinną i usługową (w ha)	67,31	1,2	2887
tereny związane z zabudową mieszaną mieszkaniową jednorodzinną i usługową (w ha)	1,48	1,5	185
tereny związane z zabudową mieszaną mieszkaniową jednorodzinną, wielorodzinną i usługową (w ha)	1,45	2,0	242
tereny związane z zabudową mieszaną mieszkaniową jednorodzinną, wielorodzinną i usługową (w ha)	0,04	2,4	8
tereny związane z zabudową mieszaną mieszkaniową jednorodzinną, wielorodzinną i usługową (w ha)	1,1	3,0	275
<b>Łączna chłonność terenów niezabudowanych</b>			<b>34538</b>
<b>Udział chłonności terenów niezabudowanych stanowiących rezerwy do realizacji zabudowy mieszkaniowej w stosunku do zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie (w %)</b>			<b>611</b>

W analizie przyjęto:

- maksymalny udział powierzchni użytkowej w ogólnej powierzchni zabudowy lokalizowanej na działkach budowlanych - 70%,

- udział zabudowy usługowej i lokali usługowych wbudowanych w zespołach zabudowy mieszanej dla zabudowy wielorodzinnej - 20% zabudowy lokalizowanej na działkach budowlanych
- udział zabudowy usługowej w zespołach zabudowy mieszanej dla zabudowy jednorodzinnej - 50% zabudowy lokalizowanej na działkach budowlanych,
- udział zabudowy usługowej dla zabudowy mieszanej śródmiejskiej (jednorodzinnej i wielorodzinnej) - 50% zabudowy lokalizowanej na działkach budowlanych,
- udział powierzchni zabudowy mieszkaniowej w zespołach zabudowy zagrodowej - 30% zabudowy lokalizowanej na działkach budowlanych.

W celu weryfikacji przyjętej metody obliczenia chłonności rezerw terenowych na cele zabudowy związanej z funkcją mieszkaniową przeprowadzono badanie tego wskaźnika dodatkową metodą, w której wykorzystano gromadzony przez GUS wskaźnik przeciętnej liczby osób na 1 mieszkanie oraz odniesienie rezerw terenowych związanych z funkcją mieszkaniową do średniej powierzchni działki budowlanej wydzielanej w mieście na cele mieszkaniowe w zabudowie jednorodzinnej i średniej powierzchni użytkowej mieszkania w zabudowie wielorodzinnej. Obliczenia związane z tą metodą szacowania chłonności terenów mieszkaniowych przedstawiono poniżej.

		średnia powierzchnia działki budowlanej w mieście Maków Mazowiecki (w m <sup>2</sup> )	średnia maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	wzór	chłonność terenów niezabudowanych (w osobach) obliczona wg przeciętnej powierzchni mieszkania i przeciętnej liczby osób na 1 mieszkanie
łączna powierzchnia terenów inwestycyjnych niezabudowanych związanych z zabudową mieszkaniową w planach miejscowych (w tym stanowiących luki w istniejącej zabudowie) w m <sup>2</sup> :	2912000				
tereny związane z zabudową zagrodową (w m <sup>2</sup> )	90300	3000	-	powierzchnia rezerwy/średnia powierzchnia działki bud.)*liczba lokali mieszkalnych*przeciętna liczba osób na mieszkanie	126
tereny związane z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (w m <sup>2</sup> )	757400	600	-	powierzchnia rezerwy/średnia powierzchnia działki bud.)*liczba lokali mieszkalnych*przeciętna liczba osób na mieszkanie	5277
tereny związane z zabudową mieszaną mieszkaniową jednorodziną i usługową (w m <sup>2</sup> )	1755600	600	-	(powierzchnia rezerwy/średnia powierzchnia działki bud.)*0,5*liczba lokali mieszkalnych*przeciętna liczba osób na mieszkanie	6115
tereny związane z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (w m <sup>2</sup> )	44600	-	3,0	powierzchnia rezerwy*intensywność zabudowy*0,7/przeciętna powierzchnia mieszkania*przeciętna liczba osób na mieszkanie	2948

tereny związane z zabudową mieszaną mieszkaniową wielorodzinną i usługową (w m <sup>2</sup> )	264100	3,0	powierzchnia rezerwy*intensywność zabudowy*0,7/przeciętna powierzchnia mieszkania*przeciętna liczba osób na mieszkanie*0,8	13965
Łączna chłonność terenów niezabudowanych:				28431
Zapotrzebowanie:				5655
Udział chłonności terenów niezabudowanych stanowiących rezerwy do realizacji zabudowy mieszkaniowej w stosunku do zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie (w %)				503%

W analizie przyjmuje się:

- udział zabudowy mieszkaniowej zespołach zabudowy mieszanej dla zabudowy jednorodzinnej - 50%,
- udział zabudowy mieszkaniowej w zespołach zabudowy mieszanej dla zabudowy wielorodzinnej - 80%,
- przeciętna liczba osób na mieszkanie wg danych GUS za 2023 r. - 2,09
- przeciętna powierzchnia mieszkania (w m<sup>2</sup>) wg danych GUS za 2023 r. – 66,4
- liczba lokali mieszkalnych w budynku jednorodzinnym – 2.

Oszacowana chłonność terenów mieszkaniowych w mieście wielokrotnie przekracza jego zapotrzebowanie na takie tereny. Powoduje to konieczność zastosowania przy wyznaczaniu stref planistycznych przede wszystkim przepisów art. 13d ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w których określono, że w przypadku gdy suma chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, jest większa niż 130 % wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie, dopuszczalne jest wyznaczenie stref planistycznych związanych z zabudową mieszkaniową, jedynie na obszarach, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej oraz obszarach uzupełnienia zabudowy w ramach istniejącej zabudowy. Cytowane przepisy uniemożliwiają jednocześnie wyznaczenie tych stref planistycznych na pozostałych obszarach gminy. W przypadku miasta Płońsk rezerwy terenowe wyznaczone w planach miejscowych na rzecz rozwoju funkcji mieszkaniowych pokrywają się z terenami uzupełnienia zabudowy w ramach istniejących układów zurbanizowanych gminy, stąd do wyznaczenia stref planistycznych związanych z zabudową mieszkaniową (SJ, SW i SZ) wykorzystano rezerwy terenowe wskazane w planach miejscowych, z uwzględnieniem istniejących na gruncie funkcji terenów zgodnie z wykonaną inwentaryzacją urbanistyczną. Wykorzystanie tej inwentaryzacji do podziału miasta na strefy planistyczne umożliwiło wyodrębnienie w terenach zabudowanych dominujących funkcji i tym samym przyporządkowanie do wyznaczanych stref planistycznych luk w istniejącej zabudowie. W przypadku kwalifikowania terenów niezabudowanych do stref planistycznych związanych z zabudową mieszkaniową wzięto pod uwagę przede wszystkim przeznaczenie terenów określonych w planach miejscowych. Tym samym strefy związane z zabudową mieszkaniową (SW, SJ i SZ) ograniczono wyłącznie do zasięgu terenów o takim przeznaczeniu w planach miejscowych. W pozostałych częściach gminy nie wyznaczono nowych stref planistycznych o takim profilu.

Wszystkie tereny przewidziane w planach miejscowych na funkcję przyrodniczo – krajobrazowe oraz rekreacyjne zostały wyłączone ze stref inwestycyjnych. Tereny te zakwalifikowano do stref otwartych (SO) i stref zieleni i rekreacji (SN), w których zróżnicowano dopuszczalne profile funkcjonalne do ich funkcji w systemie przyrodniczym miasta i stanu użytkowania gruntów, ze szczególnym uwzględnieniem zespołów zieleni urządzonej o funkcji ekologicznej. Ze względu na istotną funkcję tych stref i ich ograniczoną powierzchnię w ich



zasięgu nie dopuszczono realizacji instalacji odnawialnych źródeł energii OZE, dopuszczonych do realizacji w profilach dodatkowych stref planistycznych.

W wyznaczaniu stref planistycznych utrzymano rezerwy terenowe określone w planach miejscowych na rzecz rozwoju gospodarczego miasta, tj. wyznaczono rozległe strefy SP (gospodarcze), SH (handlu wielkopowierzchniowego) i SU (usługowe). Zmiana zasięgu terenów działalności gospodarczej miasta nie uzasadnienia w ustaleniach planów miejscowych obowiązujących w jego granicach oraz kierunkach rozwoju miasta wskazanych w strategii rozwoju. Ewentualna korekta granic stref mieszkaniowych i gospodarczych nie ma również osadzenia we wnioskach składanych w procedurze planistycznej i poza nią oraz zapotrzebowaniu miasta na tereny mieszkaniowe. W strefach usługowych utrzymano również rezerwy terenowe na rzecz utrzymania i dalszego rozwoju terenów usług publicznych. W sporządzanym planie ogólnym nie zmniejszono powierzchni terenów publicznych wyznaczonych w mieście w ustaleniach planów miejscowych.

W skutek analiz i czynności opisanych powyżej w planie ogólnym miasta Płońsk wyznaczono następujące strefy planistyczne:

- **SW – strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną,**
- **SJ - strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną,**
- **SZ - strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową,**
- **SU - strefa usługowa,**
- **SH - strefa handlu wielko powierzchniowego,**
- **SP - strefa gospodarcza,**
- **SI - strefa infrastrukturalna,**
- **SN - strefa zieleni i rekreacji,**
- **SC - strefa cmentarzy,**
- **SO - strefa otwarta,**
- **SK - strefa komunikacyjna.**

W sporządzanym planie ogólnym nie wyznaczono strefy planistycznej górnictwa (SG) i strefy produkcji rolniczej (SR). Niewyznaczenie tych stref jest uzasadnione brakiem uwarunkowań rozwoju miasta wskazujących na możliwość rozwoju tych funkcji.

## **26. Przyczyny wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy lub obszaru zabudowy śródmiejskiej w granicach określonych w planie ogólnym – w przypadku ich wyznaczenia (art. 13h ust. 2 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym)**

W sporządzanym planie ogólnym nie wyznaczono obszaru uzupełnienia zabudowy. Całe miasto objęte jest planami miejscowymi i nie są wydawane decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Analiza sytuacji planistycznej miasta, w tym w kontekście obowiązujących przepisów prawa nie wskazuje na możliwość zmiany tej sytuacji. Brak zasadności wyznaczania tego obszaru jest również powiązana z przepisami ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych. Zgodnie z tymi przepisami w granicach administracyjnych miast nie jest wymagana zgoda na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze art. 10a tej ustawy. Wyznaczenie tego obszaru nie tym samym uzasadnienia w brzmieniu art. 7 ust. 2a tej ustawy „Nie wymaga uzyskania zgody ministra właściwego do spraw rozwoju wsi przeznaczenie na cele nierolnicze i nieleśne gruntów rolnych stanowiących użytki rolne klas I–III położonych na obszarze uzupełnienia zabudowy w rozumieniu przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym”.

W sporządzanym planie ogólnym wyznaczono natomiast obszar zabudowy śródmiejskiej. Uwarunkowania do wyznaczenia tego obszaru są powiązane z układem przestrzennym miasta, w którym wyraźnie wyodrębnia się strefa najsilniej zurbanizowana, wykazująca charakterystyki zabudowy śródmiejskiej miast. Szczególnie jest to widoczne poprzez silnie zróżnicowanie funkcji sąsiadujących ze sobą i wysoką intensywnością zabudowy terenów zabudowanych. Wszystkie działania inwestycyjne w tej części miasta będą miały charakter inwestycji uzupełniających istniejący układ przestrzenny, w znacznej mierze o charakterze działań plombowych.

## **27. Przyczyny ustalenia gminnych standardów urbanistycznych w zakresie określonym w planie ogólnym (art. 13h ust. 2 pkt 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym)**

W sporządzanym planie ogólnym dla każdej strefy planistycznej przyporządkowano odpowiednie gminne standardy urbanistyczne, zgodnie z przepisami art. 13e ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu

przestrzennym. Gminne standardy urbanistyczne obejmują profil funkcjonalny stref planistycznych, wartości maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy oraz maksymalnego udziału powierzchni zabudowy w strefach planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–7 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wartości minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej – w strefach planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–10 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Przy określaniu wartości wskaźników urbanistycznych wzięto pod uwagę ustalenia obowiązujących w gminie planów miejscowych, a w przypadku minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej również przepisy Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758, ze zmianami, ze zmianami). Przy wyznaczaniu gminnych standardów urbanistycznych zastosowano odstępstwo wskazane w art. 13e ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym określając dodatkowe wskaźniki i parametry urbanistyczne dla stref planistycznych o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 8-13 tej ustawy.

W sporządzanym planie ogólnym nie ustalono natomiast gminnych standardów dostępności infrastruktury społecznej. Zgodnie z wcześniejszymi rozdziałami uzasadnienia potrzeby miasta w tym zakresie są zabezpieczone, wraz ze wskazaniem w planie ogólnym rezerw terenowych na rozbudowę terenów publicznych. Rozkład przestrzenny terenów publicznych umożliwia łatwy dostęp do nich dla mieszkańców miasta, ze względu na ich koncentrację w jego śródmiejskiej części. Jednocześnie w strefach planistycznych wyznaczonych w sporządzanym planie ogólnym nie następuje powiększenie zasięgu terenów mieszkaniowych poza ich zakres wyznaczony w planach miejscowych. Nie nastąpi zatem zmiana utrudniająca dostęp do terenów publicznych od poziomu obecnie występującego w mieście Płońsk.