

**UCHWAŁA NR CIII/658/2023  
RADY MIEJSKIEJ W PŁOŃSKU**

z dnia 23 listopada 2023 roku

**w sprawie zmiany Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Płońsk**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40 ze zmianami) oraz art. 12 ust. 1 w związku z art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zmianami), w związku z art. 65 ust. 1 i ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) oraz Uchwałą Nr LXXXI/543/2022 Rady Miejskiej w Płońsku z dnia 22 grudnia 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Płońsk, uchwała się, co następuje:

**§ 1.** Uchwała się zmianę Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Płońsk.

**§ 2.** Zmianą studium objęto wybrane części miasta Płońsk, których granice zostały oznaczone na załącznikach graficznych, stanowiących załączniki nr 2, nr 3, nr 4, nr 5, nr 6, nr 7 i nr 8 do niniejszej uchwały i będących jej integralną częścią.

**§ 3.** Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) **Załącznik nr 1** – ujednociony tekst Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Płońsk,
- 2) **Załącznik nr 2** – ujednociony załącznik graficzny p.n. zmiana Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego miasta Płońsk – **Uwarunkowania Zagospodarowania Przestrzennego**, w skali 1:10 000,
- 3) **Załącznik nr 3** – ujednociony załącznik graficzny p.n. zmiana Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Płońsk – **Struktura Własności Gruntów**, w skali 1:10 000,
- 4) **Załącznik nr 4** – ujednociony załącznik graficzny p.n. zmiana Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Płońsk – **Kierunki Polityki Przestrzennej Miasta**, w skali 1:10 000,
- 5) **Załącznik nr 5** – ujednociony załącznik graficzny p.n. zmiana Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Płońsk – **Struktura Funkcjonalno - Przestrzenna**, w skali 1:10 000,
- 6) **Załącznik nr 6** – ujednociony załącznik graficzny p.n. zmiana Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Płońsk – **Kierunki Ochrony Środowiska Kulturowego, Krajobrazu I Przyrody**, w skali 1:10 000,
- 7) **Załącznik nr 7** – ujednociony załącznik graficzny p.n. zmiana Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Płońsk – **Kierunki Rozwoju Systemów Komunikacji**, w skali 1:10 000,
- 8) **Załącznik nr 8** – ujednociony załącznik graficzny p.n. zmiana Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Płońsk – **Kierunki Rozwoju Systemów Infrastruktury Technicznej**, w skali 1:20 000,
- 9) **Załącznik nr 9** – analiza potrzeb i możliwości rozwoju Miasta Płońsk, bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę, sporządzona zgodnie z art. 10 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w związku z art. 65 ust. 1 i ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688);
- 10) **Załącznik nr 10** – sposób rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu zmiany studium;

11) **Załącznik nr 11** – dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ustawy z dnia 7 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w związku z art. 65 ust. 1 i ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688).

§ 4. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Płońsk.

§ 5. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Rady Miejskiej  
w Płońsku

**Henryk Zienkiewicz**

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA PŁOŃSK

*Załącznik nr 1  
do Uchwały Nr CIII/658/2023 Rady Miejskiej w Płońsku  
z dnia 23 listopada 2023 r.*

*Załącznik nr 1  
do Uchwały Nr LXXVIII/524/2022 Rady Miejskiej w Płońsku  
z dnia 24 listopada 2022 r.*

*Załącznik nr 1  
do Uchwały Nr LI/368/2021 Rady Miejskiej w Płońsku  
z dnia 30 września 2021 r.*

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

*Załącznik nr 1  
do Uchwały Nr XLIX/387/2017 Rady Miejskiej w Płońsku  
z dnia 29 czerwca 2017 r.*



**Brol Systemy Przestrzenne Zbigniew Bronowicki**

**ul. Strusia 4c/27, 05-500 Piaseczno**

**Główny projektant:**

mgr inż. Zbigniew Bronowicki

członek Stowarzyszenia Polska Izba Urbanistów

(nr wpisu SPIU-009/2015)

Płońsk 2017/19/21/22/23

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

*()\*2 oznaczenie zmian wprowadzonych do studium na podstawie Uchwały Nr LI/368/2021 Rady Miejskiej w Płońsku z dnia 30 września 2021 r. (tekst pochyły, kolor niebieski).*

*()\*3 oznaczenie zmian wprowadzonych do studium na podstawie Uchwały Nr LXXVIII/524/2022 Rady Miejskiej w Płońsku z dnia 24 listopada 2022 r. (tekst pochyły, kolor amarantowy),*

*()\*4 oznaczenie zmian wprowadzonych do studium na podstawie Uchwały Nr CIII/658/2023 Rady Miejskiej w Płońsku z dnia 23 listopada 2023 r. (tekst pochyły, kolor zielony).*

<b>Wstęp</b>	<b>25</b>
1.1 Położenie miasta	26
1.2 Podstawowe dane o mieście	27
1.3 Historia miasta	28
1.4 Kompozycja przestrzenna miasta walory krajobrazowe	30
<b>I. UWARUNKOWANIA ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO</b>	<b>33</b>
<b>1. UWARUNKOWANIA PRZYRODNICZE</b>	<b>33</b>
1.1 Położenie geograficzne	34
1.2 Powiązania przyrodnicze i ekologiczne	34
1.3 Rzeźba terenu	35
1.4 Budowa geologiczna	36
1.5 Surowce mineralne	38
1.6 Warunki wodne	38
1.6.1 Wody powierzchniowe	38
1.6.2 Zagrożenie powodziowe	38
1.6.3 Wody podziemne	39
1.6.4 Zanieczyszczenie wód	41
1.7 Warunki glebowe	48
1.8 Klimat	49



1.9 Zanieczyszczenie powietrza	49
1.10 Zagrożenie hałasem	55
1.11 Zagrożenie promieniowaniem elektromagnetycznym	57
1.12 Szata roślinna i świat zwierząt	60
1.12.1 Najcenniejsze tereny zieleni urządzonej	62
1.12.2 Ogrody działkowe	62
1.12.3 Najcenniejsze obszary pod względem przyrodniczym	62
1.12.4 Fauna	63
1.12.5 Stan szaty roślinnej i zwierzęcej	63
1.13 Ochrona środowiska przyrodniczego – obszary i obiekty chronione	63
1.13.1 Obszary Natura 2000	63
1.13.2 Pomniki przyrody istniejące	64
<b>2. UWARUNKOWANIA SPOŁECZNO-KULTUROWE</b>	<b>66</b>
2.1 Środowisko kulturowe	67
2.2 Obiekty wpisane do rejestru zabytków województwa mazowieckiego	68
2.3 Obiekty zabytkowe wpisane do gminnej ewidencji zabytków <i>(oraz wojewódzkiej ewidencji zabytków)*1</i>	68
2.4 Zasoby archeologiczne	72
2.5 Demografia	73
2.5.1 Warunki i jakość życia	80
2.5.2 Prognoza demograficzna	87
2.5.3 Podsumowanie sytuacji społeczno demograficznej miasta	88
<b>3. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE ZE STANU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ I KOMUNIKACYJNEJ</b>	<b>90</b>
3.1. Komunikacja	90
3.2. Infrastruktura techniczna	91
3.2.1 Zaopatrzenie w wodę	91
3.2.2 Odprowadzanie ścieków i wód opadowych	95
3.2.3 Usuwanie i unieszkodliwianie odpadów	98
3.2.4 Cmentarze	101
3.2.5 Elektroenergetyka	101

3.2.6	Zaopatrzenie w gaz	103
3.2.7	Zaopatrzenie w ciepło	104
3.2.8	Telekomunikacja	106
3.3	Transport zbiorowy	106
<b>4.</b>	<b>UWARUNKOWANIA PLANISTYCZNE I STRATEGICZNE</b>	<b>107</b>
4.1.	Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego	107
4.2.	Strategia Rozwoju Gminy Miasta Płońsk na lata 2015 - 2020	108
4.3.	Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego	109
<b>II.</b>	<b>KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA</b>	<b>117</b>
<b>1.</b>	<b>ZASADY I ZAKRES USTALEŃ STUDIUM</b>	<b>117</b>
<b>2.</b>	<b>CELE ROZWOJU MIASTA</b>	<b>123</b>
<b>3.</b>	<b>KIERUNKI ROZWOJU PRZESTRZENNEGO MIASTA</b>	<b>126</b>
<b>4.</b>	<b>UKŁAD FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNY, USTALENIA</b>	<b>130</b>
<b>5.</b>	<b>ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I JEGO ZASOBÓW, OCHRONY PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO ORAZ KRAJOBRAZÓW PRIORYTETOWYCH OKREŚLONYCH PRZEZ AUDYT KRAJOBRAZOWY</b>	<b>187</b>
5.1	Obszary objęte prawną ochroną przyrody	190
5.2	Obszary ochrony istniejących zasobów	190
5.3	Obszary wspomagające system przyrodniczy miasta	191
5.4	Polityka kształtowania i ochrony środowiska przyrodniczego	191
<b>6.</b>	<b>ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I JEGO ZASOBÓW, OCHRONY PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO ORAZ KRAJOBRAZÓW PRIORYTETOWYCH OKREŚLONYCH PRZEZ AUDYT KRAJOBRAZOWY</b>	<b>195</b>
6.1	Zakres ochrony obiektów wpisany do rejestru zabytków województwa mazowieckiego	198
6.2	Zakres ochrony obiektów zabytkowych wpisanych do gminnej (i wojewódzkiej)*1 ewidencji zabytków	198
6.3	Zakres ochrony stanowisk archeologicznych	200
6.4	Zakres ochrony wskazanych na załącznikach graficznych do studium kapliczek i krzyży oraz pomników	200
<b>7.</b>	<b>POLITYKA KSZTAŁTOWANIA SYSTEMU KOMUNIKACYJNEGO</b>	<b>200</b>
7.1	Zakres i zasady działania	202
7.2	Zasady kształtowania sieci drogowej	203

7.3 Trasy rowerowe	205
7.4. Zasady polityki parkingowej	205
7.5 Komunikacja zbiorowa	206
<b>8. KIERUNKI ROZWOJU INFRASTRUKTURY</b>	<b>207</b>
8.1 Zaopatrzenie w wodę	207
8.2 Odprowadzanie i oczyszczanie ścieków komunalnych i spływów opadowych	208
8.3 Sieć elektroenergetyczna	210
8.4. Sieć telekomunikacyjna	210
8.5 Sieć ciepłownicza	211
8.6 Sieć gazowa	211
8.7 Gospodarka odpadami	212
8.8 Cmentarze	212
8.9. Możliwości wykorzystania odnawialnych źródeł energii	212
<b>9. POLITYKA WYPOSAŻENIA MIASTA W INFRASTRUKTURĘ SPOŁECZNĄ</b>	<b>213</b>
<b>10. OBSZARY NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO, W TYM O ZNACZENIU PONADLOKALNYM</b>	<b>213</b>
<b>11. OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO, W TYM O ZNACZENIU LOKALNYM</b>	<b>214</b>
<b>12 OBSZARY DLA KTÓRYCH OBOWIĄZKOWE JEST SPORZĄDZENIE MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO ORAZ OBSZARY DLA KTÓRYCH GMINA ZAMIERZA SPORZĄDZIĆ MIEJSCOWE PLANY ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO</b>	<b>215</b>
12.1 obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego	215
12.2. wyodrębnienie obszarów do sporządzenia planów miejscowych	216
12.3 wytyczne do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego	216
<b>13. OBSZARY PRZESTRZENI PUBLICZNYCH I ROZMIESZCZENIA OBIEKTÓW HANDLOWYCH O POWIERZCHNI SPRZEDAŻY POWYŻEJ 2000M<sup>2</sup></b>	<b>218</b>
<b>14. KIERUNKI I ZASADY KSZTAŁTOWANIA ROLNICZEJ I LEŚNEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ</b>	<b>220</b>
<b>15. OBSZARY SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ I OSUWANIA SIĘ MAS ZIEMNYCH</b>	<b>221</b>
<b>16. OBIEKTY LUB OBSZARY, DLA KTÓRYCH WYZNACZA SIĘ W ZŁOŻU KOPALINY FILAR</b>	<b>222</b>

OCHRONNY

17. OBSZARY WYMAGAJĄCE SZCZEGÓLNYCH SPOSOBÓW ZAGOSPODAROWANIA O OGRANICZONYCH MOŻLIWOŚCIACH INWESTYCYJNYCH	222
18. OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCEŃ, REKULTYWACJI LUB REHABILITACJI	225
19. TERENY ZAMKNIĘTE	226
<i>(20. OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ URZĄDZENIA WYTWARZAJĄCE ENERGIĘ Z ODNAWIALNYCH ŹRÓDEŁ ENERGII O MOCY PRZEKRACZAJĄCEJ (100-KW/500 kW)<sup>3</sup></i>	226
<b>III. UZASADNIENIE I SYNTEZA</b>	<b>228</b>

**WYKAZ ZAŁĄCZNIKÓW GRAFICZNYCH DO STUDIUM**

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

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

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

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

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

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

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

*(Załącznik nr 9 do Uchwały Rady Miejskiej w Płońsku pn. „**ANALIZA POTRZEB I MOŻLIWOŚCI ROZWOJU MIASTA PŁOŃSK, BILANS TERENÓW PRZEZNACZONYCH POD ZABUDOWĘ, SPORZĄDZONA ZGODNIE Z ART. 10 UST. 5 USTAWY Z DNIA 27 MARCA 2003 R. O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM**”)<sup>3</sup>*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Zakres zmian wprowadzonych w studium obejmuje:

## **I. UWARUNKOWANIA ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**

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

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

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

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



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

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

**Załączniki graficzne do studium:**

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

**(WSTĘP ORAZ UZASADNIENIE I SYNTEZA DO ZMIAN WPROWADZONYCH DO STUDIUM NA PODSTAWIE UCHWAŁY NR LI/368/2021 RADY MIEJSKIEJ W PŁOŃSKU Z DNIA 30 WRZEŚNIA 2021 R.**

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

Oprócz wyszczególnionych powyżej zmian w strukturze przestrzennej miasta zmiana studium objęła również korektę dokumentów strategicznych mających wpływ na rozwój terenów objętych zmianą oraz całego miasta Płońska. W tym przypadku zmiany studium nie ograniczono do obszarów wskazanych w uchwale intencyjnej, ponieważ zmiana taka nie ma uzasadnienia formalno – prawnego. Wprowadzenie zmian w tym zakresie jedynie dla obszarów zmiany studium nie wskazywałoby stanu faktycznego i prowadziłyby do utrzymania na części obszaru miasta wytycznych do planów miejscowych niezgodnych ze stanem rzeczywistym aktów prawnych, mających wpływ na sposób zagospodarowania terenów. Dotyczy to w szczególności wskazania granicy Głównego Zbiornika wód Podziemnych GZWP Nr 2151, wykreślenia stref ochronnych dla ujęć wody, aktualizację zadań strategicznych dla miasta wynikających z Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego, aktualizacji stanu opracowania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, aktualizacja przepisów prawa powołujących do życia obszary zdegradowane i rewitalizacji w mieście Płońsk. W studium wprowadzono również dodatkowy rozdział w zakresie obszarów na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej ~~(400-KW~~ 500 kW)3, co jest bezpośrednio wskazane z dopuszczeniem rozwoju w obszarach zmiany studium terenów związanych z energetyką fotowoltaiczną.

Zmianę studium opracowano zgodnie z wymogami art. 10 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741, ze zmianami), z uwzględnieniem zobowiązania wynikającego z przepisów ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (Dz. U. z 2021 r. poz. 485), w tym w zakresie bilansu terenów i maksymalnego zapotrzebowania miasta na tereny budowlane. Bilans terenów pod zabudowę został wykonany w procedurze planistycznej nad sporządzeniem studium obowiązującego. Zmiany studium zostały wykonane w zasięgu terenów inwestycyjnych wyznaczonych w studium obowiązującym. Korekta kierunków polityki przestrzennej gminy powoduje jedynie nieznaczny wzrost powierzchni terenów mieszkaniowych kosztem terenów związanych z działalnością gospodarczą. Wzrost liczby ludności tym spowodowany jest jednak nieznaczny i nie ma istotnego wpływu na ogólne zapotrzebowanie miasta na tereny budowlane.

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

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

Zakres zmian wprowadzonych w studium obejmuje:

## **I. UWARUNKOWANIA ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**

1. *Rozdział 1. UWARUNKOWANIA PRZYRODNICZE. Podrozdział 1.6. Warunki wodne. 1.6.3 Wody podziemne – uszczegółowienie studium dla Głównych Zbiorników Wód Podziemnych Nr 2151;*
2. *Rozdział 2. UWARUNKOWANIA SPOŁECZNO-KULTUROWE. Podrozdział 2.2 Obiekty wpisane do rejestru zabytków województwa mazowieckiego i Podrozdział 2.3 Obiekty zabytkowe wpisane do gminnej ewidencji zabytków oraz wojewódzkiej ewidencji zabytków – aktualizacja zmiany studium w zakresie obiektów wpisanych rejestru zabytków i do wojewódzkiej ewidencji zabytków;*
3. *Rozdział 3. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE ZE STANU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ I KOMUNIKACYJNEJ Podrozdział 3.2.1 Zaopatrzenie w wodę – aktualizacja studium w zakresie stanu prawnego stref ochronnych ujęć wody,*
4. *Rozdział 4 UWARUNKOWANIA PLANISTYCZNE i STRATEGICZNE.*
  - a. *Podrozdział 4.1 Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego, aktualizacja studium w zakresie ustaleń planu zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego,*
  - b. *4.3. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, aktualizacja studium w zakresie sytuacji planistycznej miasta,*

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

1. *Rozdział 4 UKŁAD FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNY, USTALENIA – wprowadzenie zasad zagospodarowania terenów funkcjonalno - przestrzennych objętych zmianą studium, wprowadzenie terenów P1 - tereny produkcyjno - usługowe, z dopuszczeniem realizacji instalacji związanych z produkcją energii z odnawialnych źródeł energii wraz z przyporządkowaniem im zasad zagospodarowania, wprowadzenie zasad zapewnienia dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, zgodnie z zasadami uniwersalnego projektowania zagospodarowania terenów związanych z komunikacją drogową, transportem zbiorowym, parkingami oraz komunikacją pieszą i rowerową,*

2. Rozdział 5. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I JEGO ZASOBÓW, OCHRONY PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO ORAZ KRAJOBRAZÓW PRIORYTETOWYCH OKREŚLONYCH PRZEZ AUDYT KRAJOBRAZOWY, Podrozdział 5.4 Polityka kształtowania i ochrony środowiska przyrodniczego – korekta ustaleń studium w zakresie ochrony wód podziemnych;
3. Rozdział 6. POLITYKA OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO, ZABYTKÓW, DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ I KSZTAŁTOWANIA KRAJOBRAZU MIASTA – aktualizacja przepisów obowiązujących dla obiektów podlegających ochronie konserwatorskiej;
4. Rozdział 17. OBSZARY WYMAGAJĄCE SZCZEGÓLNYCH SPOSOBÓW ZAGOSPODAROWANIA O OGRANICZONYCH MOŻLIWOŚCIACH INWESTYCYJNYCH- aktualizacja studium w zakresie stref ochronnych ujęć wody;
5. Rozdział 18. OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCENÍ, REKULTYWACJI LUB REHABILITACJI – aktualizacja studium w zakresie stanu prawnego obszarów zdegradowanych i rewitalizacji;
6. Rozdział 20. OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ URZĄDZENIA WYTWARZAJĄCE ENERGIĘ Z ODNAWIALNYCH ŹRÓDEŁ ENERGII O MOCY PRZEKRACZAJĄCEJ (100-KW 500 KW)<sup>3</sup> – wprowadzenie do studium rozdziału w zakresie obszarów rozmieszczenia urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 10 KW i ich stref ochronnych.

**Załączniki graficzne do studium:**

1. Załącznik nr 2 do Uchwały Rady Miejskiej w Płońsku pn. „UWARUNKOWANIA ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO” – aktualizacja załącznika w zakresie zmian wprowadzonych w granicach terenów rozwojowo – przestrzennych oraz granic obiektów podlegających ochronie,
2. Załącznik nr 3 do Uchwały Rady Miejskiej w Płońsku pn. „STRUKTURA WŁASNOŚCI GRUNTÓW” – na załączniku wskazano granice zmiany studium
3. Załącznik nr 4 do Uchwały Rady Miejskiej w Płońsku pn. „KIERUNKI POLITYKI PRZESTRZENNEJ MIASTA” – aktualizacja załącznika w zakresie zmian wprowadzonych w granicach terenów rozwojowo – przestrzennych oraz granic obiektów podlegających ochronie,
4. Załącznik nr 5 do Uchwały Rady Miejskiej w Płońsku pn. „STRUKTURA FUNKCJONALNO - PRZESTRZENNA” – aktualizacja załącznika w zakresie zasięgu obszarów zdegradowanych i

rewitalizacji obszarów rozmieszczenia urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 10 KW i ich stref ochronnych,

5. Załącznik nr 6 do Uchwały Rady Miejskiej w Płońsku pn. „KIERUNKI OCHRONY ŚRODOWISKA KULTUROWEGO, KRAJOBRAZU I PRZYRODY” - aktualizacja załącznika w zakresie granic zbiorników GZWP oraz stref ochronnych ujęć.
6. Załącznik nr 7 do Uchwały Rady Miejskiej w Płońsku pn. „KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW KOMUNIKACJI” - na załączniku wskazano granice zmiany studium oraz terenów funkcjonalno – przestrzennych objętych zmianą studium,
7. Załącznik nr 8 do Uchwały Rady Miejskiej w Płońsku pn. „KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ” - na załączniku wskazano granice zmiany studium

**(WSTĘP ORAZ UZASADNIENIE I SYNTEZA DO ZMIAN WPROWADZONYCH DO STUDIUM NA PODSTAWIE UCHWAŁY Nr LXXVIII/524/2022 Rady Miejskiej w Płońsku z dnia 24 listopada 2022 r.**

(Zmiana studium wykonywana jest na podstawie Uchwały Nr LIX/417/2021 Rady Miejskiej W Płońsku z dnia 16 grudnia 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Płońsk. Zmiana studium zgodnie z tą Uchwałą obejmowała 6 niepowiązanych ze sobą obszarów: 1 położony w rejonie dzielnicy przemysłowej rozlokowanej pomiędzy torami kolejowymi i ulicami Mazowiecką oraz Bydgoską, 2 również o funkcji przemysłowo - usługowej położony pomiędzy torami kolejowymi i zbiegiem ulic Wyszogrodzkiej i Bydgoskiej, połączony od strony zachodniej z obszarem 1 (poprzez ulicę Wyszogrodzką), 3 w rejonie zabudowy mieszkaniowo – usługowej rozlokowanej przy ulicy Młodzieżowej, 4 i 5 obejmujący nieużytki i rozproszoną zabudowę mieszkaniową jednorodzinną w rejonach ulic Kwiatowej i Wyszogrodzkiej oraz Topolowej i Krańcowej oraz 6 obejmujący centralny plac miasta (15-go Sierpnia) wraz z jego obudową we wschodniej pierzei. W skutek prowadzonej procedury planistycznej dotyczącej uzgodnień i opiniowania zmiany studium pojawiły się istotne uwarunkowania przestrzenne uniemożliwiające uwzględnienie opinii wydanej przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, w zakresie ochrony konserwatorskiej Placu 15 – Sierpnia i jego pierzei. Uwarunkowania te dotyczą przede wszystkim obowiązujących w mieście planów miejscowych i wynikających z nich inwestycji, znajdujących się w fazie projektowanej. Przyjęcie kierunków polityki przestrzennej miasta zgodnie z przedstawioną opinią mogłoby w przyszłości doprowadzić do istotnych zmian warunków inwestycyjnych i w konsekwencji również strat finansowych miasta. Ze względu na przedmiotową opinię Rada Miejska w Płońsku, podjęła Uchwałę Nr LXXI/490/2022 z dnia 30 czerwca 2022 r. zmieniającą Uchwałę Nr LIX/417/2021 Rady Miejskiej w Płońsku z dnia 16 grudnia 2021 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia



zmiany Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Płońsk, zmniejszającą granice obszarów objętych zmianą studium, wyłączając z jej granic obszar związany z Placem 15 – Sierpnia. Ogólna powierzchnia zmiany studium wynosi po zmianach ok 96 ha i obejmuje 5 wyodrębnionych obszarów.

Zmiana studium podobnie jak poprzednie zmiany dotyczy wybranych obszarów miasta, podlegających presji inwestycyjnej, która może być zrealizowana po dostosowaniu kierunków polityki przestrzennej miasta potrzeb inwestycyjnych. Podobnie jak w przypadku poprzednich zmian studium podjęcie działań na rzecz poprawy warunków inwestycyjnych ma duże znaczenie dla rozwoju miasta i nie powoduje jednocześnie zasadniczych zmian w polityce przestrzennej określonej w studium przyjętym w 2017 r. Uwzględnienie w polityce przestrzennej miasta konkretnych potrzeb inwestycyjnych znacząco przyspieszy zmianę zagospodarowania lub rozwój obszarów o obniżonym zainteresowaniu inwestycyjnym lub kluczowych dla sytuacji gospodarczej miasta i wreszcie szczególnie istotnych dla jego wizerunku. Działania na rzecz poprawy wizerunku miasta dotyczą przede wszystkim części terenów położonych w dzielnicy przemysłowej (rej ul. Wyszogrodzkiej). Obecna sytuacja, w której tylko część terenów tutaj rozlokowanych jest użytkowana na cele działalności produkcyjno – usługowej jest niekorzystna dla miasta, szczególnie jeżeli są to tereny stanowiące pozostałości po dawnych zespołach usługowo – magazynowych. Długotrwały zastój inwestycyjny tego rejonu miasta wskazuje na brak zapotrzebowania na kontynuację dawnego profilu zagospodarowania terenów. Sąsiedztwo tych terenów z rozległymi obszarami miasta przewidzianymi na cele mieszkaniowe, wskazuje, że zasadnym jest ukierunkowanie tych terenów na rozwój zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej, bez kategorię profilowania rozwoju inwestycji produkcyjno – usługowych. Zmiany dotyczące pozostałych obszarów znajdujących się w obrębie dzielnicy przemysłowej miasta mają na celu umożliwienie realizacji w tych terenach instalacji fotowoltaicznych, co ma duże znaczenie dla rozwoju działalności przemysłowej, ale również dla poprawy miksu energetycznego miasta oraz uszczegółowienia zasad zagospodarowania enklaw terenów mieszkaniowych położonych w ramach zespołów produkcyjno - usługowych. Zmiany wprowadzane w obszarze położonym w rejonie ulicy Młodzieżowej mają na celu eliminację z kierunków polityki przestrzennej miasta zespołu produkcyjno – usługowego położonego w strefie mieszkaniowej miasta, w którym obecnie istnieją już zespoły zabudowy mieszkaniowo – usługowej. Obszar ten powinien zostać wkomponowany w strefę mieszkaniową bez wprowadzania inwestycji znacząco odbiegających od kierunków rozwoju sfery mieszkaniowej miasta. Utrzymanie kierunku rozwoju tego obszaru związanego z działalnością gospodarczą powodowałoby rozbicie struktury przestrzennej miasta oraz stanowiłoby źródło uciążliwości dla mieszkańców tej części miasta, w tym utrudnień komunikacyjnych. Działania w dwóch

pozostałych obszarach mają na celu zwiększenie możliwości inwestycyjnych poprzez dopuszczenie realizacji w strefach mieszkaniowych zabudowy wielorodzinnej. Cel tych działań związany jest z dostarczeniem bodźców inwestycyjnych przyspieszających rozwój przestrzenny tych obszarów.

Zmianę studium opracowano zgodnie z wymogami art. 10 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503, ze zmianami), z uwzględnieniem zobowiązania wynikającego z przepisów ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (Dz. U. z 2021 r. poz. 485), w zakresie bilansu terenów i maksymalnego zapotrzebowania miasta na tereny budowlane. Bilans terenów pod zabudowę został wykonany w procedurze planistycznej nad sporządzeniem studium obowiązującego. Zmiany studium zostały wykonane w zasięgu terenów inwestycyjnych wyznaczonych w studium obowiązującym. Korekta kierunków polityki przestrzennej gminy powoduje jedynie nieznaczny wzrost powierzchni terenów mieszkaniowych kosztem terenów związanych z działalnością gospodarczą. Wzrost liczby ludności tym spowodowany jest jednak nieznaczny i nie ma istotnego wpływu na ogólne zapotrzebowanie miasta na tereny budowlane.

Zmiany studium wykonane w poprzednich latach przeprowadziły korektę studium w zakresie podstawowych obostrzeń wynikających z przepisów odrębnych, w tym obszarów podlegających ochronie. Zasadnicza aktualność studium wyklucza również konieczność wprowadzania zmian w uwarunkowaniach rozwoju miasta. Wyjątek stanowi jedynie aktualizacja miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących w mieście i uchwalonych po ostatniej zmianie studium. Niniejsza zmiana studium tym samym nie wprowadza zmian w tym zakresie i ogranicza się jedynie do wskazania odpowiednich stref funkcjonalno – przestrzennych oraz obszarów funkcjonalnych strukturze przestrzennej miasta, wynikających z przeprowadzanych zmian.

Zmiany wprowadzane w studium obowiązującym zostały wyodrębnione na załącznikach graficznych do niego oraz tekście studium, gdzie zmiany oznaczono pochyłym tekstem w kolorze amarantowym i w nawiasie o cyfrą 3 – (.....)3..

Zakres zmian wprowadzonych w studium obejmuje:

## **I. UWARUNKOWANIA ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**

### **1. Rozdział 4 UWARUNKOWANIA PLANISTYCZNE i STRATEGICZNE.**

- a. Podrozdział 4.3. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, aktualizacja studium w zakresie sytuacji planistycznej miasta,

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



1. Rozdział 3 KIERUNKI ROZWOJU PRZESTRZENNEGO MIASTA – aktualizacja schematu określającego układ stref funkcjonalno przestrzennych miasta po wprowadzeniu zmian studium,
2. Rozdział 4 UKŁAD FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNY, USTALENIA – wprowadzenie zasad zagospodarowania terenów funkcjonalno - przestrzennych objętych zmianą studium, wprowadzenie terenów **M2a** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej wysokiej intensywności, **M5a** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej średniej i wysokiej intensywności oraz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej niskiej i średniej intensywności zabudowy wraz z przyporządkowaniem im zasad zagospodarowania oraz wskazanie kwalifikacji pozostałych terenów objętych zmianą do stref ustalonych w studium,
3. Rozdział 20. OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ URZĄDZENIA WYTWARZAJĄCE ENERGIĘ Z ODNAWIALNYCH ŹRÓDEŁ ENERGII O MOCY PRZEKRACZAJĄCEJ (400 KW 500 kW)<sup>3</sup> – kwalifikacja terenów objętych zmianą studium do obszarów rozmieszczenia urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500 KW i ich stref ochronnych.

**Załączniki graficzne do studium:**

1. Załącznik nr 2 do Uchwały Rady Miejskiej w Płońsku pn. „UWARUNKOWANIA ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO” – wskazanie granic zmiany studium,
2. Załącznik nr 3 do Uchwały Rady Miejskiej w Płońsku pn. „STRUKTURA WŁASNOŚCI GRUNTÓW” – wskazanie granic zmiany studium,
3. Załącznik nr 4 do Uchwały Rady Miejskiej w Płońsku pn. „KIERUNKI POLITYKI PRZESTRZENNEJ MIASTA” – aktualizacja załącznika w zakresie zmian wprowadzonych w granicach terenów rozwojowo – przestrzennych,
4. Załącznik nr 5 do Uchwały Rady Miejskiej w Płońsku pn. „STRUKTURA FUNKCJONALNO - PRZESTRZENNA” – aktualizacja załącznika w zakresie granic stref funkcjonalno – przestrzennych oraz obszarów rozmieszczenia urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 10 KW i ich stref ochronnych,
5. Załącznik nr 6 do Uchwały Rady Miejskiej w Płońsku pn. „KIERUNKI OCHRONY ŚRODOWISKA KULTUROWEGO, KRAJOBRAZU I PRZYRODY” - wskazanie granic zmiany studium.

6. Załącznik nr 7 do Uchwały Rady Miejskiej w Płońsku pn. „KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW KOMUNIKACJI” - wskazanie granic zmiany studium,

7. Załącznik nr 8 do Uchwały Rady Miejskiej w Płońsku pn. „KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ” - wskazanie granic zmiany studium.)<sup>3</sup>

**(WSTĘP ORAZ UZASADNIENIE I SYNTEZA DO ZMIAN WPROWADZONYCH DO STUDIUM NA PODSTAWIE UCHWAŁY NR CIII/658/2023 RADY MIEJSKIEJ W PŁOŃSKU Z DNIA 23 LISTOPADA 2023 R.**

Prowadzona zmiana studium jest jego 4 zmianą przeprowadzaną po jego uchwaleniu w 2017 r. Podstawą do rozpoczęcia procedury planistycznej nad tą zmianą studium jest Uchwała Nr LXXXI/543/2022 Rady Miejskiej w Płońsku z dnia 22 grudnia 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Płońsk. Obszary objęte niniejszą uchwałą zajmują największą powierzchnie wskazaną po uchwaleniu studium do zmiany (ok. 248 ha). Pomimo tego prowadzona procedura ma w zasadzie na celu wprowadzenie zmian w polityce przestrzennej miasta jedynie w dwóch aspektach. Pierwszy z nich stanowi kontynuację rozpoczętego we wcześniejszych zmianach studium procesu zwiększenia udziału alternatywnych źródeł energii w miksie energetycznym miasta, opartych na energii słonecznej. Zmiana prowadzona w tym zakresie obejmuje większość obszarów objętych zmianą studium, tj. obszarów położonych w dzielnicy przemysłowej miasta (rejon ulicy Mazowieckiej), kontynuacji tej dzielnicy w kierunku południowej granicy miasta, w rejonie osiedla toruńskiego (ulice Wyszogrodzka – Bydgoska) oraz dzielnic usługowo – produkcyjnych położonych w sąsiedztwie trasy ekspresowej S7 i tzw. obszaru Poświętne. W tej części obecny kierunek polityki przestrzennej miasta jest związany bezpośrednio z rozwojem działalności gospodarczej, we wszystkich możliwych aspektach, tj. produkcji, usług i handlu. Dopuszczenie zatem w tych rejonach miasta lokalizacji inwestycji związanych z energetyką słoneczną nie tylko nie będzie powodować konfliktów przestrzennych, ale również znacząco ułatwi funkcjonowanie istniejącej działalności gospodarczej i rozwój nowych inwestycji. Dopuszczenie w tej części miasta rozwoju energetyki słonecznej ułatwi jednocześnie wyznaczenie określonego w przepisach ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym obszaru pod budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500 kW oraz granicy ich strefy ochronnej. Ze względu na specyfikę głównych kierunków zagospodarowania terenów związanych z działalnością gospodarczą wyznaczenie tego obszaru i jego strefy ochronnej odbędzie się bez konieczności wprowadzania szczególnych ograniczeń dla instalacji fotowoltaicznych. Granice tych

obszarów w zasadzie będą stanowić powiększenie wyznaczonych już w poprzednich procedurach planistycznych granic tych obszarów.

Wyznaczenie nowych obszarów do rozwoju energetyki słonecznej nie powoduje poza tym zmiany dotychczasowego kierunku rozwoju w strefach funkcjonalno - przestrzennych, wskazanego w studium, ale umożliwi jedynie rozwój wspomagających te kierunki form zagospodarowania przestrzennego. Rozwój energetyki słonecznej może być również traktowany jako uzupełniająca forma rozwoju mająca jedynie wspomóc rozbudowę innych form działalności gospodarczej. Szczegółowe rozwiązania w tym zakresie powinny zostać precyzyjnie określone w sporządzanych planach miejscowych. W analizowanych powyżej obszarach w skutek dopuszczenia realizacji instalacji energetycznych pojawiła się konieczność wyodrębnienia w strukturze przestrzennej dzielnic związanych z działalnością gospodarczą rejonów, w których znajduje się obecnie zabudowa mieszkaniowa. Rejony te zostały wyodrębnione do odrębnych stref funkcjonalno – przestrzennych, w których możliwe będzie utrzymanie funkcji mieszkaniowych i jednocześnie umożliwienie ich dalszego rozwoju. Skutkuje to jednak koniecznością wyłączenia ich z obszarów pod budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500 kW. Połączenie funkcji mieszkaniowych z produkcją energii nie jest możliwe bez wystąpienia wzajemnych uciążliwości i konfliktów przestrzennych.

Drugim podstawowym celem sporządzenia niniejszej zmiany studium jest konieczność weryfikacji kierunków polityki przestrzennej miasta w zakresie rozwoju strefy mieszkaniowej, a w szczególności zasadności wyznaczania obszarów, na których dopuszczona jest realizacja zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Zmiana prowadzona w tym zakresie dotyczy głównie obszarów objętych zmianą studium położonych pomiędzy ulicą Płocką i rzeką Płonką. Prace planistyczne prowadzone w mieście w ostatnich latach wskazywały, że dopuszczenie rozwoju zabudowy wielorodzinnej w tych rejonach miasta nie ma uzasadnienia planistycznego. Korekta studium zatem obejmuje jednoznaczne ukierunkowanie tych obszarów w kierunku stref funkcjonalno –przestrzennych związanych z rozwojem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, z udziałem usług w wybranych w planach miejscowych terenach. Zachowanie w tym rejonie miasta możliwości rozwoju zabudowy wielorodzinnej zostało ograniczone jedynie do miejsc gdzie taki typ zabudowy już istnieje lub istnieją przesłanki inwestycyjne do rozwoju takiej zabudowy. Po zmianach studium lokalizacja zabudowy wielorodzinnej w analizowanym rejonie miasta będzie miała charakter punktowy. Podobne działania dotyczą również obszaru wskazanego w poprzednich zmianach studium do rozwoju zabudowy wielorodzinnej wewnątrz struktury przestrzennej tzw. osiedla toruńskiego. Ponowna analiza funkcjonalna zasadności tego

rozwiązania wykazała możliwość wystąpienia konfliktów przestrzennych w przypadku rozwoju tej formy zagospodarowania terenów i dlatego w prowadzonej zmianie studium wycofano się z tego rozwiązania.

Pozostałe zmiany w prowadzonej zmianie studium są mniej istotne dla rozwoju miasta, ale ich realizacja może ułatwić proces inwestycyjny poprzez dostosowanie kierunków polityki przestrzennej miasta do wniosków inwestycyjnych, w których wskazywano bariery inwestycyjne. Ta część działań planistycznych w zasadzie w całości dotyczy stref mieszkaniowych wyznaczonych w studium obowiązującym. Zmiany wprowadzane do studium w tym zakresie dotyczą umożliwienia realizacji zabudowy wielorodzinnej w precyzyjnie wybranych terenach oraz zwiększenia możliwości inwestycyjnych w wybranych strefach funkcjonalno – przestrzennych. Dopuszczenie realizacji zabudowy wielorodzinnej dotyczy niewielkich obszarów, o charakterze punktowego uzupełnienia struktury przestrzennej lub pożądanej zmiany sposobu zagospodarowania terenów negatywnie wpływających na strukturę przestrzenną miasta. Punktowe uzupełnienie struktury przestrzennej dotyczy pojedynczych działek położonych w rejonie ulicy Sienkiewicza, Warszawskiej i Wyszogrodzkiej i Wojska Polskiego. Natomiast zmiana dotychczasowych kierunków zagospodarowania dotyczy nieużytków w części śródmiejskiej miasta (ulica Płocka) oraz dalszej przebudowy terenów produkcyjno – usługowych w eksponowanej części miasta, tj. obszaru pomiędzy ulicą Wyszogrodzką i akwenem Rutki. W opisanych powyżej terenach pilne podjęcie prac inwestycyjnych wpłynie na wizerunek przestrzenny miasta i przyspieszy również proces likwidacji w wykształconych układach urbanistycznych niezagospodarowanych działek plombowych. Działania na rzecz zwiększenia atrakcyjności inwestycyjnej w strefie mieszkaniowej dotyczą natomiast obszarów, tzw. osiedla toruńskiego oraz rejonu ulicy Szkolnej. Działania na rzecz zmiany studium w tym przypadku nie dotyczą zmiany dotychczasowego kierunku rozwoju, a jedynie mają umożliwić zwiększenie w planach miejscowych intencji zabudowy mieszkaniowej i udziału usług w zagospodarowaniu tych obszarów. Działanie to jest uzasadnione sąsiedztwem tych obszarów z terenami przewidzianymi do rozwoju działalności gospodarczej oraz bezpośrednim sąsiedztwem głównych ciągów komunikacyjnych miasta i terenów kolejowych.

Przeprowadzone poprzednio zmiany studium uściśliły wydzielone w strukturze przestrzennej miasta strefy funkcjonalno – przestrzenne, stąd w mniejszej zmianie studium nie ma uzasadnienia do wydzielania nowych. W zmianie studium wykonuje się jedynie ponowną delimitację przestrzenną obszarów nią objętych, przyporządkowując wydzielone tereny o zróżnicowanych kierunkach rozwoju do odpowiednich stref funkcjonalno – przestrzennych wydzielonych w studium i jego kolejnych zmianach.

Nie ma również uzasadnienia funkcjonalnego i prawnego do wprowadzania istotnych zmian w zakresie obiektów i obszarów podlegających ochronie lub stanowiących ograniczenia w zainwestowaniu

terenów. Studium w tym zakresie zachowuje swoją aktualność. Korekta została przeprowadzona jedynie dla obszarów szczególnego zagrożenia powodzią dostosowująca obowiązujący obecnie zasięg przestrzenny tych obszarów w granicach zmiany studium (uwzględnienie zmian granic obszarów szczególnego zagrożenia powodzią w wyniku przeprowadzonej w ostatnich latach aktualizacji). Obecnie dostępne dane cyfrowe z określoną georeferencją umożliwiają doprecyzowanie ich zasięgu w obszarze zmiany studium. Inne korekty dotyczą jedynie aktualizacji obiektów zabytkowych ujętych w gminnej ewidencji zabytków i zabytków archeologicznych oraz sytuacji planistycznej miasta, tj. wykazu obowiązujących planów miejscowych. Pozostałe elementy przestrzenne studium, w tym wynikające z przepisów odrębnych, dla których nie ma podstaw do wprowadzania zmian zostały przyjęte bez zmian w prowadzonej procedurze planistycznej. Dodatkowe zmiany dotyczą jedynie uaktualnienia studium w zakresie systemu komunikacji kołowej, przebiegu przez obszar zmiany studium gazociągów wysokiego ciśnienia i ich stref kontrolowanych oraz napowietrznych linii elektroenergetycznych 110 kV i ich stref technologicznych.

Zmiany wprowadzone w studium są neutralne dla zapotrzebowania miasta na tereny budowlane. Likwidacja w zmianie studium obszarów, na których była dopuszczona do realizacji zabudowa wielorodzinna, równoważy nieznaczne zwiększenie intensywności zabudowy w strefach wskazanych do rozwoju budownictwa jednorodzinnego i wyznaczenie nowych obszarów rozwoju zabudowy wielorodzinnej. Na brak istotnych zmian w bilansie terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowe ma również wpływ przyjęte w zmianie studium strefowaniu terenów, tj. silne nasycenie terenów zabudowy jednorodzinnej funkcją usługową, umożliwiające wyodrębnienie w planach miejscowych terenów usługowych lub mieszkaniowo – usługowych oraz ograniczenie nowych terenów związanych z zabudową wielorodzinną do terenów o nieznacznej powierzchni i charakterze plombowym. Wprowadzane zmiany nie mają również wpływu na bilans terenów pod zabudowę związaną z działalnością gospodarczą. W prowadzonych zmianach nie wyodrębnia się nowych stref inwestycyjnych o takich kierunkach rozwoju, a jedynie rozszerza się formy rozwoju zagospodarowania związanego z działalnością gospodarczą w strefach już wyznaczonych w studium.

Zmiany wprowadzone do studium w niniejszej procedurze opracowano zgodnie z wymogami art. 10 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, ze zmianami), z uwzględnieniem zobowiązania wynikającego z przepisów ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (Dz. U. z 2021 r. poz. 485, ze zmianami), w zakresie aktualizacji bilansu terenów i maksymalnego zapotrzebowania miasta na tereny budowlane, wykonanego na potrzeby obecnie obowiązującego studium. Zakres wprowadzonych zmian umożliwia wykonanie jednolitego tekstu studium oraz ujednoczenia załączników graficznych do niego, po wprowadzeniu



niezbędnych zmian. Wprowadzanie zmiany studium nie będą miały wpływu na rozpraszanie istniejących układów przestrzennych, ponieważ wszystkie obszary nimi objęte znajdują się w zasięgu obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt. 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych.

Zmiany wprowadzane w studium obowiązującym zostały wyodrębnione na załącznikach graficznych do niego oraz tekście studium, gdzie zmiany oznaczono pochyłym tekstem w kolorze zielonym i w nawiasie o cyfrą 4 – (.....)\*4.

**Załączniki graficzne do studium:**

1. Załącznik nr 2 do Uchwały Rady Miejskiej w Płońsku pn. „UWARUNKOWANIA ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO” – wskazanie granic zmiany studium,
2. Załącznik nr 3 do Uchwały Rady Miejskiej w Płońsku pn. „STRUKTURA WŁASNOŚCI GRUNTÓW” – wskazanie granic zmiany studium,
3. Załącznik nr 4 do Uchwały Rady Miejskiej w Płońsku pn. „KIERUNKI POLITYKI PRZESTRZENNEJ MIASTA” – aktualizacja załącznika w zakresie zmian wprowadzonych w granicach terenów rozwojowo – przestrzennych,
4. Załącznik nr 5 do Uchwały Rady Miejskiej w Płońsku pn. „STRUKTURA FUNKCJONALNO - PRZESTRZENNA” – aktualizacja załącznika w zakresie granic stref funkcjonalno – przestrzennych oraz obszarów rozmieszczenia urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 10 KW i ich stref ochronnych,
5. Załącznik nr 6 do Uchwały Rady Miejskiej w Płońsku pn. „KIERUNKI OCHRONY ŚRODOWISKA KULTUROWEGO, KRAJOBRAZU I PRZYRODY” - wskazanie granic zmiany studium.
6. Załącznik nr 7 do Uchwały Rady Miejskiej w Płońsku pn. „KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW KOMUNIKACJI” - wskazanie granic zmiany studium,
7. Załącznik nr 8 do Uchwały Rady Miejskiej w Płońsku pn. „KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ” - wskazanie granic zmiany studium.)\*4

## WSTĘP

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

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

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

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

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

### 1.1 Położenie miasta

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



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



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

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



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

## 1.2 Podstawowe dane o mieście

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

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

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

### 1.3 Historia miasta

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## I. UWARUNKOWANIA ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

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

### 1. UWARUNKOWANIA PRZYRODNICZE

Podstawowe uwarunkowania rozwoju miasta wynikające ze stanu środowiska przyrodniczego to:

#### pozytywne

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

#### negatywne

- niska lesistość miasta około 2%,

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

### **1.1 Położenie geograficzne**

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

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

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

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



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

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

### **1.3 Rzeźba terenu**

Na terenie miasta Płońsk występują następujące formy morfologiczne:

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

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

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

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

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

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

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

#### **1.4 Budowa geologiczna**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## **1.5 Surowce mineralne**

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

## **1.6. Warunki wodne**

### **1.6.1 Wody powierzchniowe**

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

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

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

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

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

### **1.6.2 Zagrożenie powodziowe**

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

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

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

*(W 4 zmianie studium przeprowadzono weryfikację zasięgu obszarów szczególnego zagrożenia powodzią w obszarach objętych jej granicami, w zakresie wynikającym z obecnie dostępnych materiałów cyfrowych o nadanej georeferencji, uwzględniających aktualizację ich zasięgu. Korektę granic obszarów szczególnego zagrożenia powodzią na terenach położonych poza granicami 4 zmiany studium należy uwzględnić w kolejnych zmianach studium)\*4*

### **1.6.3 Wody podziemne**

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

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

Warstwa wodonośna w Rynnie Płońskiej jest zbudowana w strefie spągowej i środkowej ze żwirów z głazami skał północnych, a w strefie stropowej z piasków o różnej granulacji, ale z przewagą średnioziarnistych. Otwory studzienne wchodzące w skład ujęcia miejskiego zostały odwiercone wzdłuż osi Rynny Płońskiej. We wszystkich otworach ujęto do eksploatacji spagową partię warstwy wodonośnej. W obrębie Rynny Płońskiej spływ wód podziemnych ma kierunek z NW na SE. Poza obszarem rynny na południowy-zachód spływ płytkich wód podziemnych i powierzchniowych ma kierunek z SW na NE, tj. prawie prostopadle do osi rynny. Zasilanie zbiornika wód podziemnych jaki stanowi Rynna Płońska odbywa się poprzez:

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

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

*(Obszar miasta znajduje się w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP Nr 2151 "Subniecka Warszawska – część centralna" oraz Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP Nr 215 "Subniecka Warszawska". ~~(Ze względu na zakres przeprowadzanej zmiany studium nie wskazuje się granic Zbiorników. Obszary objęte zmianą studium w całości znajdują się w zasięgu granic GZWP~~*

*Nr 215 "Subniecka Warszawska". Tereny objęte zmianą studium znajdują się również w granicach Zbiornika GZWP Nr 2151 "Subniecka Warszawska – część centralna", za wyjątkiem działki nr ewid. 197/120, położonej w rejonie Parku w Poświętnem")<sup>2</sup>. (Miasto znajduje się w całości w granicach zbiornika GZWP Nr 215. Natomiast w granicach zbiornika GZWP nr 2151 znajduje się południowa część miasta. Granice zbiornika GZWP nr 2151 zostają wprowadzone na załączniki graficzne do studium. Wprowadzenie granic zbiornika na całym obszarze miasta, pomimo wykonywania jedynie punktowej zmiany studium, jest uzasadnione przepisami odrębnymi dotyczącymi złóż zasobów naturalnych oraz wpływem na sposób zagospodarowania terenów objętych zmianą studium. Punktowe wskazanie przebiegu granic zbiornika GZWP Nr 2151 nie będzie odzwierciedlać miarodajnie zasobów naturalnych w granicach miasta.)<sup>2</sup> **Wymienione Zbiorniki nie są udokumentowane. Ich granice zostaną uszczegółowione po udokumentowaniu ich zasobów.)<sup>1</sup>***

#### **1.6.4 Zanieczyszczenie wód.**

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

W ramach Planu gospodarowania wodami wydzielono:

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

Na obszarze dorzecza Wisły wyznaczonych jest obecnie:

- 2660 jednolitych części wód rzek,

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

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

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

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

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

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



abiotyczne, tj. zasolenie oraz pływy. Do podziału wód na jednolite części zastosowano „systemu B”, uwzględniający również dodatkowe parametry abiotyczne, tj. głębokość, morfologię i inne.

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

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

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

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

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

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

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

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

Miasto Płońsk znajduje się w zasięgu jednolitych części wód rzecznych:

- **PLRW200017268767, Płonka od źródeł do Żurawianki bez Żurawianki, typ JCWP - Potok nizinny piaszczysty (17)**, status – naturalna część wód, ocena stanu - zły, ocena ryzyka nieosiągnięcia celów środowiskowych - zagrożona, uzasadnienie derogacji – planowane inwestycje z zakresu ochrony przeciwpowodziowej - Przebudowa (modernizacja) przekroju

podłużnego i poprzecznego koryta rzeki Płonki od km 12+700 do km 19+000 m. Płońsk w latach 2010-2013,

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

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

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

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

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

- zapobieganie dopływowi lub ograniczenia dopływu zanieczyszczeń do wód podziemnych
- zapobieganie pogarszaniu się stanu wszystkich części wód podziemnych
- zapewnienie równowagi pomiędzy poborem a zasilaniem wód podziemnych

- wdrożenie działań niezbędnych dla odwrócenia znaczącego i utrzymującego się rosnącego trendu stężenia każdego zanieczyszczenia powstałego w skutek działalności człowieka

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

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

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

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

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

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

Na obszarze dorzecza Wisły zidentyfikowano następujące rodzaje presji:

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

#### *Działalność górnicza*

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

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

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

### ***Składowiska odpadów***

Większość odpadów komunalnych wytworzonych na terenie Polski jest składowana na składowiskach odpadów. Jest to najbardziej rozpowszechniona metoda ich zagospodarowania. Obiekty, jakimi są składowiska odpadów, powinny zatem spełniać odpowiednie wymagania, aby nie nastąpiła ewentualna infiltracja zanieczyszczeń do gruntu i wód powierzchniowych. Nieodpowiednie składowanie odpadów może mieć negatywny wpływ na środowisko wodne. Zagrożeniem dla wód są wody odciekowe pochodzące z nieizolowanych składowisk. Źródłem odcieków ze składowisk jest przesiąkanie wody opadowej przez bryłę wysypiska, a także na nieizolowanych składowiskach dopływ wód powierzchniowych oraz podziemnych powodujących wypłukiwanie i rozpuszczanie powstających produktów rozkładu. Źródłem odcieków jest także woda dostarczana wraz z odpadami oraz pochodząca z rozkładu substancji organicznych. Ilość i skład odcieków zależą głównie od: rodzaju i stopnia rozdrobnienia odpadów, ilości wody infiltrującej, wieku składowiska, techniki składowania. Ocieki z wysypisk wykazują bardzo wysoką mineralizację i charakteryzują się znacznie podwyższonymi parametrami biologicznego i chemicznego zapotrzebowania na tlen (BZT<sub>5</sub> i ChZT), wysokimi stężeniami substancji rozpuszczonych, chlorków, siarczanów i związków azotu amonowego.

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

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

### ***Pobory kruszywa***

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

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

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

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

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

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

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

Podstawowym źródłem zaopatrzenia w wodę gospodarki komunalnej, rolnictwa i przemysłu na obszarze dorzecza Wisły są zasoby wód powierzchniowych, stanowiące tutaj ponad 85 % poborów

wody. Zdecydowana większość wody, bo ok. 73% przeznaczana jest na cele przemysłowe. Od kilku lat obserwuje się spadek zużycia wody, który na obszarze dorzecza Wisły w przypadku przemysłu przyniósł zmniejszenie ilości zużywanej wody o ok. 40%, a w odniesieniu do gospodarki komunalnej o ok. 33%. Związane jest to z racjonalizacją zużycia wody w przemyśle, likwidacją nadmiernie wodochłonnych technologii, zmniejszaniem strat wody w sieciach wodociagowych i ograniczanie jej marnotrawstwa przez odbiorców, co jest m.in. skutkiem stałego wzrostu cen wody. Nadmierny i długotrwały pobór wód podziemnych, przekraczający dostępne zasoby dyspozycyjne jest głównym zagrożeniem dla dobrej jakości wód podziemnym. Skutkuje to obniżeniem zwierciadła wód podziemnych, powstawaniem lejów depresji, zmianą kierunków przepływu wód podziemnych, negatywnym oddziaływaniem na ekosystemy zależne od wód podziemnych oraz na wody powierzchniowe.

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

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

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

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

## 1.7 Warunki glebowe

W odniesieniu do regionów glebowo-rolniczych teren miasta Płońsk położony jest w regionie Płońsko-Bodzanowskim. Gleby w większości wytworzone są tu z glin moreny dennej w różnym stopniu odgórnie spiaszczonych. Około 30% powierzchni regionu zajmują gleby wytworzone z piasków całkowitych.

Wśród gleb wytworzonych z glin największy udział mają gleby pseudobielicowe, a wśród gleb wytworzonych z piasków – gleby brunatne wylugowane i rdzawe.

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

## **1.8 Klimat**

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

## **1.9 Zanieczyszczenie powietrza**

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

Według danych Głównego Urzędu Statystycznego (GUS) w 2013 roku województwo mazowieckie zajmowało trzecie miejsce w kraju pod względem emisji zanieczyszczeń gazowych i drugie miejsce pod względem emisji zanieczyszczeń pyłowych z „zakładów szczególnie uciążliwych” (odpowiednio za województwem łódzkim i śląskim oraz śląskim). W latach 2010-2013 emisja substancji gazowych z

zakładów „szczególnie uciążliwych” bez dwutlenku węgla zmalała o 16% a całkowita emisja pyłów zmniejszyła się o 13,5%, w tym emisja pyłów ze spalania paliw o 14%. W przypadku emisji gazów ogółem (bez dwutlenku węgla) zanotowano spadek o 16%, dwutlenku siarki o 19,7%, a tlenków azotu o 19,1%. W latach 2010-2013 w województwie mazowieckim ograniczono emisję związaną z energetyką przemysłową. Emisję dwutlenku siarki ograniczono poprzez budowę wielu instalacji odsiarczania spalin oraz poprawę parametrów stosowanych paliw, natomiast emisję pyłu zmniejszono w znaczącym stopniu poprzez zastosowanie wysokosprawnych urządzeń odpylających.

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

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

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

Miasto Płońsk zakwalifikowano zaliczono do strefy mazowieckiej.

Ocenę jakości powietrza i obserwacji zmian przeprowadzono w ramach państwowego monitoringu środowiska (art. 88 ustawy Prawo ochrony środowiska). Podstawę klasyfikacji stref zgodnie z art. 89 ww. ustawy stanowiły dopuszczalne poziomy substancji w powietrzu oraz poziomy dopuszczalne powiększone o margines tolerancji z dozwolonymi przypadkami przekroczeń, poziomy docelowe oraz poziomy celów długoterminowych ze względu na ochronę zdrowia ludzi oraz ochronę roślin. Poziomy te określone zostały w rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 3 marca 2008 roku w sprawie poziomów niektórych substancji w powietrzu (Dz. U. Nr 47, poz. 281) oraz rozporządzeniu



wprowadzonym w związku z nowelizacją, która została przeprowadzona w 2012 roku i miała na celu dostosowanie do prawa Unii Europejskiej, poprzez transponowanie do polskiego porządku prawnego przepisów w zakresie oceny i zarządzania jakością powietrza zawartych w dyrektywie 2008/50/WE Parlamentu Europejskiego i Rady z dnia 21 maja 2008 r. w sprawie jakości powietrza i czystszej powietrza dla Europy (CAFE).

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

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

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

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

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

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

Wyniki pomiarów jednoznacznie wskazują, że w strefie mazowieckiej:

- Na większości stanowisk pomiarowych monitorujących poziomy stężenie **pyłu PM10** norma dobową została przekroczona, natomiast na żadnym stanowisku nie została przekroczona norma roczna. Na wszystkich stacjach w stosunku do roku 2012 odnotowano spadek liczby dni z przekroczeniem normy dobowej. Identyczną tendencją można zaobserwować w przypadku stężenia średniorocznego. Wyniki analiz i oszacowań WIOŚ w Warszawie wskazują, że blisko 26% mieszkańców Mazowsza jest narażonych na zbyt dużą liczbę dni z przekroczeniem normy pyłu PM10, a ok. 8% na zbyt wysokie stężenie średnioroczne. Niezbędne jest zaplanowanie i wdrożenie działań, mających na celu obniżenie stężeń tego zanieczyszczenia.
- Najniższy poziom stężenia średniorocznego **benzo(a)pirenu** w roku 2013 odnotowano w Ostrołęce, gdzie przekraczało ono normę prawie 2-krotnie. Najwyższy poziom stężenia średniorocznego miał miejsce w Legionowie – stwierdzono ponad 5-krotne przekroczenie normy. Na wszystkich pozostałych stanowiskach pomiarowych norma również została przekroczona kilkakrotnie. Modelowanie matematyczne pokazuje, że problem ten dotyczy głównie miast i miasteczek, a obszary mniej zurbanizowane nie są narażone na przekroczenia. W porównaniu do 2012 roku można zauważyć poprawę, ponieważ wtedy na jednym ze stanowisk zanotowano 8-krotne przekroczenie normy. Wyniki analiz i oszacowań WIOŚ w Warszawie wskazują, że około 53% mieszkańców województwa jest narażonych na zbyt wysokie stężenie B(a)P. Niezbędne jest zatem zaplanowanie i wdrożenie działań, mających na celu obniżenie stężeń tego zanieczyszczenia.
- Na stacji komunikacyjnej w Warszawie, zlokalizowanej w Alejach Niepodległości, w 2013 r. nieznacznie spadł poziom stężenia średniorocznego **dwutlenku azotu**, ale ciągle jest on

przekraczany. Ponadto na drugiej stacji komunikacyjnej w Warszawie (przy ul. Marszałkowskiej) również odnotowano przekroczenie NO<sub>2</sub> co potwierdza, że problem dotyczy głównych warszawskich ulic. Wyniki analiz i oszacowań WIOŚ w Warszawie wskazują, że blisko 3% mieszkańców Warszawy zamieszkuje obszary z przekroczeniem normy dla NO<sub>2</sub>. Ponieważ normy te są przekraczane na drogach w centrum miasta, po których porusza się wielu pieszych, liczba ta może być wielokrotnie większa. Niezbędne jest zatem zaplanowanie i wdrożenie działań, mających na celu obniżenie stężeń tego zanieczyszczenia.

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

POP. Odnotowane niższe stężenia należy łączyć raczej z panującymi warunkami meteorologicznymi, w tym z wyższymi temperaturami, a co za tym idzie niższą emisją powierzchniową. W związku z tym w najbliższych latach działania, związane z wdrażaniem rozwiązań, przewidzianych w POP, powinny zostać zintensyfikowane. Równocześnie w nowych lub aktualizowanych programach należy przewidzieć rozwiązania, wpływające na zdecydowanie większe ograniczenia, dotyczące emisji niskiej powierzchniowej. Rozwiązania takie powinny także dotyczyć bardziej skutecznego ograniczenia emisji komunikacyjnej, szczególnie w Warszawie.

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

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

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

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

- emisja ze źródeł niskich, lokalnych kotłowni i palenisk domowych opalanych w większości emisja punktowa z podmiotów gospodarczych;
- niska emisja: z pieców węglowych w indywidualnych budynkach jednorodzinnych,
- zakładów przemysłowych, gospodarstw ogrodniczych itp.

- transport samochodowy (związany głównie z ruchem tranzytowym odbywającym się na drogach krajowych przebiegających przez miasto),
- nielegalne spalanie odpadów (w piecach domowych i innych).

### 1.10 Zagrożenie hałasem

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

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

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

Wyróżnia się trzy główne rodzaje hałasu, według źródła powstawania:

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

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

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

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

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

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

Do czynników mających wpływ na poziom emisji hałasu drogowego należą:

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

W mieście Płońsk nie stwierdza się źródeł hałasu osiedlowego, przemysłowego oraz linii elektroenergetycznych mogących powodować zagrożenie przekroczenia dopuszczalnych norm hałasu w środowisku. Natomiast istotne zagrożenie ponadnormatywnym hałasem stwarza systematycznie wzrastający ruch komunikacyjny, w tym przede wszystkim tranzytowy, powodując zarówno znaczny wzrost zanieczyszczeń powietrza emisją spalin, jak i wzrost uciążliwości związanych z hałasem. Dotyczy to głównie krajowych nr 7 i 10 przebiegających przez teren miasta. Zgodnie z raportem o stanie środowiska województwa mazowieckiego za 2013 r. w mieście Płońsk nie prowadzono pomiarów natężenia hałasu. Można założyć jednak, że funkcjonowanie dróg krajowych może powodować przekroczenie dopuszczalnych norm hałasu w środowisku. Świadczy o tym wykonywanie przez zarządców dróg ekranów akustycznych w obszarach zabudowy chronionej przez, które przebiegają te drogi.

### **1.11 Zagrożenie promieniowaniem elektromagnetycznym**

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

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

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

Promieniowanie jonizujące - Szczególnym rodzajem promieniowania jest promieniowanie jonizujące, nazwane tak, ponieważ wywołuje w obojętnych elektrycznie atomach i cząsteczkach materii zmiany w ładunkach elektrycznych, czyli jonizację. Promieniowanie jonizujące podzielić możemy na promieniowanie korpuskularne (głównie promieniowanie  $\alpha$  i  $\beta$ ) oraz na promieniowanie

elektromagnetyczne o długości fali mniejszej niż 100 nm (nano metrów), obejmujące promieniowanie gamma ( $\gamma$ ) oraz rentgenowskie (X).

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

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

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

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



Głównymi źródłami promieniowania niejonizującego w środowisku są:

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

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

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

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

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

zakładach pracy i w gospodarstwach domowych jest zasilana z sieci energetycznej. Trzeba przy tym podkreślić, że w tej kategorii występuje niekontrolowany wzrost liczby źródeł. Z przyczyn technicznych ich ewidencja nie jest możliwa do przeprowadzenia.

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

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

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

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

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

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

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

- dolina rzeki Płonki – stanowiącą podstawę powiązania systemu przyrodniczych miasta z terenami sąsiednimi,
- istniejące tereny publicznej zieleni urządzonej, w tym zespoły zieleni objęte ochroną prawną,
- tereny ogródków działkowych,
- inne tereny otwarte predysponowane do tworzenia terenów publicznej zieleni urządzonej w formie parków miejskich.

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

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

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

### **1.12.2 Ogrody działkowe**

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

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

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

#### **1.12.4 Fauna**

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

#### **1.12.5 Stan szaty roślinnej i zwierzęcej**

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

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

#### **1.13.1 Obszary Natura 2000**

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

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

1084 pachnica dębowa *Osmoderma eremita*

Stanowisko monitorowane regularnie co dwa lata od roku wykrycia na nim pachnicy dębowej w 2007 (Woźniak, materiały niepubl.). Za każdym razem obserwowane są zarówno larwy jak i osobniki dorosłe. Pomimo dużej liczebności w Ostoju, lokalna populacja stanowi jedynie niewielki % populacji krajowej dlatego oceniono ją jako C. W wyniku niewłaściwej pielęgnacji przydrożnych drzew (brak ogławiania,

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

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

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

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

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

**G05.04 (H o)** – wandalizm

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

**D01.02 (M o)** – drogi, autostrady

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

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

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

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

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

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

o = toksyczne chemikalia organiczne, x = zanieczyszczenia mieszane.

#### **1.13.2 Pomniki przyrody istniejące**

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

Wykaz pomników przyrody w granicach administracyjnych miasta Płońsk:

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

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

## 2. UWARUNKOWANIA SPOŁECZNO-KULTUROWE

### Uwarunkowania kulturowe:

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

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



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

#### **Uwarunkowania demograficzne:**

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

### **2.1 Środowisko kulturowe**

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

## 2.2 Obiekty wpisane do rejestru zabytków województwa mazowieckiego

- układ urbanistyczny wraz z zabudową i wylotami ulic - nr rejestru A – 62 z dn.12.10.1956 oraz [\(62-A z dnia 12. 10. 1965 r.\)](#)<sup>2</sup>
- kościół parafialny p.w. św. Wniebowzięcia NMP (dawniej klasztorny) , klasztor (obecnie biura i mieszkania, dzwonnica wraz z wyposażeniem wewnątrz – nr rejestru A – 60 z dn.12.10.1956,
- zespół budowlany dworca kolejowego, ul. Towarowa 9: budynek dworca, wieża wodociągowa, podjazd, alejka z układem zieleni (ok. 1925 r.)\*<sup>4</sup> – nr rejestru A – 1108 z dn.09.11.2012,
- zespół podworski: dwór (obecnie biura) \*<sup>4</sup>, park ptn., pld.i 2 aleje, ul. Sienkiewicza (Poświętne) (1 poł. XIX w. po 1830 r.)\*<sup>4</sup> – nr rejestru A – 212 z dn.30.08.1980,
- dom, 1 poł. XIX w., ul. Rynek 21 (ob. ul. 15 Sierpnia 21 a) – nr rejestru A – 61 z dn. 12.10.1956.
- Kaplica cmentarna - grobowa Grobickich 1896 r., cmentarz parafialny - nr rejestru A-1312 z dn. 16.10.2015,
- [\(pozostałości dawnego cmentarza żydowskiego położonego w mieście powiatowym Płońsk przy ul. Warszawskiej – nr rej. A-1381 z ,dn. 08.12.2016 r.\)](#)<sup>2</sup>

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

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

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

5	Dom lekarzy (obecnie dyrekcja szpitala)	Ul. Sienkiewicza 9	Ok. 1930 r.
6	Kaplica przedpogrzebowa (obecnie prosektorium)	Ul. Sienkiewicza 9	Ok. 1930 r.
7	Dom dozorczy (obecnie obiekt pomocniczy)	Ul. Sienkiewicza 9	Ok. 1930 r.
8	Cmentarz parafialny rzymsko - katolicki	Ul. Kopernika	1779 r.
9	Kapliczka przydrożna	Ul. 19 Stycznia	1889 r.
10	Kapliczka przydrożna	Ul. Wyszogrodzka (przy numerze 10)	2 poł. XIX w.
11	Oficyna	Ul. Sienkiewicza (9 13)*4	Koniec XIX w.
12	Budynek gospodarczy	Ul. Sienkiewicza (41 13)*4	Koniec XIX w.
13	Młyn mechaniczny (obecnie mieszalnia pasz)	Ul. Wyszogrodzka 22	Początek XX w.
14	Dom	Ul. 19 Stycznia 7	Ok. 1900 r.
15	Dom	Ul. 19 Stycznia 12	Koniec XIX w.
16	Dom	Ul. 19 Stycznia 14	Ok. 1920 r.
17	Dom	Ul. 19 Stycznia 16	Ok. 1920 r.
18	Dom	Ul. 19 Stycznia 19	Początek XX w.
19	Dom	Ul. 19 Stycznia 27	Początek XX w.
20	Dom	Ul. 19 Stycznia 28	Ok. 1910 r.
21	Dom	Ul. 19 Stycznia 28 A	Ok. 1900 r.
22	Dom	Ul. Grunwaldzka 1	Ok. 1870 r.
22	Dom	Ul. Grunwaldzka 2	Połowa XIX w.
23	Dom	Ul. Grunwaldzka 3	Początek XX w.

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

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

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

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

*(W 4 zmianie studium przeprowadzono weryfikację obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków, oznaczonych na załącznikach graficznych do studium. Weryfikacja dotyczy także nieistniejących obiektów wskazanych w obszarze zmiany studium w rejonie ulicy Płockiej, w części śródmiejskiej miasta)\*<sup>4</sup>*

## 2.4 Zasoby archeologiczne

### Stanowiska archeologiczne

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

- **A3** – cmentarzysko wczesnośredniowieczne,
- **A4** – osada wielokulturowa,
- **A5** – osada wielokulturowa

*(W 4 zmianie studium wykonuje się aktualizację zabytków archeologicznych znajdujących się w granicach zmiany studium, zgodnie z zakresem ochrony obecnie obowiązującym, wykonując jednocześnie korektę granic stanowisk archeologicznych wskazanych w studium do czasu wykonania jego zmiany. Korektę granic stanowisk archeologicznych na terenach położonych poza granicami 4 zmiany studium należy uwzględnić w kolejnych zmianach studium.*

**Stanowiska archeologiczne znajdujące się w granicach zmiany studium to:**

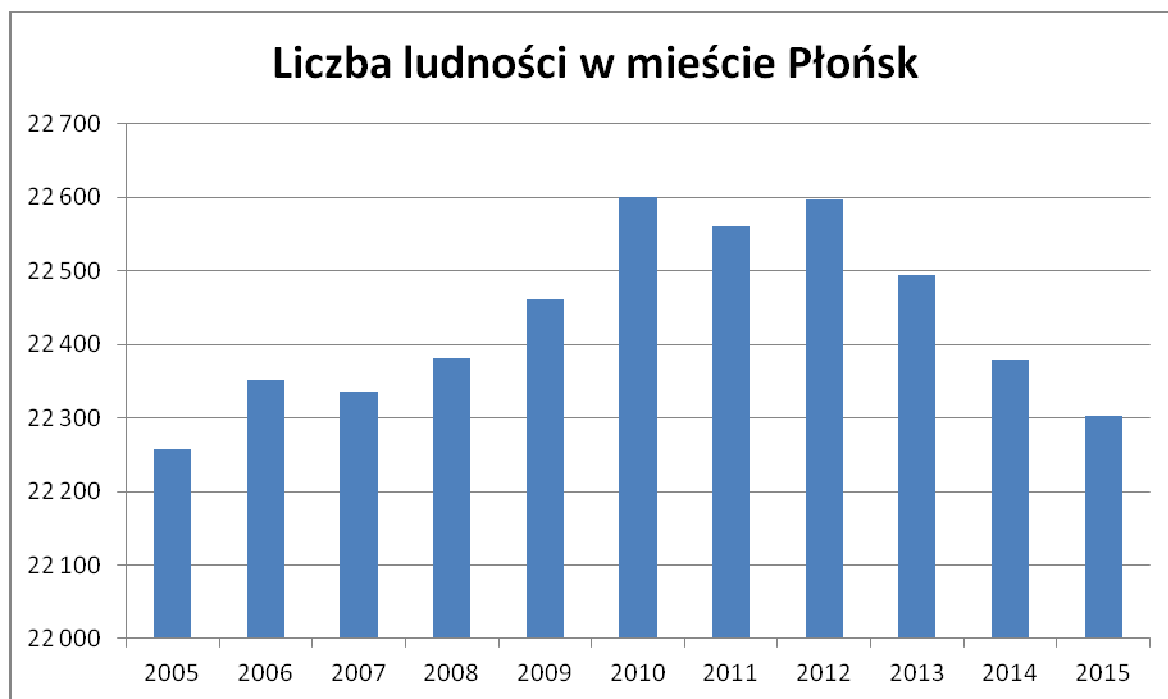
- *AZP 48-60/9, osada wczesne średniowiecze, stanowisko obejmuje tereny częściowo znajdujące się w granicach zmiany studium,*
- *AZP 48-60/11, osada wielokulturowa, okres rzymski, wczesne średniowiecze, nowożytność, stanowisko obejmuje tereny częściowo znajdujące się w granicach zmiany studium,*
- *AZP 48-60/20, osada epoka brązu, nowożytność, stanowisko obejmuje tereny w całości znajdujące się w granicach zmiany studium.)*\*4

## 2.5 Demografia

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

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

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

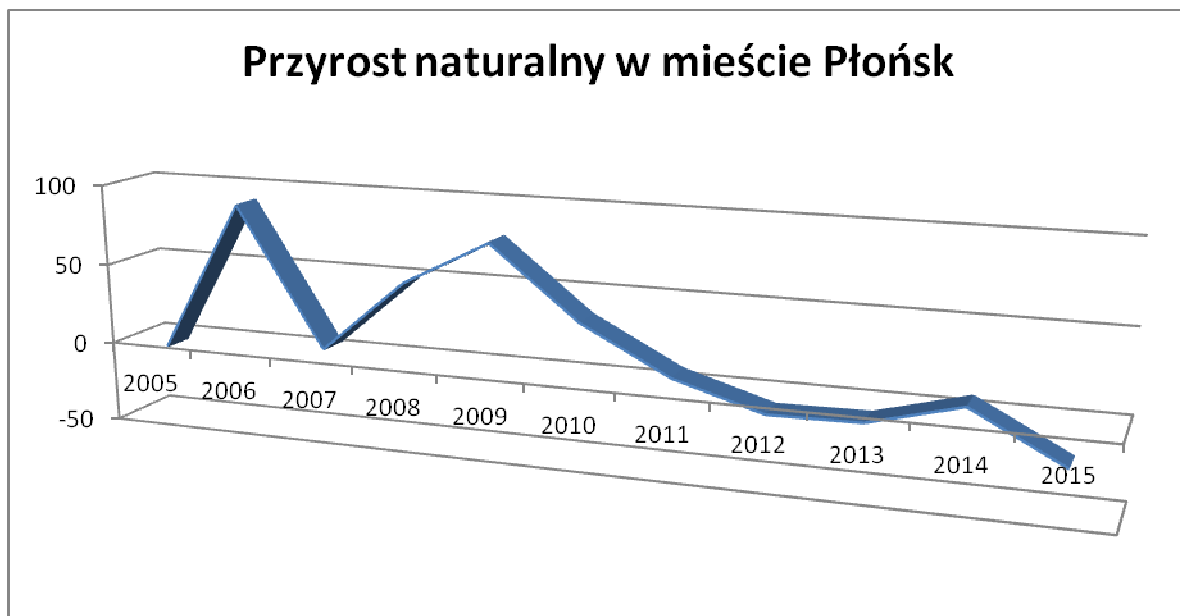


Dane przedstawione powyżej wskazują, że do roku 2012 następował ciągle i równomierny wzrost mieszkańców miasta. Rozwój ten w ostatnich latach uległ zahamowaniu i od tego czasu następuje ciągle spadek liczby mieszkańców miasta. Obecna liczba mieszkańców miasta jest jedynie większa o 44 osoby w porównaniu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



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

<b>Przyrost naturalny</b>			
<b>Lata</b>	<b>Urodzenia żywe</b>	<b>Zgony ogółem</b>	<b>Przyrost naturalny</b>
2005	210	214	-4
2006	258	168	90
2007	207	203	4
2008	246	196	50
2009	295	217	78
2010	251	216	35
2011	224	217	7
2012	211	220	-9
2013	222	230	-8
2014	239	232	7
2015	212	234	-22



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

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

<b>PRZYROST NATURALNY NA 1000 MIESZKAŃCÓW</b>	
	<b>osoba</b>
2005	<b>-0,2</b>
2006	<b>4,0</b>
2007	<b>0,2</b>
2008	<b>2,2</b>
2009	<b>3,5</b>
2010	<b>1,5</b>
2011	<b>0,3</b>
2012	<b>-0,4</b>
2013	<b>-0,4</b>
2014	<b>0,3</b>
2015	<b>-1,0</b>

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



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

<b>MIGRACJE (osoba)</b>						
lata	zameldowania w ruchu wewnętrznym	zameldowania z zagranicy	wymeldowania w ruchu wewnętrznym	wymeldowania za granicę	saldo migracji wewnętrznych	saldo migracji zagranicznych
2005	247	2	277	0	-30	2
2006	250	0	314	3	-64	-3
2007	270	1	314	0	-44	-1
2008	219	0	257	12	-38	-12
2009	254	2	242	0	12	2
2010	249	1	260	0	-11	1
2011	246	0	293	0	-47	0
2012	227	5	227	7	0	5
2013	195	2	286	3	-97	-1
2014	217	5	330	8	-113	-3
2015	201	0	237	0	-36	0

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

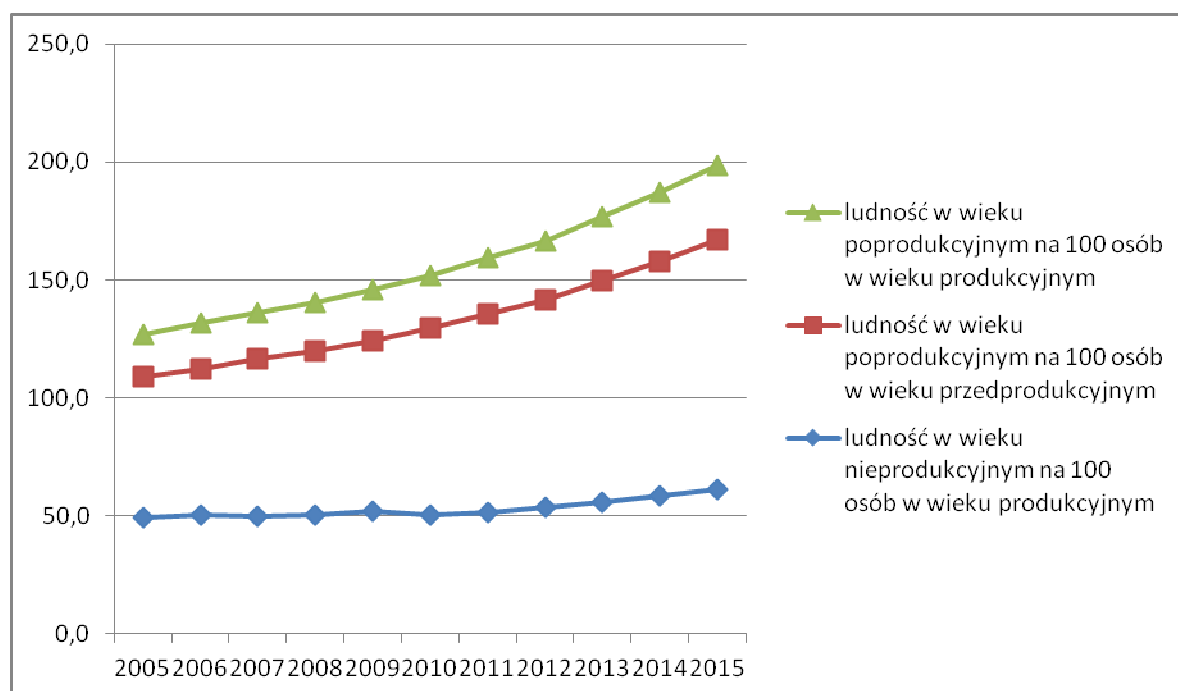


Analiza wskazanych powyżej danych oraz wykresu jednoznacznie wskazuje, że nasilenie spadku liczby ludności miasta w latach 2012 – 2015 spowodowane jest głównie migracjami wewnętrznymi. Migracje za granicę stanowią niewielki procent w ogólnym spadku liczby ludności miasta. Spadek ludności w tym okresie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

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

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

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



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

### 2.5.1 Warunki i jakość życia

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

##### **Szkoły podstawowe:**

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

##### **Gimnazja:**

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

##### **Przedszkola:**

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



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

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

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

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

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

**Jednostki prowadzone przez Starostwo Powiatowe:**

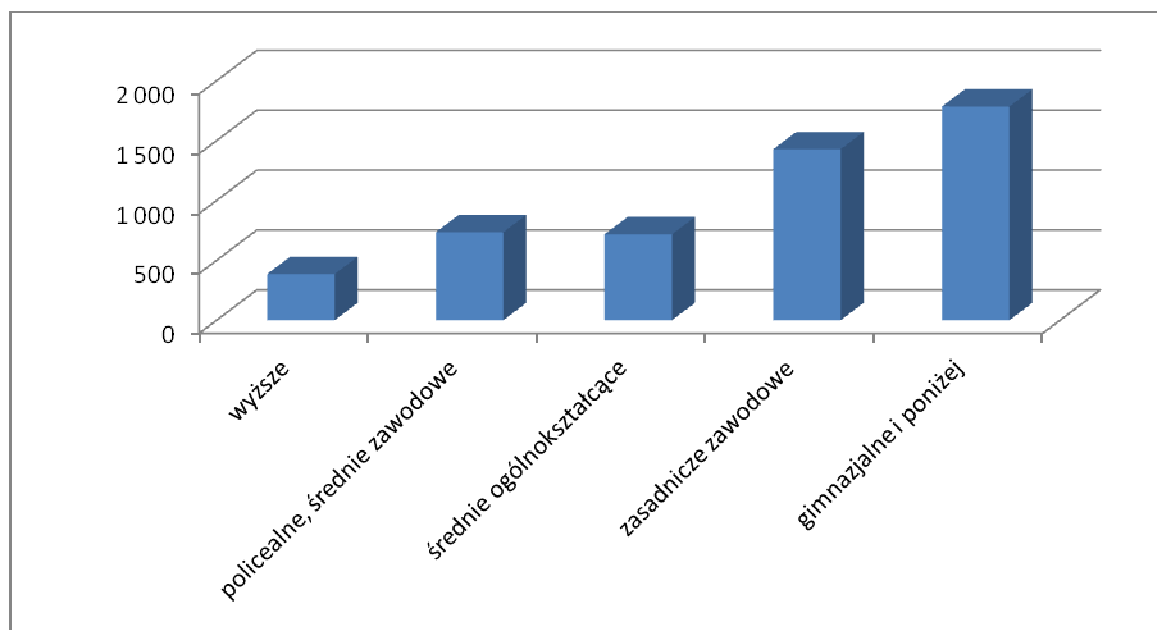
- Samodzielny Publiczny Zespół Zakładów Opieki Zdrowotnej im. Marszałka Józefa Piłsudskiego w Płońsku,
- 12 poradni specjalistycznych
- Jednostki prowadzone przez miasto Płońsk
- Miejskie Centrum Kultury w Płońsku, ul. Płocka 50,
- Miejski Ośrodek Pomocy Społecznej w Płońsku, ul. św. Maksymiliana Kolbe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

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

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

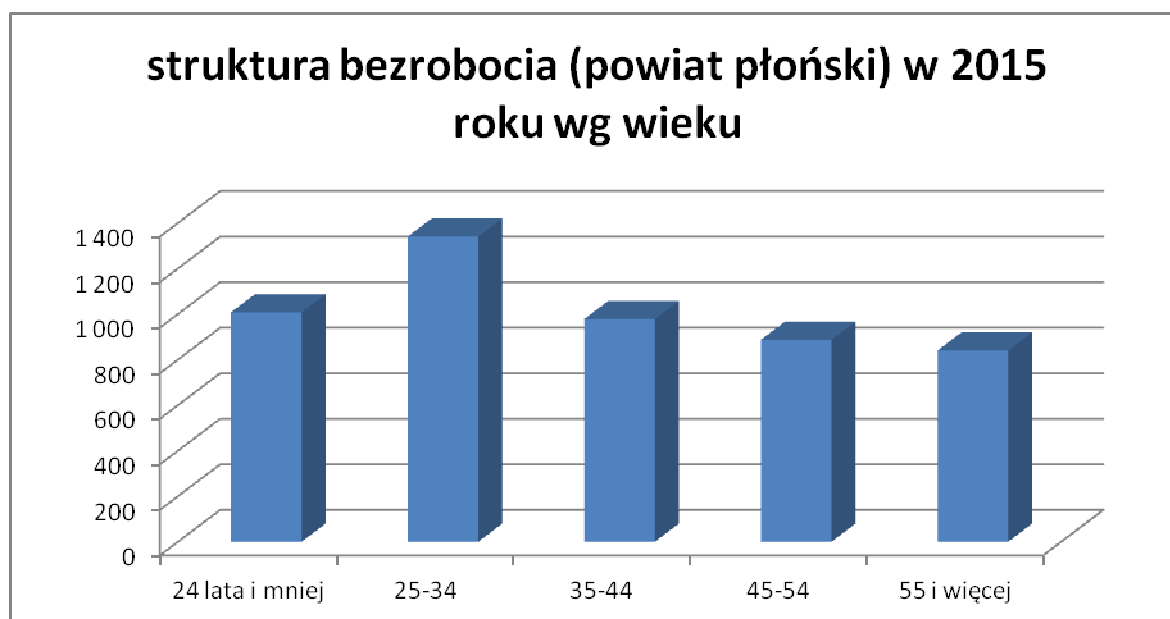
Bezrobotni ogółem wg wykształcenia w roku 2015 w powiecie płońskim					
ogółem	wyższe	policealne oraz średnie zawodowe	średnie ogólnokształcące	zasadnicze (zawodowe)	gimnazjalne, podstawowe i niepełne podstawowe
<b>5053</b>	<b>386</b>	<b>736</b>	<b>718</b>	<b>1428</b>	<b>1785</b>

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



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

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



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

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

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

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

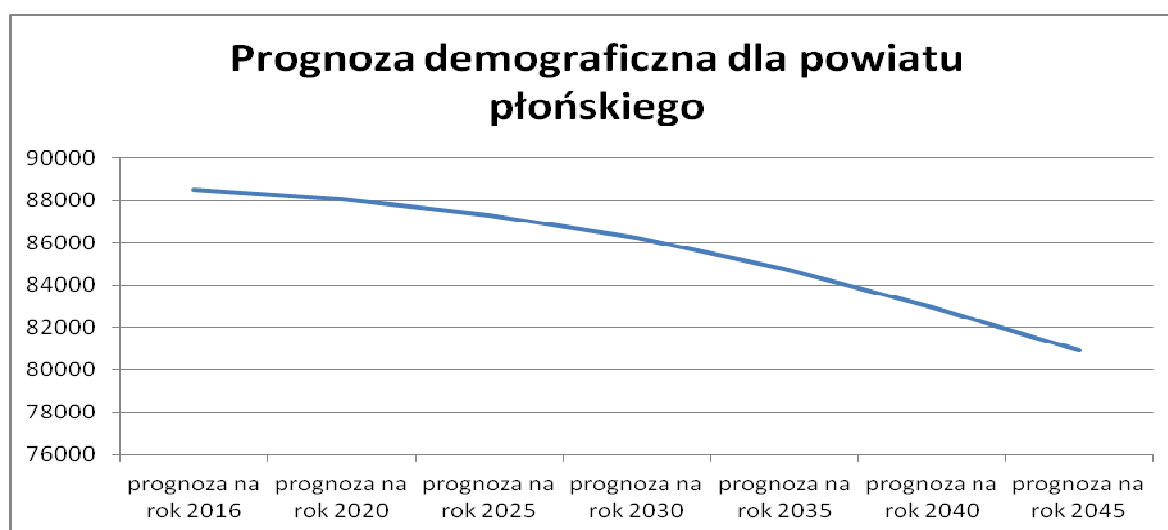
Dane przedstawione w tabeli jednoznacznie wskazują, że aktywność gospodarcza w gminie jest wysoka. Wszystkie wskaźniki to określające są wyższe od określonych dla powiatu płońskiego oraz zbliżone do wskaźników określonych dla województwa mazowieckiego oraz całego kraju. Przedstawione wskaźniki nie wyjaśniają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

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

### 2.5.2 Prognoza demograficzna

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **3.1 Komunikacja**

Miasto Płońsk znajduje się wewnątrz układu dróg krajowych:

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

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

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

Podział dróg na terenie miasta jest następujący:

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



tereny inwestycyjne. I tak obwodnica wschodnia w ciągach ulic Klonowej i Żołnierzy Wyklętych jest już zrealizowana. *(Natomiast zachodnia jest w fazie projektowej i pozyskiwania gruntów. Prace te są zaawansowane. Znaczny wkład środków miasto przeznaczało w ostatnich latach na wytyczenie i realizację dróg dojazdowych do nowych osiedli mieszkaniowych położonych w północnych i zachodnich dzielnicach miasta. W ostatnim okresie oddano do użytku również zachodnia obwodnicę miasta – ulica Jana Pawła II.)\*4*

## 3.2 Infrastruktura techniczna

### 3.2.1 Zaopatrzenie w wodę

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

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

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

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

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

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

- nr 2A o wydajności 120 m<sup>3</sup>/h,
- nr 3 o głębokości 74,5 m i wydajności 77 m<sup>3</sup>/h,
- nr 6 o głębokości 86,0 m i wydajności 200 m<sup>3</sup>/h,
- nr 7 o głębokości 89,0 m i wydajności 200 m<sup>3</sup>/h,
- nr 7A o głębokości 88,0 m i wydajności 270 m<sup>3</sup>/h,
- oraz na pobór wody przy wielkości zatwierdzonych zasobów w kat. "B" - 400 m<sup>3</sup>/h

Studniami podstawowymi ujęcia są studnie nr 6 i 7 (studnia nr 7A jest zamienną dla studni nr 7). Aktualnie produkcja wody wynosi ok. 4 tys. m<sup>3</sup>/db i jest równa 50 % możliwości.

### ***(Strefy ochronne ujęć wody***

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

~~i w jej sąsiedztwie, a w razie stwierdzenia jakichś nieprawidłowości spowodowanie ich usunięcia.)<sup>2</sup>~~

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

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

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

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

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

Woda z SUW wtłaczana jest do sieci miejskiej dwoma przewodami – w kierunku części mieszkaniowej przewodem o średnicy 300 mm i w kierunku Dzielnicy Przemysłowej przewodem o średnicy 350 mm. Oba przewody posiadają wystarczający przekrój odpowiadający możliwościom wtłoczenia do sieci wody pobranej ze studni głębinowych.

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

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

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

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

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

#### **Kanalizacja sanitarnych.**

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

Decyzją znak: RŚ 6223/12/01 i RŚ 6623-21/04 z 23.10.2004 r. wydaną przez Starostwo Powiatowe udzielono Przedsiębiorstwu Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Płońsku na okres 10 lat, tj. do 29.06.11 r. pozwolenia wodno - prawnego na odprowadzenie ścieków oczyszczonych z oczyszczalni

miejskiej do rzeki Płonki w ilości  $Q = 8573 \text{ m}^3/\text{h}$  pod warunkiem, że stężenia zanieczyszczeń nie przekracza wartości w zakresie:

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

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

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

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

#### **Kanalizacja deszczowa.**

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

W ostatnich latach wybudowano kanały deszczowe:

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

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

Istnieją dokumentacje projektowe na kanalizacje deszczowe jeszcze nie zrealizowane:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

Gromadzenie odpadów miejskich, prowadzone jest przy pomocy:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **3.2.4 Cmentarze**

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

### **3.2.5 Elektroenergetyka**

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

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

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

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

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

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

### 3.2.6 Zaopatrzenie w gaz

Przez miasto przebiegają gazociągi wysokiego ciśnienia:

- ~~(2 x DN 500 relacji Rembelszczyzna – Włocławek,~~
- ~~DN 700 relacji Gustorzyn – Rembelszczyzna wraz z kablem światłowodowym~~
- DN500 MOP 5,0 MPa relacji Rembelszczyzna – Głowina I,
- DN500 MOP 5,0 MPa relacji Rembelszczyzna – Głowina II,
- DN700 MOP 8,4 MPa relacji Rembelszczyzna – Głowina III, wraz z kablem światłowodowym,
- DN80 MOP 5,0 MPa zasilający SG Bońki.)\*4

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

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

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

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

instalacji wewnętrznych niskiego ciśnienia, stanowiących własność właścicieli bądź administratorów budynków.

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

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

### **3.2.7 Zaopatrzenie w ciepło**

Potrzeby cieplne Płońska pokrywane są z:

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

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

Działalność określona w koncesjach obejmuje:

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

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

został zmodernizowany i przebudowany na kocioł wodny o mocy 15 MW i przystosowany do spalania węgla i biomasy. Ciepłownia została w latach 2006/2007 zmodernizowana na elektrociepłownię.

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

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

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

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

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

Obecnie system ciepłowniczy pracuje jako układ oparty o magistralę przesyłową 2c DN 400/350/250 przecinającą miasto w orientacji południkowej. Magistrala ta posiada szereg odgałęzień, do których przyłączone są poszczególne węzły ciepłownicze grupowe i indywidualne. Stan techniczny sieci ciepłowniczych jest bardzo dobry. Sieć ciepłownicza wysoko-parametrowa magistralna prowadzona

jest w układzie podziemnym w preizolacji. W roku 2004 rozbudowana została sieć wysokoparametrowa 2c DN100 w kierunku osiedla TBS przy ulicy Zielonej.

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

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

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

### **3.2.8 Telekomunikacja**

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

### **3.3 Transport zbiorowy**

Połączenia zbiorowe z regionem, a przede wszystkim z Warszawy, realizowane są głównie poprzez komunikację autobusową. Dworzec autobusowy zlokalizowany jest w południowej części miasta w rejonie ulicy Warszawskiej. Połączenia komunikacyjne z Warszawą są częste i zapewniają obsługę miasta w tym zakresie. Priorytetem działań dla połączeń autobusowych powinno być utrzymanie regularności kursów do Warszawy. W celu zwiększenia atrakcyjności tych połączeń oraz poprawy warunków podróży dworzec powinien zostać wyremontowany. Istniejąca linia kolejowa przebiegająca w zachodniej części miasta w kierunku południowym stanowi uzupełniający element komunikacji zbiorowej. Linia ta jest jednotorowa niezelektryfikowana relacji Sierpc – Płońsk - Nasielsk. Na terenie miasta istnieje stacja osobowa i towarowa, od której odprowadzane są bocznice do dzielnic



przemysłowej nie jest zelektryfikowana i wykazuje zły stan infrastruktury technicznej. Wydłuża to zdecydowanie czas podróży i zmniejsza atrakcyjność tego środka komunikacji. Zły stan trakcji ma również wpływ na małą ilość przejazdów dobowych.

## 4. UWARUNKOWANIA PLANISTYCZNE I STRATEGICZNE

### 4.1 Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego

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

Główne uwarunkowania dla miasta Płońsk wynikające z Planu to:

- (~~przebieg drogi krajowej nr 7 relacji Gdańsk – Ostróda – Olsztynek – Płońsk – Warszawa – Radom – Kraków – Chyżne,~~
- ~~przebieg drogi krajowej nr 50 relacji Ciechanów – Płońsk – Sochaczew – Grójec – Mińsk Mazowiecki – Łochów – Ostrów Mazowiecka,~~
- ~~przebieg drogi krajowej nr 10 relacji Płońsk – Toruń – Szczecin – granica Państwa,~~
- ~~przebieg drogi wojewódzkiej nr 632 relacji Płońsk – Nowe Miasto – Nasielsk – Legionowo – Marki,~~
- ~~zagrożenie powodziowe, wynikające z map zagrożenia powodziowego i map ryzyka powodziowego sporządzonych przez Krajowy Zarząd Gospodarki Wodnej)<sup>2</sup>~~
- (~~budowa drogi S7 na odcinkach granica województwa (Napierki) - Płońsk - Czosnów - Warszawa, węzeł Lotnisko (S2/S79) - Grójec oraz obwodnicy Radomia,~~
- ~~rozbudowa drogi wojewódzkiej nr 571 Naruszewo- Nasielsk-Pułtusk (km 32+820) na skrzyżowaniu z drogą wojewódzką nr 632 Płońsk – Nasielsk – Pułtusk - Marki (km 34+244) w m. Pniewo – poprawa bezpieczeństwa ruchu drogowego,~~
- ~~lokalizacja lądowiska wpisane do ewidencji lądowisk,~~
- **budowa gazociągu Płońsk – Olsztyn (rozbudowa istniejącego gazociągu),**

- uwzględnienie w zagospodarowaniu przestrzennym umiarkowanego ryzyka powodziowego, wynikającego z map zagrożenia powodziowego,
- przeciwdziałanie suszy,
- uwzględnienie położenia miasta w aglomeracji ściekowej wraz z inwestycjami w zakresie indywidualnych systemów oczyszczania (Aktualizacja Krajowego Programu Oczyszczalnia Ścieków Komunalnych - AKPOŚK 2017 Master Plan dla wdrażania dyrektywy Rady 91/271/EWG opracowany na podstawie AKPOŚK 2017 Program Operacyjny Infrastruktura i Środowisko 2014-2020. Wykaz dużych projektów),
- zapewnienie odpowiedniej przepustowości koryta rzeki Płonki od km 13+348 do km 19+007 (Plan gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Wisły (aktualizacja),
- zakwalifikowanie miasta do kategorii miast historycznych.)<sup>2</sup>
- (przebudowa linii kolejowej nr 27 Nasielsk – Sierpc)<sup>3</sup>

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

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

**Zadania strategiczne realizujące przyjęte cele strategiczne:**

##### **POLITYKA GOSPODARCZA**

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

## **POLITYKA SPOŁECZNA**

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

## **POLITYKA EKOLOGICZNA**

- zwiększenie udziału odnawialnych źródeł energii w produkcji energii,
- zwiększenie efektywności energetycznej w sektorze publicznym i mieszkaniowym,
- lepsza jakość powietrza i zrównoważony transport,
- zwiększenie dostępności i rozwój zasobów kulturowych regionu,
- wzmocnienie ochrony bioróżnorodności w regionie
- uporządkowanie gospodarki wodno-ściekowej
- efektywniejsze zapobieganie katastrofom naturalnym i minimalizowanie ich skutków

## **POLITYKA PRZESTRZENNA**

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

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

### **4.3. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego**

99,99% powierzchni miasta pokryte jest obowiązującymi planami zagospodarowania przestrzennego. Plany obowiązujące w mieście Płońsk to:

Lp.	Tytuł planu	Uchwała Rady Miejskiej w Płońsku w sprawie uchwalenia m.p.z.p.	Dziennik Urzędowy publikujący akt	Uwagi
1	zmiana m.p.z.p. rejonu Śródmieścia miasta Płońsk ul. ZWM, 1 Maja, 19 Stycznia, Broniewskiego, Wspólna	XX/15/96 z dnia 27 marca 1996 r.	Dz. U. Woj. Ciechanowskiego z 1996 r. Nr 19, poz. 61	<del>(Częściowo nie obowiązuje plan został zmieniony, nie obowiązuje)</del> <sup>2</sup>
2	m.p.z.p. terenów budownictwa jednorodzinnego „Wiejska”	XXII/27/96 z dnia 29 maja 1996 r.	Dz. U. Woj. Ciechanowskiego z 1996 r. Nr 19 poz. 62	<del>(plan został zmieniony, nie obowiązuje)</del> <sup>2</sup>
3	zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Płońsk	XXXVI/65/97 z dnia 19 listopada 1997 r.	Dz. U. Woj. Ciechanowskiego z 1998 r. Nr 1 poz. 3	Częściowo nie obowiązuje
4	m.p.z.p. terenów budownictwa mieszkaniowo – usługowego „Wiejska II”	XXXVII/86/97 z dnia 22 grudnia 1997 r.	Dz. U. Woj. Ciechanowskiego z 1998 r. Nr 8 poz. 32	
5	m.p.z.p. terenów budownictwa mieszkaniowego przy ul. Wyszogrodzkiej i Kwiatowej	X/57/99 z dnia 26 maja 1999 r.	Dz. U. Woj. Mazowieckiego z 1999 r. Nr 103 poz. 2559	<del>(plan został zmieniony, nie obowiązuje)</del> <sup>2</sup>
6	zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Płońsk (teren budownictwa mieszkaniowego i usług przy ul.	XIII/89/99 z dnia 29 września 1999 r.	Dz. U. Woj. Mazowieckiego z 1999 r. Nr 112 poz. 2696	

	Młodzieżowej w Płońsku)			
7	zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Płońsk dotycząca kompleksu zabudowy mieszkaniowej „Płocka II”	XV/107/99 z dnia 24 listopada 1999 r.	Dz. U. Woj. Mazowieckiego z 2000 r. Nr 52 poz. 536	
8	zmiana m.p.z.p. terenu budownictwa mieszkaniowego „Wiejska w Płońsku”	IX/45/2003 z dnia 30 kwietnia 2003 r.	Dz. U. Woj. Mazowieckiego z 2003 r. Nr 261 poz. 6892	<i>(plan został zmieniony, nie obowiązuje)2</i>
9	zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Płońsk	XV/65/2003 z dnia 1 października 2003 r.	Dz. U. Woj. Mazowieckiego z 2003 r. Nr 277 poz. 7322	<i>(Częściowo nie obowiązuje plan został zmieniony, nie obowiązuje)2</i>
10	zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Płońsk	XVII/84/2003 z dnia 28 października 2003 r.	Dz. U. Woj. Mazowieckiego z 2004 r. Nr 5 poz. 205	Częściowo nie obowiązuje
11	zmiana m.p.z.p. miasta Płońsk	XXII/12/2004 z dnia 25 lutego 2004 r.	Dz. U. Woj. Mazowieckiego z 2004 r. Nr 110 poz. 205	
12	m.p.z.p. „Wiejska – Graniczna”, obejmująca tereny położone w północnej części miasta Płońsk, w rejonie ulic: Wiejska i Graniczna	XXVII/143/07 z dnia 20 grudnia 2007 r.	Dz. U. Woj. Mazowieckiego z 2008 r. Nr 6 poz. 2676	Częściowo nie obowiązuje
13	zmiana miejscowego planu ogólnego	LXIX/402/10 z dnia 30 marca 2010 r.	Dz. U. Woj. Mazowieckiego z	<i>(plan został zmieniony, nie</i>

	zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w Płońsku przy ul. Przemysłowej		2010 r. Nr 115 poz. 2386	<i>obowiązuje</i> 2
14	zmiana m.p.z.p. miasta Płońsk dla terenów położonych przy ulicach 19 Stycznia, Mazowieckiej, Przemysłowej i Wyszogrodzkiej	LXX/412/10 z dnia 23 kwietnia 2010 r, LXXII/422/10 z dnia 27 maja 2010 r.	Dz. U. Woj. Mazowieckiego z 2010r. Nr 154 poz. 3769  Dz. U. Woj. Mazowieckiego z 2010 r. Nr 154 poz. 3770	
15	zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Płońsk dla wybranych obszarów miasta Płońsk I etap realizacji	LXXXIII/466/10 z dnia 21 października 2010 r.	Dz. U. Woj. Mazowieckiego z 2011 r. Nr 3 poz. 117	Częściowo nie obowiązuje
16	zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Płońsk dla terenów położonych przy ulicach: Brzechwy, Sienkiewicza i Rzemieślniczej	LXXII/421/10 z dnia 277 maja 2010 r.	Dz. U. Woj. Mazowieckiego z 2010 r. Nr 155 poz. 3809	Częściowo nie obowiązuje
17	zmiana m.p.z.p. miasta Płońsk dla terenów położonych w obrębie rzeki Płonki	XXVII/232/2012 z dnia 31 czerwca 2012 r.	Dz. U. Woj. Mazowieckiego z 2012 r. poz. 5209	
18	zmiana m.p.z.p. miasta Płońsk w wybranych kwartałach	XLV/385/2013 z dnia 19 września 2013 r.	Dz. U. Woj. Mazowieckiego z 2013 r. poz. 11625	

	<p>miasta</p> <p><i>(częściowo uchylony wyrokiem Wyrokiem Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie (sygn. akt IV SA/Wa 1371/14) z dnia 2 października 2014 r. w zakresie terenów znajdujących się w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz nakazu prowadzenia badań archeologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi na terenach znajdujących się w zasięgu stanowisk archeologicznych)</i><sup>2</sup></p>			
19	<p>zmiana m.p.z.p. miasta Płońsk dla terenów położonych w obrębie ulic: Targowej, Wieczorków, Sienkiewicza</p>	<p>LII/448/2014 z dnia 13 lutego 2014 r.</p>	<p>Dz. U. Woj. Mazowieckiego z 2014 r. poz. 2991</p>	
20	<p>zmiana m.p.z.p. miasta Płońsk dla wybranych obszarów – II etap realizacji</p>	<p>LIV/469/2014 z dnia 17 kwietnia 2014 r.</p>	<p>Dz. U. Woj. Mazowieckiego z 2014 r. poz. 5459</p>	
21	<p>zmiana m.p.z.p. miasta Płońsk, dla obszaru położonego pomiędzy ulicą Warszawską,</p>	<p>IV/19/2015 z dnia 15 stycznia 2015 r.</p>	<p>Dz. U. Woj. Mazowieckiego z 2015 r. poz. 2477</p>	

	Grunwaldzką, a drogą ekspresową S7 oraz obszar położonego pomiędzy ulicą Wieczorków, a torami kolejowymi			
22	zmiana m.p.z.p. miasta Płońsk w wybranych kwartałach miasta <i>(ponowne wykonanie planu dla terenów uchylonych wyrokiem w planie wskazanym w pkt. 18)2</i>	XVIII/115/2015 z dnia 26 listopada 2015 r.	Dz. U. Woj. Mazowieckiego z 2015 r. poz. 11693	
(23	zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Płońsk dla terenu położonego przy ul. Klonowej	L/392/2017 z dnia 29 czerwca 2017 r.	Dz. U. Woj. Mazowieckiego z 2017 r. poz. 6024	
24	zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Płońsk dla terenów położonych w obrębie ulic: <i>Związku Walki Młodych, Warszawskiej, Prostej i Wyszogrodzkiej oraz w obrębie ulic: Płockiej, Warszawskiej, Związku Walki Młodych i 1 – Maja</i>	L/391/2017 z dnia 29 czerwca 2017 r.	Dz. U. Woj. Mazowieckiego z 2017 r. poz. 6023	



25	zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Płońsk dla terenu położonego przy ul. Żołnierzy Wyklętych	L/390/2017 z dnia 29 czerwca 2017 r.	Dz. U. Woj. Mazowieckiego z 2017 r. poz. 6022	
26	zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wybranych obszarów miasta Płońsk, położonych w strefach: północno-centralnej, wschodniej i przemysłowej – częściowo uchylony dla obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, w skutek rozstrzygnięcia nadzorczego Wojewody Mazowieckiego	LXXIV/548/2018 z dnia 11 października 2018 r.	Dz. U. Woj. Mazowieckiego z 2018 r. poz. 9980	
27	zmiana Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Płońsk, obszaru położonego przy ul. Warszawskiej po byłym dworcu PKS i obszaru położonego przy ul. Postępu	XXI/148/2019 z dnia 24 października 2019 r.	Dz. U. Woj. Mazowieckiego z 2019 r. poz. 12511	

	<i>Rolniczego</i>			
28	<i>zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wybranych obszarów miasta Płońsk, położonych w strefach: północno-centralnej, wschodniej i przemysłowej - ponowne wykonanie planu dla terenów uchylonych rozstrzygnięciem nadzorczym w planie wskazanym w pkt. 26</i>	<i>XXXVI/247/2020 z dnia 17 września 2020 r.</i>	<i>Dz. U. Woj. Mazowieckiego z 2020 r. poz. 9808)2</i>	
(29)	<i>zmiana Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Płońsk</i>	<i>Nr LII/372/2021 z dnia 30 września 2021 roku</i>	<i>Dz. U. Woj. Mazowieckiego z 2021 r. poz. 8721)3</i>	
(30)	<i>zmiana Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Płońsk</i>	<i>Nr LXXVI/515/2022 z dnia 20 października 2022 roku</i>	<i>Dz. U. Woj. Mazowieckiego z 2022 r. poz. 11191)3</i>	<i>(ustalenia planu w skutek rozstrzygnięcia nadzorczego Wojewody Mazowieckiego częściowo nie obowiązują)*4</i>
(31)	<i>Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Płońsk, dla terenów położonych w rejonie ul. Wyszogrodzkiej, ul. Przemysłowej, ul Młodzieżowej i Placu</i>	<i>Nr LXXIX/529/2022 Rady Miejskiej w Płońsku z dnia 24 listopada 2022 r.</i>	<i>Dz. U. Woj. Mazowieckiego z 2022 r. poz. 12620)*4</i>	

## II. KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA

### 1. ZASADY I ZAKRES USTALEŃ STUDIUM

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

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

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

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

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

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

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

**Główne zagrożenia rozwoju miasta:**

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

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

#### **Szanse rozwojowe miasta:**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Studium obejmuje obszar miasta w jego granicach administracyjnych.



## 2. CELE ROZWOJU MIASTA

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

Idee przewodnie dla celów strategicznych wskazanych w tym dokumencie to:

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

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

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

### **POLITYKA GOSPODARCZA:**

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

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

#### **POLITYKA SPOŁECZNA:**

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

#### **POLITYKA EKOLOGICZNA**

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

- wzmocnienie infrastruktury związanej z małą retencją.

### **POLITYKA PRZESTRZENNA**

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

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

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

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

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

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

mieszkańców - jednorodzinną i wielorodzinną,

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

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

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

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

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

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

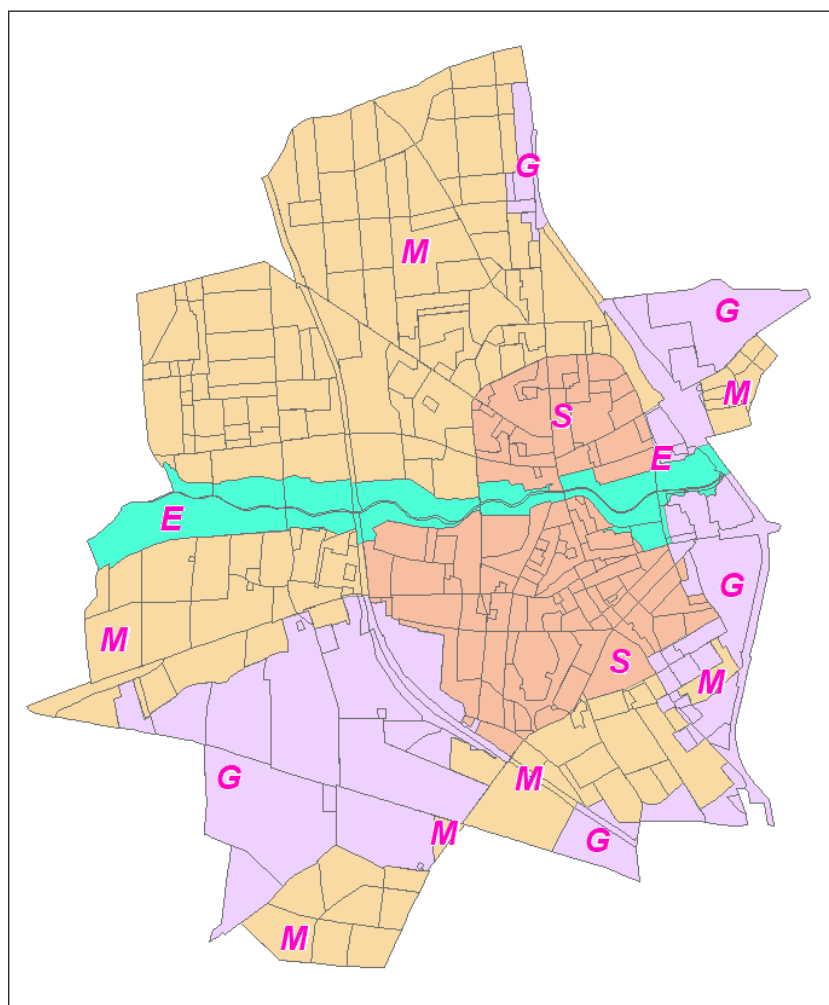
Strukturę funkcjonalno-przestrzenną miasta tworzą obszary zróżnicowane pod względem funkcji, rozwijających się form aktywności w tym aktywności gospodarczej oraz uwarunkowań przyrodniczo-krajobrazowych. W wyniku analiz dotyczących uwarunkowań, w tym systemu przyrodniczego, środowiska kulturowego oraz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

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

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

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

(



)<sup>\*3</sup>, <sup>\*4</sup>

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

W wyodrębnionych w studium obszarach funkcjonalnych wyznaczone zostały tereny dla głównych funkcji: mieszkalnictwa, usług, aktywności gospodarczej oraz tereny wyłączone z zainwestowania ze względu na pełnienie przez nie istotnych funkcji w systemie przyrodniczym miasta. Funkcja terenów jest w znacznej części zgodna z ustaleniami obowiązujących na terenie miasta miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. W części terenów studium ustala jednak nowe zasady zagospodarowania poszczególnych terenów. Uwzględniając zróżnicowane uwarunkowania rozwoju, istniejący stan zagospodarowania terenów oraz potrzeby miasta wydzielono i oznaczono następujące kategorie terenów funkcjonalno - przestrzennych:

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

**M2** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej wysokiej intensywności,

*(M2a - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej wysokiej intensywności)<sup>3</sup>*

**M3** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej średniej i niskiej intensywności,

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

**M5** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej średniej i wysokiej intensywności oraz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej niskiej i średniej intensywności zabudowy,

*(M5a - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej średniej i wysokiej intensywności oraz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej niskiej i średniej intensywności zabudowy)<sup>3</sup>,*

**MW1** - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wysokiej intensywności,

**MW2** - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej średniej intensywności,

**MU** - tereny śródmiejskiej zabudowy mieszkaniowo – usługowej,

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

**U2** - tereny usług nauki i oświaty,

**U3** - tereny usług kultury oraz sportu i rekreacji,

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

**U5** - tereny usług kultu religijnego,

**U6** - tereny usług ogólnie bytowych,

**U7** - tereny usług handlu,



**U8** - tereny usług komercyjnych,

**U9** - tereny usług handlu targowiskowego,

**P** - tereny produkcyjno – usługowe,

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

**KP** - tereny placów miejskich,

**IT1** - tereny komunikacji autobusowej,

**IT2** - tereny komunikacji kolejowej,

**IT3** - tereny baz technicznych obsługi technicznej miasta oraz komunikacji,

**IT4** - tereny infrastruktury wodociągowej,

**IT5** - tereny infrastruktury kanalizacyjnej,

**IT6** - tereny infrastruktury elektroenergetycznej,

**IT7** - tereny infrastruktury gazowniczej,

**IT8** - tereny infrastruktury ciepłowniczej,

**IT9** - tereny parkingów,

**IT10** - tereny drogi ekspresowej,

**ZC** - tereny cmentarzy,

**ZP** - tereny zieleni urządzonej,

**ZD** - tereny ogrodów działkowych,

**ZL** – tereny lasów,

**ZN** - tereny zieleni nieurządzonej,

**WS** - tereny wód powierzchniowych.

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

Podział miasta na tereny funkcjonalno-przestrzenne jest wynikiem zróżnicowanych warunków i możliwości zagospodarowania poszczególnych ich części. Dla wyodrębnionych w strukturze miasta

terenów ustala się podstawowy kierunek przeznaczenia terenów i podstawowe standardy ich zagospodarowania.

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

- udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej,
- maksymalnej powierzchni zabudowy, oznaczającej maksymalną, dopuszczalną wielkość powierzchni zabudowy określoną w procentach i wyrażającą stosunek sumy rzutów 1 kondygnacji wszystkich budynków, bez uwzględnienia balkonów, loggi i tarasów, zlokalizowanych na działce budowlanej, mierzonych po obrysie ścian zewnętrznych do powierzchni tej działki,
- maksymalnej intensywności zabudowy,
- maksymalnej wysokości zabudowy,
- minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych,
- we wszystkich terenach przeznaczonych na cele inwestycyjne dopuszcza się realizację garaży, wiat, budynków gospodarczych, obiektów małej architektury, zieleni urządzonej, obiektów oraz urządzeń infrastruktury technicznej, w tym telekomunikacyjnej, dróg publicznych i wewnętrznych, przy czym ich zasady ich lokalizacji należy ustalić w planach miejscowych według zapotrzebowania i pod warunkiem zachowania innych obowiązujących przepisów odrębnych (w tym ochrony konserwatorskiej). Dopuszczalne jest ograniczenie w planach miejscowych lokalizacji wymienionych powyżej obiektów ze względu na konieczność zachowania ładu przestrzennego lub innych założeń planistycznych niemożliwych do przewidzenia na etapie sporządzania Studium,
- odstępstwa od parametrów i wskaźników zabudowy dla poszczególnych obszarów dotyczą wyłącznie terenów miasta, na których obowiązują w chwili obecnej miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego – w takim przypadku studium dopuszcza przyjęcie zasad zagospodarowania terenów określonych w poszczególnych planach. Wyjątek od tej zasady stanowi przypadek przystąpienia do zmiany ustaleń obowiązujących planów. W tym przypadku należy przyjąć zasady zagospodarowania terenów i parametry oraz wskaźniki zabudowy określone w treści niniejszego studium,
- ustalone w studium zasady zagospodarowania terenów oraz parametry i wskaźniki zabudowy dotyczą realizacji nowych obiektów budowlanych. Dopuszcza się dla istniejącej zabudowy

zachowanie jej obecnej formy z dopuszczeniem remontów i innych działań mających utrzymać ją w dobrym stanie technicznym.

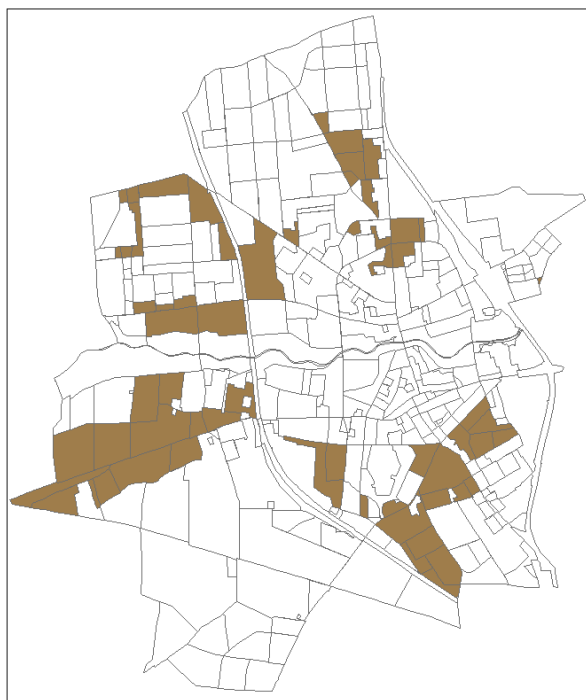
- *(w zagospodarowaniu terenów obowiązuje nakaz zapewnienia dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, zgodnie z zasadami uniwersalnego projektowania zagospodarowania terenów związanych z komunikacją drogową, transportem zbiorowym, parkingami oraz komunikacją pieszą i rowerową)*<sup>2</sup>.

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

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

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

**M1 - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej średniej i niskiej intensywności. *(obszary objęte 4 zmianą studium zostały częściowo zakwalifikowane do strefy)***<sup>\*4</sup>



**Podstawowy kierunek przeznaczenia terenów:**

- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie bliźniaczej lub wolnostojącej oraz zabudowa usługowa i usługi wbudowane, z zakresu usług handlu detalicznego, działalności biurowej i administracyjnej, oświaty, nauki, edukacji, odnowy biologicznej i ochrony zdrowia, opieki społecznej, sportu i rekreacji, kultury, projektowania i pracy twórczej, gastronomii, turystyki (w tym zbiorowego zamieszkania) oraz usług rzemieślniczych,

**Wykluczony kierunek przeznaczenia terenu:**

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

**Uszczegółowione zasady zagospodarowania terenów:**

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

- *obowiązuje zakaz zmiany ukształtowania poprzez podwyższenie rzędnej terenu, z wyłączeniem prac związanych z ochroną przed powodzią.)\*4*
- lokalizację usług dopuszcza się w połączeniu z zabudową mieszkaniową na jednej działce lub na wyodrębnionych działkach na te cele,
- w nowych terenach inwestycyjnych należy wyznaczyć układ dróg publicznych i wewnętrznych obsługujących poszczególne kwartały wydzielanych działek budowlanych,
- w miarę wystąpienia potrzeb dopuszczalne jest wyodrębnienie w terenach obszarów koncentracji usług podstawowych i ogólnobytowych.

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

**M2 - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej wysokiej intensywności. (obszary objęte 4 zmianą studium zostały częściowo zakwalifikowane do strefy)\*4**



**Podstawowy kierunek przeznaczenia terenów:**

- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie szeregowej, bliźniaczej lub wolnostojącej oraz zabudowa usługowa i usługi wbudowane, z zakresu usług handlu detalicznego, działalności biurowej i administracyjnej, oświaty, nauki, edukacji, odnowy biologicznej i ochrony zdrowia, opieki społecznej, sportu i rekreacji, kultury, projektowania i pracy twórczej, gastronomii, turystyki (w tym zbiorowego zamieszkania) oraz usług rzemieślniczych,

**Dopuszczalny kierunek przeznaczenia terenu:**

- na działce nr ewid. 348 dopuszczalne jest zachowanie funkcji ogrodów działkowych. W przypadku zachowania funkcji należy stosować parametry urbanistyczne jak dla terenów **ZD - tereny ogrodów działkowych**.

**Wykluczony kierunek przeznaczenia terenu:**

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

**Uszczegółowione zasady zagospodarowania terenów:**

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

- *obowiązuje zakaz podpiwniczania budynków,*
- *rzędna poziomu podłogi budynków, w tym gospodarczych i garaży powinna znajdować się powyżej rzędnej wody powodziowej Q 1%,*
- *obowiązuje zakaz zmiany ukształtowania poprzez podwyższenie rzędnej terenu, z wyłączeniem prac związanych z ochroną przed powodzią)\*4*
- lokalizację usług dopuszcza się w połączeniu z zabudową mieszkaniową na jednej działce lub na wyodrębnionych działkach na te cele,
- w nowych terenach inwestycyjnych należy wyznaczyć układ dróg publicznych i wewnętrznych obsługujących poszczególne kwartały wydzielanych działek budowlanych,
- wytyczenie terenów pod lokalizację zabudowy szeregowej wymaga określenia zasad umożliwiających spójny charakter zagospodarowania kwartałów tej formy zabudowy skutkujących lokalizacją zwartych ciągów zabudowy w formie szeregowej, z prawidłowym układem komunikacyjnym umożliwiającym obsługę poszczególnych segmentów w zabudowie szeregowej.

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

*(M2a - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej wysokiej intensywności. (obszary objęte 4 zmianą studium zostały częściowo zakwalifikowane do strefy)\*4*



**Podstawowy kierunek przeznaczenia terenów:**

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

**Wykluczony kierunek przeznaczenia terenu:**

- usługi związane ze składowaniem i przetwarzaniem odpadów, składowaniem materiałów poza magazynami, bazami transportowymi i logistycznymi,

**Uszczegółowione zasady zagospodarowania terenów:**

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

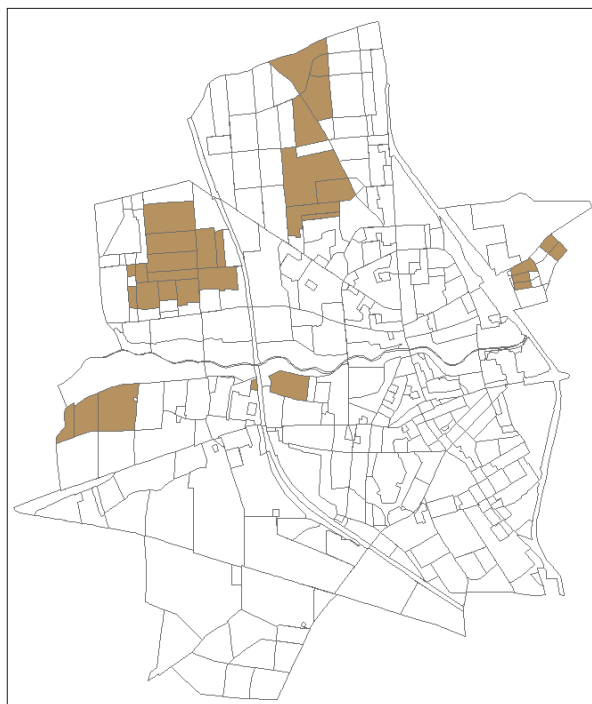


<i>Wskaźniki oraz parametry zabudowy i zagospodarowania terenów</i>	<i>Wartość wskaźnika</i>
<i>maksymalna powierzchnia zabudowy</i>	<i>60% działki budowlanej</i>
<i>maksymalna intensywność zabudowy</i>	<i>1,2</i>
<i>minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej</i>	<i>20% działki budowlanej</i>
<i>maksymalna wysokość zabudowy</i>	<i>12 m</i>
<i>minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki (w tym działki budowlanej z podziału nieruchomości)</i>	<i>800 m<sup>2</sup> dla zabudowy wolnostojącej, 600 m<sup>2</sup> dla zabudowy bliźniaczej i 300 m<sup>2</sup> dla zabudowy szeregowej</i>

)3

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

*(obszary objęte 4 zmianą studium zostały częściowo zakwalifikowane do strefy)\*4*



**Podstawowy kierunek przeznaczenia terenów:**

- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie bliźniaczej lub wolnostojącej,

**Dopuszczalny kierunek przeznaczenia terenu:**

- usługi wbudowane w budynki mieszkalne z zakresu usług handlu detalicznego, działalności biurowej i administracyjnej, oświaty, nauki, edukacji, odnowy biologicznej i ochrony zdrowia, opieki społecznej, sportu i rekreacji, kultury, projektowania i pracy twórczej, gastronomii, turystyki (w tym zbiorowego zamieszkania) oraz usług rzemieślniczych,

**Wykluczony kierunek przeznaczenia terenu:**

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

**Uszczegółowione zasady zagospodarowania terenów:**

- *(w zasięgu terenów znajdujących się w granicach zmiany studium i położonych w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią realizacja nowej zabudowy jest możliwa pod warunkiem spełnienia następujących ograniczeń:*
  - *obowiązuje zakaz podpiwniczania budynków,*
  - *rzędna poziomu podłogi budynków, w tym gospodarczych i garaży powinna znajdować się powyżej rzędnej wody powodziowej Q 1%,*
  - *obowiązuje zakaz zmiany ukształtowania poprzez podwyższenie rzędnej terenu, z wyłączeniem prac związanych z ochroną przed powodzią,)\*1 (wskazane powyżej zasady należy stosować dla terenów objętych 4 zmianą studium)\*4*
- w nowych terenach inwestycyjnych należy wyznaczyć układ dróg publicznych i wewnętrznych obsługujących poszczególne kwartały wydzielanych działek budowlanych.

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

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



**Podstawowy kierunek przeznaczenia terenów:**

- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie szeregowej,

**Dopuszczalny kierunek przeznaczenia terenu:**

- usługi wbudowane w budynki mieszkalne z zakresu usług handlu detalicznego, działalności biurowej i administracyjnej, oświaty, nauki, edukacji, odnowy biologicznej i ochrony zdrowia, opieki społecznej, sportu i rekreacji, kultury, projektowania i pracy twórczej, gastronomii, turystyki (w tym zbiorowego zamieszkania) oraz usług rzemieślniczych,

**Wykluczony kierunek przeznaczenia terenu:**

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

**Uszczegółowione zasady zagospodarowania terenów:**

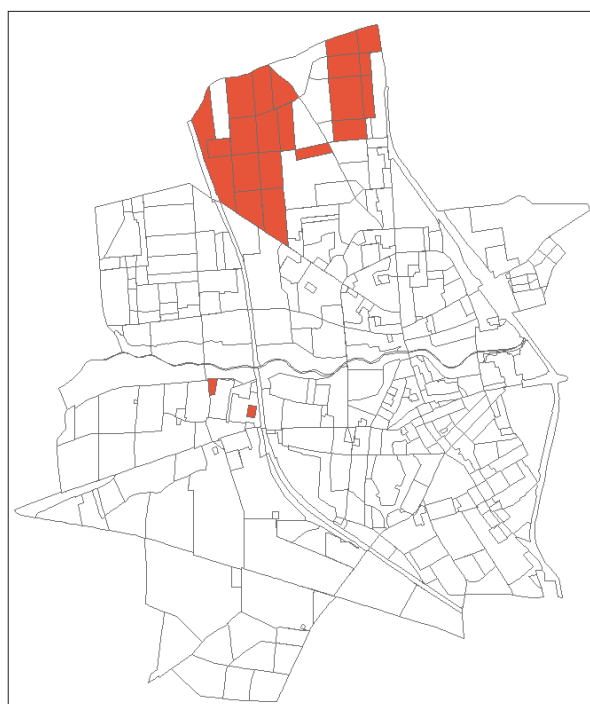
- w nowych terenach inwestycyjnych należy wyznaczyć układ dróg publicznych i wewnętrznych obsługujących poszczególne kwartały wydzielanych działek budowlanych.

<b>Wskaźniki oraz parametry zabudowy i zagospodarowania terenów</b>	<b>Wartość wskaźnika</b>
---	--------------------------

maksymalna powierzchnia zabudowy	<b>60% działki budowlanej</b>
maksymalna intensywność zabudowy	<b>1,2</b>
minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	<b>20% działki budowlanej</b>
maksymalna wysokość zabudowy	<b>12 m</b>
minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki (w tym działki budowlanej z podziału nieruchomości)	<b>250 m<sup>2</sup></b>

**M5 - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej średniej i wysokiej intensywności oraz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej niskiej i średniej intensywności zabudowy.**

*(obszary objęte 4 zmianą studium zostały częściowo zakwalifikowane do strefy)\*4*



**Podstawowy kierunek przeznaczenia terenów:**

- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie wolnostojącej, bliźniaczej i szeregowej,
- zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
- zabudowa usługowa i usługi wbudowane, z zakresu usług handlu detalicznego, działalności biurowej i administracyjnej, oświaty, nauki, edukacji, odnowy biologicznej i ochrony zdrowia,

opieki społecznej, sportu i rekreacji, kultury, projektowania i pracy twórczej, gastronomii, turystyki (w tym zbiorowego zamieszkania) oraz usług rzemieślniczych

**Wykluczony kierunek przeznaczenia terenu:**

- wydzielanie terenów pod funkcje produkcyjne,

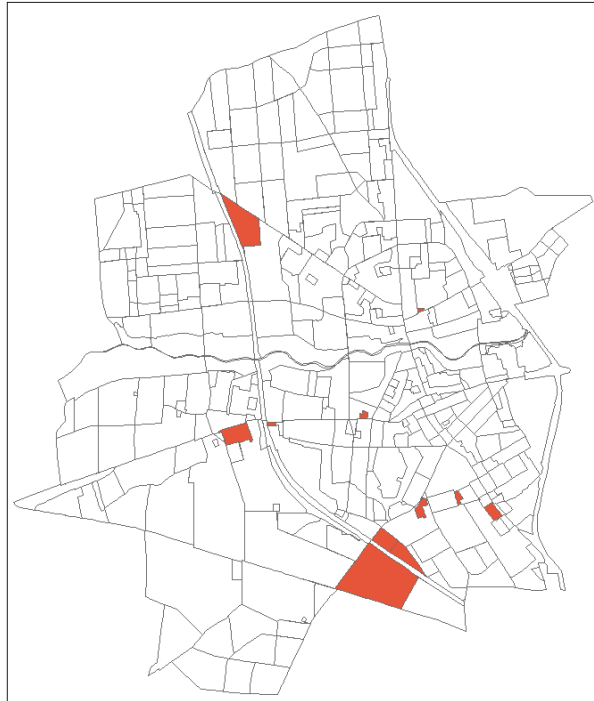
**Uszczegółowione zasady zagospodarowania terenów:**

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

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

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

*(obszary objęte 4 zmianą studium zostały częściowo zakwalifikowane do strefy)\*4*



**Podstawowy kierunek przeznaczenia terenów:**

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

**Dopuszczalny kierunek przeznaczenia terenu:**

- garaże i parkingi podziemne i wielopoziomowe nadziemne,

**Wykluczony kierunek przeznaczenia terenu:**

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

**Uszczegółowione zasady zagospodarowania terenów:**

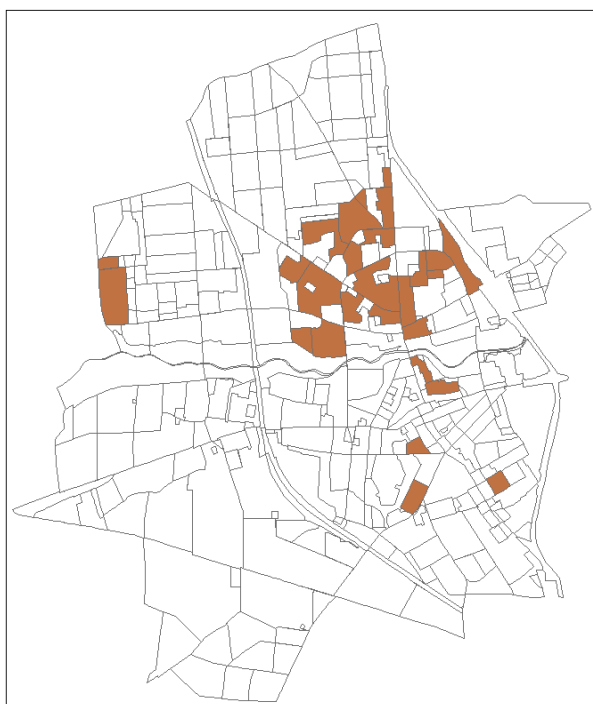
- w nowych terenach inwestycyjnych należy wyznaczyć układ dróg publicznych i wewnętrznych obsługujących poszczególne kwartały wydzielanych działek budowlanych,

- przeznaczenie terenów na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub wielorodzinnej należy uściślić na etapie sporządzania planów miejscowych, z uwzględnieniem zasad ładu przestrzennego, w tym zasady grupowania terenów w kwartały urbanistyczne o jednolitych zasadach zagospodarowania.

<i>Wskaźniki oraz parametry zabudowy i zagospodarowania terenów</i>	<i>Wartość wskaźnika</i>
<i>maksymalna powierzchnia zabudowy</i>	<i>60% działki budowlanej (dla terenów objętych 4 zmianą studium 80% działki budowlanej)*4</i>
<i>maksymalna intensywność zabudowy</i>	<i>3,0 (dla terenów objętych 4 zmianą studium 4,0)*4</i>
<i>minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej</i>	<i>20% działki budowlanej (dla terenów objętych 4 zmianą studium 10% działki budowlanej)*4</i>
<i>maksymalna wysokość zabudowy</i>	<i>18 m (dla terenów objętych 4 zmianą studium 24 m)*4</i>
<i>minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki (w tym działki budowlanej z podziału nieruchomości)</i>	<i>300 m<sup>2</sup></i>

)<sup>\*3</sup>

## MW1 - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wysokiej intensywności



### Podstawowy kierunek przeznaczenia terenów:

- zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,

### Dopuszczalny kierunek przeznaczenia terenu:

- usługi z zakresu usług handlu detalicznego, działalności biurowej i administracyjnej, oświaty, nauki, edukacji, odnowy biologicznej i ochrony zdrowia, opieki społecznej, sportu i rekreacji, kultury, projektowania i pracy twórczej, gastronomii, turystyki (w tym zbiorowego zamieszkania) oraz usług rzemieślniczych, w formie lokali usługowych wbudowanych w budynki mieszkaniowe lub samodzielnych budynków usługowych,
- garaże podziemne *(oraz na terenach objętych 2 zmianą studium garaże i budynki gospodarcze wolnostojące i przybudowane do budynków mieszkalnych i usługowych)*<sup>2</sup>,
- na działce nr ewid. 348 dopuszczalne jest zachowanie funkcji ogrodów działkowych. W przypadku zachowania funkcji należy stosować parametry urbanistyczne jak dla terenów **ZD - tereny ogrodów działkowych**.

### Wykluczony kierunek przeznaczenia terenu:

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



### Uszczegółowione zasady zagospodarowania terenów:

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

Wskaźniki oraz parametry zabudowy i zagospodarowania terenów	Wartość wskaźnika
maksymalna powierzchnia zabudowy	60% działki budowlanej
maksymalna intensywność zabudowy	3,5 ( <i>z dopuszczeniem zwiększenia wskaźnika na terenach objętych zmianą studium do 5,0</i> )*1
minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	20% działki budowlanej
maksymalna wysokość zabudowy	25 m dla terenów związanych z zabudową wielorodzinną i 15 m dla terenów związanych z zabudową usługową ( <i>na terenach objętych zmianą studium obowiązuje maksymalna wysokość zabudowy dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej 23 m</i> )*1
minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki	800 m <sup>2</sup>

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

## MW2 - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej średniej intensywności



### Podstawowy kierunek przeznaczenia terenów:

- zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,

### Dopuszczalny kierunek przeznaczenia terenu:

- usługi z zakresu usług handlu detalicznego, działalności biurowej i administracyjnej, oświaty, nauki, edukacji, odnowy biologicznej i ochrony zdrowia, opieki społecznej, sportu i rekreacji, kultury, projektowania i pracy twórczej, gastronomii, turystyki (w tym zbiorowego zamieszkania) oraz usług rzemieślniczych, w formie lokali usługowych wbudowanych w budynki mieszkaniowe lub samodzielnych budynków usługowych,
- w rejonie Poświętnego dopuszczenie zachowania istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem jej przebudowy oraz przeznaczenia na te cele działek z nią sąsiadujących. Delimitację przestrzenną terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zasadność wyodrębniania jej w zasięgu terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej należy wykonać w trakcie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego,

- garaże podziemne,

**Wykluczony kierunek przeznaczenia terenu:**

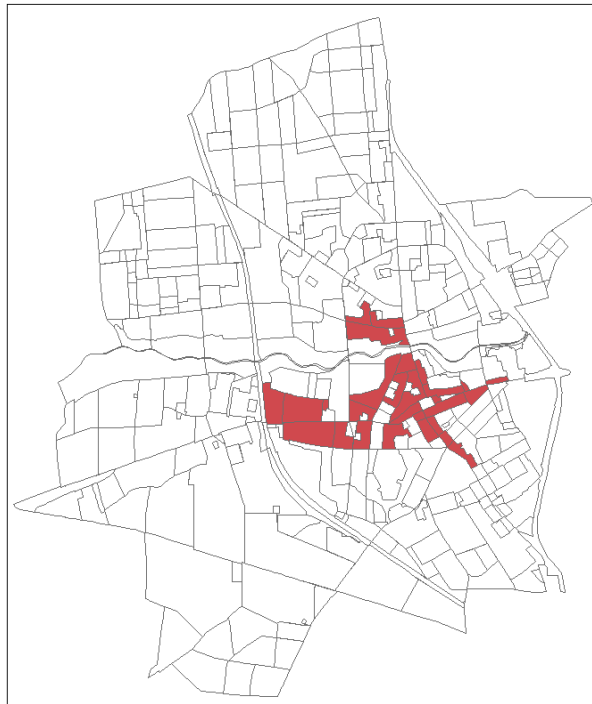
- usługi z zakresu handlu hurtowego, obsługi motoryzacji (w tym warsztaty naprawcze, stacje paliw), logistyki i magazynowania towarów, składowania odpadów (w tym złomu) i materiałów sypkich oraz obiekty produkcyjne,

**Uszczegółowione zasady zagospodarowania terenów:**

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

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

## **MU - tereny śródmiejskiej zabudowy mieszkaniowo – usługowej**



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

- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie wolnostojącej, bliźniaczej, szeregowej oraz kwartałowej i pierzejowej, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, w tym w formie zabudowy kwartałowej i pierzejowej oraz zabudowa usługowa i usługi wbudowane z zakresu usług handlu detalicznego, działalności biurowej i administracyjnej, oświaty, nauki, edukacji, odnowy biologicznej i ochrony zdrowia, opieki społecznej, sportu i rekreacji, kultury, projektowania i pracy twórczej, gastronomii, turystyki (w tym zbiorowego zamieszkania) oraz usług rzemieślniczych,

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

- garaże podziemne,

### **Wykluczony kierunek przeznaczenia terenu:**

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

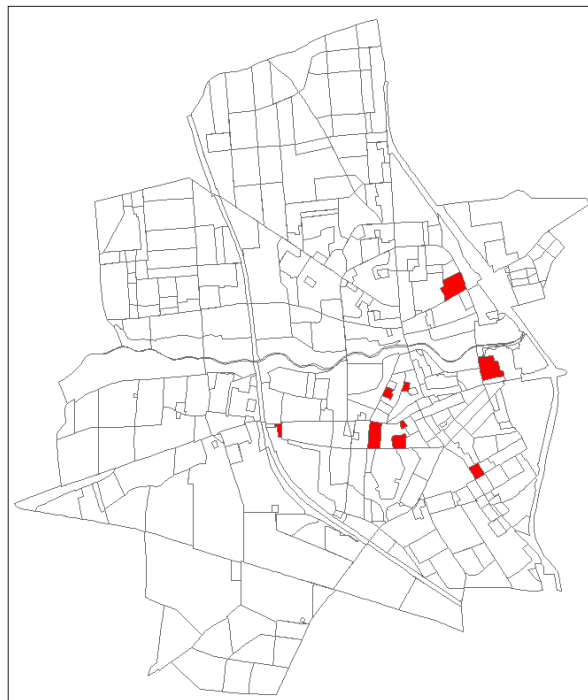
### **Uszczegółowione zasady zagospodarowania terenów:**

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

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

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

*(obszary objęte 4 zmianą studium zostały częściowo zakwalifikowane do strefy)\*4*



#### Podstawowy kierunek przeznaczenia terenów:

- zabudowa usługowa z zakresu administracji publicznej, w tym urzędy gmin, obiekty porządku i bezpieczeństwa publicznego, obiekty penitencjarne, w sytuacjach uzasadnionych potrzebami

miasta również zabudowa usługowa z zakresu ochrony zdrowia i opieki społecznej, oświaty i nauki oraz kultury,

**Dopuszczalny kierunek przeznaczenia terenu:**

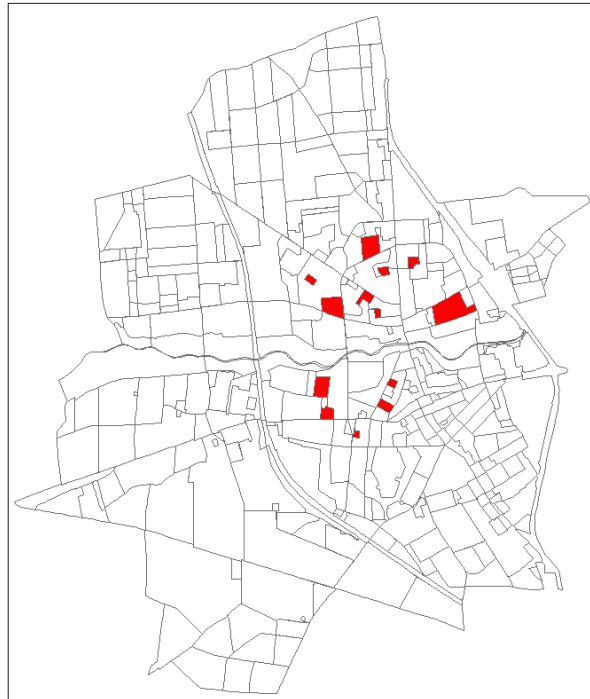
- usług z zakresu usług handlu detalicznego, działalności biurowej i administracyjnej, oświaty, nauki, edukacji, odnowy biologicznej i ochrony zdrowia, opieki społecznej, sportu i rekreacji, kultury, projektowania i pracy twórczej, gastronomii, turystyki (w tym zbiorowego zamieszkania) oraz usług rzemieślniczych, w formie lokali usługowych wbudowanych w budynki podstawowego kierunku przeznaczenia terenów,

**Uszczegółowione zasady zagospodarowania terenów:**

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

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

## U2 - tereny usług nauki i oświaty



### Podstawowy kierunek przeznaczenia terenów:

- zabudowa usługowa z usług oświaty i nauki,

### Dopuszczalny kierunek przeznaczenia terenu:

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

Wskaźniki oraz parametry zabudowy i zagospodarowania terenów	Wartość wskaźnika
maksymalna powierzchnia zabudowy	50% działki budowlanej
maksymalna intensywność zabudowy	1,5
minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	30% działki budowlanej
maksymalna wysokość zabudowy	16 m
minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki (w tym działki budowlanej z podziału)	1000 m <sup>2</sup>



nieruchomości)

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



#### Podstawowy kierunek przeznaczenia terenów:

- zabudowa usługowa z zakresu sportu i rekreacji oraz kultury,

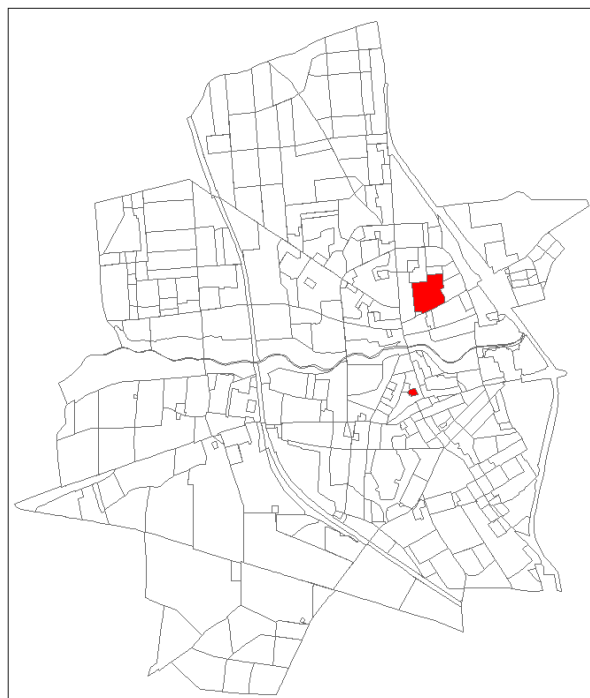
#### Dopuszczalny kierunek przeznaczenia terenu:

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

Wskaźniki oraz parametry zabudowy i zagospodarowania terenów	Wartość wskaźnika
maksymalna powierzchnia zabudowy	40% działki budowlanej
maksymalna intensywność zabudowy	1,2
minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	40% działki budowlanej

maksymalna wysokość zabudowy	<b>12 m</b>
minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki (w tym działki budowlanej z podziału nieruchomości)	<b>1500 m<sup>2</sup></b>

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



#### Podstawowy kierunek przeznaczenia terenów:

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

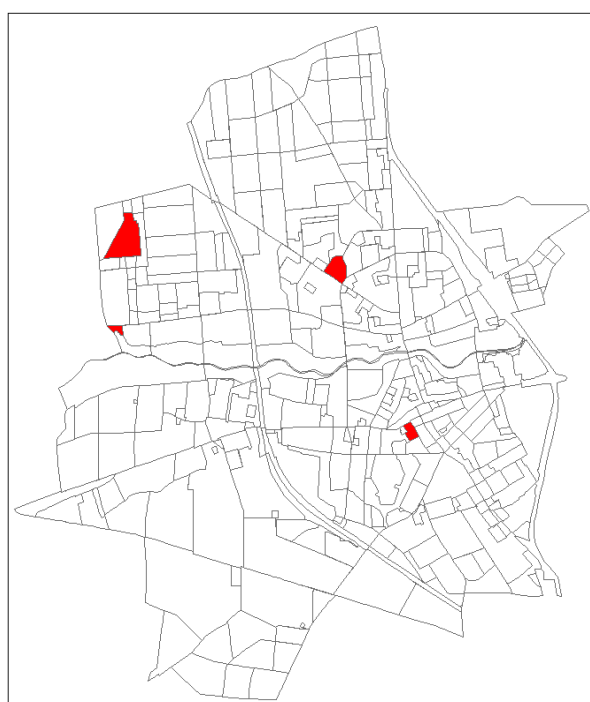
#### Dopuszczalny kierunek przeznaczenia terenu:

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

<b>Wskaźniki oraz parametry zabudowy i zagospodarowania terenów</b>	<b>Wartość wskaźnika</b>
maksymalna powierzchnia zabudowy	<b>60% działki budowlanej</b>
maksymalna intensywność zabudowy	<b>2,0</b>

minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	<b>20% działki budowlanej</b>
maksymalna wysokość zabudowy	<b>16 m</b>
minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki (w tym działki budowlanej z podziału nieruchomości)	<b>1500 m<sup>2</sup></b>

### U5 - tereny usług kultu religijnego



#### Podstawowy kierunek przeznaczenia terenów:

- zabudowa usługowa z zakresu usług kultu religijnego,

#### Dopuszczalny kierunek przeznaczenia terenu:

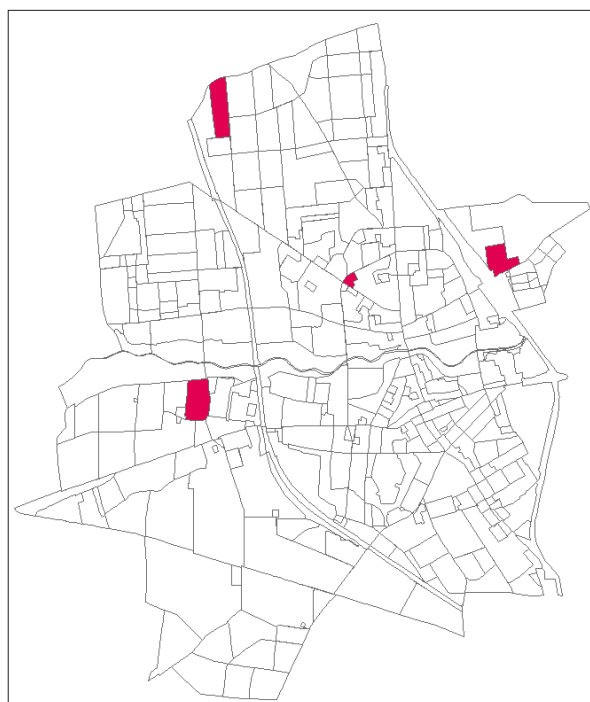
- usług z zakresu związanych z pracą duszpasterską, w tym obiektów zamieszkania zbiorowego i indywidualnego, wbudowanych w budynki podstawowego kierunku przeznaczenia terenów lub formie samodzielnych budynków usługowych,

<b>Wskaźniki oraz parametry zabudowy i zagospodarowania terenów</b>	<b>Wartość wskaźnika</b>
maksymalna powierzchnia zabudowy	<b>40% działki budowlanej</b>

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

#### U6 - tereny usług ogólnie bytowych

*(obszary objęte 4 zmianą studium zostały częściowo zakwalifikowane do strefy)\*4*



#### Podstawowy kierunek przeznaczenia terenów:

- zabudowa usług ogólnie bytowych z zakresu usług handlu detalicznego, działalności biurowej i administracyjnej, oświaty, nauki, edukacji, odnowy biologicznej i ochrony zdrowia, opieki społecznej, sportu i rekreacji, kultury, projektowania i pracy twórczej, gastronomii, turystyki (w tym zbiorowego zamieszkania) oraz usług rzemieślniczych,

**Dopuszczalny kierunek przeznaczenia terenu:**

- lokale mieszkalne wbudowane w budynki usługowe przeznaczone na cele własne prowadzącego działalność gospodarczą,
- garaże podziemne i wielopoziomowe,

**Wykluczony kierunek przeznaczenia terenu:**

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

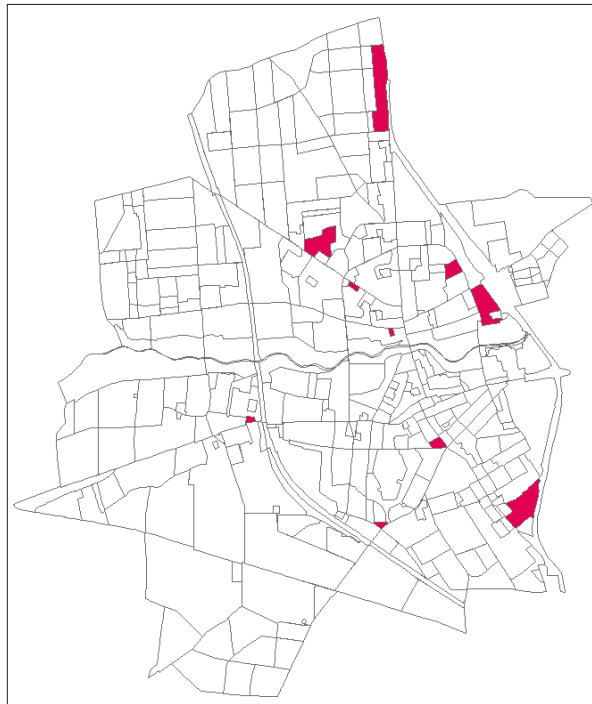
**Uszczegółowione zasady zagospodarowania terenów:**

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

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

## U7 - tereny usług handlu

*(obszary objęte 4 zmianą studium zostały częściowo zakwalifikowane do strefy)\*4*



### Podstawowy kierunek przeznaczenia terenów:

- zabudowa usług handlu detalicznego i hurtowego,

### Dopuszczalny kierunek przeznaczenia terenu:

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

### Wykluczony kierunek przeznaczenia terenu:

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

### Uszczegółowione zasady zagospodarowania terenów:

- (w zasięgu terenów znajdujących się w granicach zmiany studium i położonych w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią realizacja nowej zabudowy jest możliwa pod warunkiem spełnienia następujących ograniczeń:
  - obowiązuje zakaz podpiwniczania budynków,
  - rzędna poziomu podłogi budynków, w tym gospodarczych i garaży powinna znajdować się powyżej rzędnej wody powodziowej Q 1%,
- obowiązuje zakaz zmiany ukształtowania poprzez podwyższenie rzędnej terenu, z wyłączeniem prac związanych z ochroną przed powodzią,)\*4
- w nowych terenach inwestycyjnych należy wyznaczyć układ dróg publicznych i wewnętrznych obsługujących poszczególne kwartały wydzielanych działek budowlanych,
- (w zagospodarowaniu terenów objętych zmianą studium należy uwzględnić zakres ochrony relikwów dawnego cmentarza żydowskiego, określony w ustaleniach studium, odnoszących się do ochrony zabytków i opieki nad zabytkami)\*1\*4

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

## U8 - tereny usług



### Podstawowy kierunek przeznaczenia terenów:

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

### Dopuszczalny kierunek przeznaczenia terenu:

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

### Wykluczony kierunek przeznaczenia terenu:

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

### Uszczegółowione zasady zagospodarowania terenów:

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

Wskaźniki oraz parametry zabudowy i zagospodarowania terenów	Wartość wskaźnika
--	-------------------



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

#### U9 - tereny usług handlu targowiskowego

*(obszary objęte 4 zmianą studium zostały częściowo zakwalifikowane do strefy)\*4*



#### Podstawowy kierunek przeznaczenia terenów:

- usługi handlu w formie zorganizowanych targowisk miejskich,

#### Dopuszczalny kierunek przeznaczenia terenu:

- zabudowa usługowa z zakresu usług działalności biurowej i administracyjnej, sportu i rekreacji, kultury, projektowania i pracy twórczej, gastronomii, turystyki (w tym zbiorowego zamieszkania) oraz usług rzemieślniczych,

- dopuszczenie realizacji hal wystawienniczo - handlowych,
- dopuszczenie realizacji centrów wystawienniczo – handlowo – konferencyjnych, usługowo - handlowych i centrów konferencyjno – hotelowych,
- dopuszczenie realizacji obiektów tymczasowych związanych z obsługą imprez sezonowych i plenerowych, na okres do 90 dni,

**Wykluczony kierunek przeznaczenia terenu:**

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

**Uszczegółowione zasady zagospodarowania terenów:**

- ~~(w zasięgu granic obszarów szczególnego zagrożenia powodzią obowiązuje zakaz realizacji nowej zabudowy,)\*4~~
- ~~(w zasięgu terenów znajdujących się w granicach zmiany studium i położonych w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią realizacja nowej zabudowy jest możliwa pod warunkiem spełnienia następujących ograniczeń:~~
  - ~~obowiązuje zakaz podpiwniczania budynków,~~
  - ~~rzędna poziomu podłogi budynków, w tym gospodarczych i garaży powinna znajdować się powyżej rzędnej wody powodziowej Q 1%,~~
- ~~obowiązuje zakaz zmiany ukształtowania poprzez podwyższenie rzędnej terenu, z wyłączeniem prac związanych z ochroną przed powodzią.)\*4~~
- w urządzeniu targowisk miejskich należy stosować spójne formy architektoniczne lokalizowanych boksów, kiosków handlowo – usługowych oraz stanowisk handlowych,
- należy wytyczyć układ komunikacji wewnętrznej kołowej i pieszej w sposób umożliwiający prawidłową dostępność terenów dla zaopatrzenia i osób korzystających z oferowanych usług

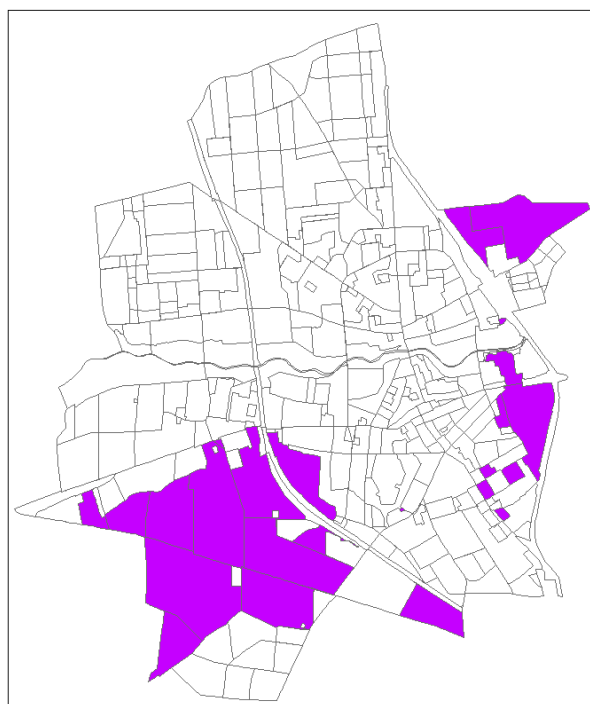
<b>Wskaźniki oraz parametry zabudowy i zagospodarowania terenów</b>	<b>Wartość wskaźnika</b>
maksymalna powierzchnia zabudowy	<b>70% działki budowlanej</b>
maksymalna intensywność zabudowy	<b>2,0</b>

minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	<b>10% działki budowlanej</b>
maksymalna wysokość zabudowy	<b>12 m, za wyjątkiem boksów i kiosków handlowych dla których obowiązuje maksymalna wysokość do 5 m,</b>
minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki (w tym działki budowlanej z podziału nieruchomości)	<b>1500 m<sup>2</sup></b>

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

*(tereny objęte 3 zmianą studium zostały częściowo zakwalifikowane do strefy P1)*

*(obszary objęte 4 zmianą studium zostały częściowo zakwalifikowane do strefy P1 wraz z uwzględnieniem odstępstw wskazanych dla strefy P1 w pierwszej zmianie studium)\*<sup>4</sup>*



**Podstawowy kierunek przeznaczenia terenów:**

- obiekty produkcyjne, w tym zorganizowane w formę parków przemysłowo - technologicznych i zabudowa usługowa, w tym stacji paliw, rozlewni gazu płynnego, warsztaty samochodowe, myjnie samochodowe, bazy transportowe oraz składy i magazyny,

#### Dopuszczalny kierunek przeznaczenia terenu:

- lokale mieszkalne lokalizowane w budynkach usługowych oraz zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, przeznaczone na cele własne prowadzącego działalność usługową, w wybranych kwartałach wskazanych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego,
- dopuszczenie realizacji centrów wystawienniczo – logistycznych, wystawienniczo – handlowo – konferencyjnych, usługowo - handlowych i centrów konferencyjno – hotelowych,
- dopuszczenie koncentracji usług handlowych w formie targowisk, w wybranych kwartałach wskazanych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego,
- garaże wielopoziomowe i podziemne,
- *(na terenie P1 dopuszczenie realizacji urządzeń fotowoltaicznych, w tym wytwarzających energię o mocy przekraczającej ~~(100 kW~~ 500 kW)<sup>3</sup>, przy uwzględnieniu ustaleń wskazanych w rozdziale 20. pt. obszary, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej ~~(100 kW~~ 500 kW)<sup>3</sup>.*

#### Uszczegółowione zasady zagospodarowania terenów:

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

Wskaźniki oraz parametry zabudowy i zagospodarowania terenów	Wartość wskaźnika
maksymalna powierzchnia zabudowy	80% działki budowlanej
maksymalna intensywność zabudowy	5,0
minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	10% działki budowlanej <i>(z dopuszczeniem zmniejszenia minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej na terenach objętych zmianą studium do 5% działki budowlanej)*1 (dopuszczenie zmniejszenia wskaźnika określone w 1 zmianie studium mogą być zastosowane do terenów objętych 4 zmianą studium)*4</i>
maksymalna wysokość zabudowy	40 m (z możliwością zwiększenia maksymalnej wysokości zabudowy o 5 m, w przypadkach uzasadnionych procesami technologicznymi), za wyjątkiem: budynków mieszkaniowych dla których obowiązuje maksymalna wysokość do 12 m,
minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki (w tym działki budowlanej z podziału nieruchomości)	2000 m <sup>2</sup> <i>(z dopuszczeniem zmniejszenia minimalnej powierzchni nowo wydzielanej działki budowlanej na terenach objętych zmianą studium do 800 m<sup>2</sup>)*1(dopuszczenie zmniejszenia wskaźnika określone w 1 zmianie studium mogą być zastosowane do terenów objętych 4 zmianą studium)*4*4</i>

**KP - tereny placów miejskich,**



**Podstawowy kierunek przeznaczenia terenów:**

- place miejskie ogólnodostępne,

**Dopuszczalny kierunek przeznaczenia terenu:**

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

**Uszczegółowione zasady zagospodarowania terenów:**

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

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



### Podstawowy kierunek przeznaczenia terenów:

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

### Dopuszczalny kierunek przeznaczenia terenu:

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

### Uszczegółowione zasady zagospodarowania terenów:

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

Wskaźniki oraz parametry zabudowy i zagospodarowania terenów	Wartość wskaźnika
--	-------------------

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

## IT2 - tereny komunikacji kolejowej

*(tereny objęte 3 zmianą studium zostały częściowo zakwalifikowane do strefy IT2)*



### Podstawowy kierunek przeznaczenia terenów:

- tereny kolejowe wraz z niezbędną do funkcjonowania infrastrukturą techniczną,

### Uszczegółowione zasady zagospodarowania terenów:

- należy podjąć działania umożliwiające poprawę stanu technicznego infrastruktury kolejowej.



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

*(obszary objęte 4 zmianą studium zostały częściowo zakwalifikowane do strefy)\*4*



#### Podstawowy kierunek przeznaczenia terenów:

- bazy techniczne i transportowe,

#### Dopuszczalny kierunek przeznaczenia terenu:

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

Wskaźniki oraz parametry zabudowy i zagospodarowania terenów	Wartość wskaźnika
maksymalna powierzchnia zabudowy	80% działki budowlanej
maksymalna intensywność zabudowy	3,0
minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	5% działki budowlanej
maksymalna wysokość zabudowy	16 m
minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki	2000 m <sup>2</sup>

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

#### IT4 - tereny infrastruktury wodociągowej

*(tereny objęte 3 zmianą studium zostały częściowo zakwalifikowane do strefy IT4)*

*(obszary objęte 4 zmianą studium zostały częściowo zakwalifikowane do strefy)\*4*



#### Podstawowy kierunek przeznaczenia terenów:

- infrastruktura wodociągowa – ujęcia wody, stacje uzdatniania wody,

#### Dopuszczalny kierunek przeznaczenia terenu:

- obiekty i urządzenia niezbędne do funkcjonowania terenów, w tym budynki administracyjno – socjalne, warsztaty i budynki techniczne,
- *(w granicach 3 (i 4)\*4 zmiany studium dopuszczenie realizacji urządzeń fotowoltaicznych, w tym wytwarzających energię o mocy przekraczającej 500 kW, przy uwzględnieniu ustaleń wskazanych w rozdziale 20. pt. obszary, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500 KW)3.*

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

#### IT5 - tereny infrastruktury kanalizacyjnej

*(obszary objęte 4 zmianą studium zostały częściowo zakwalifikowane do strefy)\*4*



#### Podstawowy kierunek przeznaczenia terenów:

- infrastruktura kanalizacyjna – przepompownie ścieków,

#### Dopuszczalny kierunek przeznaczenia terenu:

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

*(Uszczegółowione zasady zagospodarowania terenów:*

- (w zasięgu terenów znajdujących się w granicach zmiany studium i położonych w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią realizacja nowej zabudowy jest możliwa pod warunkiem spełnienia następujących ograniczeń:
  - obowiązuje zakaz podpiwniczania budynków,
  - rzędna poziomu podłogi budynków, w tym gospodarczych i garaży powinna znajdować się powyżej rzędnej wody powodziowej Q 1%,
  - obowiązuje zakaz zmiany ukształtowania poprzez podwyższenie rzędnej terenu, z wyłączeniem prac związanych z ochroną przed powodzią,)\*1 (zasady wskazane powyżej należy stosować dla terenów objętych 4 zmianą studium)\*4

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

## IT6 - tereny infrastruktury elektroenergetycznej

*(obszary objęte 4 zmianą studium zostały częściowo zakwalifikowane do strefy)\*4*



### Podstawowy kierunek przeznaczenia terenów:

- infrastruktura elektroenergetyczna – głównie punkty zasilania GPZ,

### Dopuszczalny kierunek przeznaczenia terenu:

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

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

	<b>należy dostosować do potrzeb technologicznych</b>
--	--

**IT7 - tereny infrastruktury gazowniczej**

*(obszary objęte 4 zmianą studium zostały częściowo zakwalifikowane do strefy)\*4*



**Podstawowy kierunek przeznaczenia terenów:**

- infrastruktura gazownicza – stacje redukcyjno - pomiarowe,

**Dopuszczalny kierunek przeznaczenia terenu:**

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

(

<b><i>Wskaźniki oraz parametry zabudowy i zagospodarowania terenów wyznaczone w 4 zmianie studium</i></b>	<b><i>Wartość wskaźnika</i></b>
<i>maksymalna powierzchnia zabudowy</i>	<b><i>80% działki budowlanej</i></b>
<i>maksymalna intensywność zabudowy</i>	<b><i>2,4</i></b>
<i>minimalny udział procentowy powierzchni</i>	<b><i>5% działki budowlanej</i></b>

<i>biologicznie czynnej</i>	
<i>maksymalna wysokość zabudowy</i>	<i>12 m, za wyjątkiem obiektów infrastruktury elektroenergetycznej dla których wysokość należy dostosować do potrzeb technologicznych</i>

)\*4

#### **IT8 - tereny infrastruktury ciepłowniczej,**

*(tereny objęte 3 zmianą studium zostały częściowo zakwalifikowane do strefy IT8)*



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

- infrastruktura ciepłownicza – ciepłownia miejska,

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

- obiekty i urządzenia niezbędne do funkcjonowania terenów, w tym budynki administracyjno – socjalne, warsztaty i budynki techniczne,
- *(w granicach 3 zmiany studium dopuszczenie realizacji urządzeń fotowoltaicznych, w tym wytwarzających energię o mocy przekraczającej 500 kW, przy uwzględnieniu ustaleń wskazanych w rozdziale 20. pt. obszary, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500 KW)3.*

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

### IT9 - tereny parkingów

*(tereny objęte 3 zmianą studium zostały częściowo zakwalifikowane do strefy IT9)*



#### Podstawowy kierunek przeznaczenia terenów:

- parkingi,

#### Dopuszczalny kierunek przeznaczenia terenu:

- zespoły garaży, parkingi wielopoziomowe,



- *(w granicach 3 zmiany studium dopuszczenie realizacji urządzeń fotowoltaicznych, w tym wytwarzających energię o mocy przekraczającej 500 kW, przy uwzględnieniu ustaleń wskazanych w rozdziale 20. pt. obszary, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500 KW)3.*

**Uszczegółowione zasady zagospodarowania terenów:**

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

<b>Wskaźniki oraz parametry zabudowy i zagospodarowania terenów</b>	<b>Wartość wskaźnika</b>
maksymalna powierzchnia zabudowy	<b>90% działki budowlanej</b>
maksymalna intensywność zabudowy	<b>3,0</b>
minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	<b>5% działki budowlanej</b>
maksymalna wysokość zabudowy	<b>5 m dla garaży w zespołach, 16 dla garaży wielopoziomowych</b>

**IT10 - tereny drogi ekspresowej**



**Podstawowy kierunek przeznaczenia terenów:**

- droga ekspresowa,

**Dopuszczalny kierunek przeznaczenia terenu:**

- urządzenia niezbędne do funkcjonowania terenów.

## ZC - tereny cmentarzy



### Podstawowy kierunek przeznaczenia terenów:

- cmentarze,

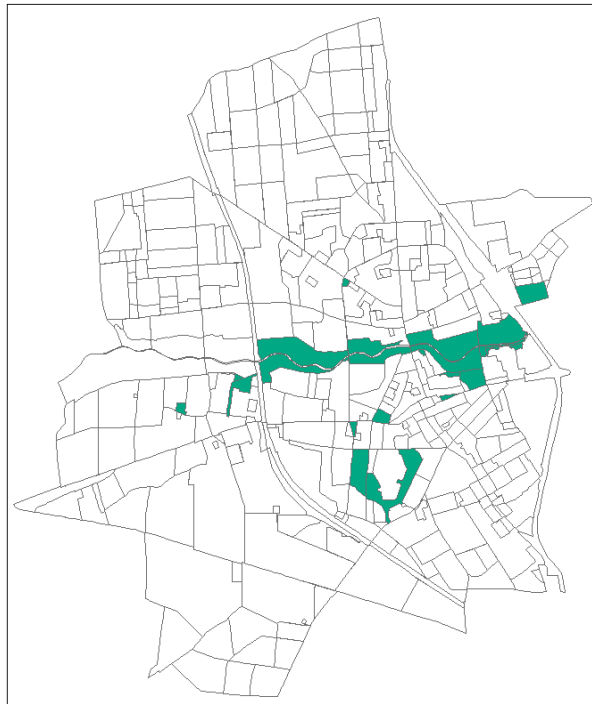
### Dopuszczalny kierunek przeznaczenia terenu:

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

Wskaźniki oraz parametry zabudowy i zagospodarowania terenów	Wartość wskaźnika
maksymalna powierzchnia zabudowy	10% działki budowlanej
maksymalna intensywność zabudowy	0,2
minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	20% działki budowlanej
maksymalna wysokość zabudowy	12 m

## ZP - tereny zieleni urządzonej

*(obszary objęte 4 zmianą studium zostały częściowo zakwalifikowane do strefy)\*4*



### Podstawowy kierunek przeznaczenia terenów:

- zieleni urządzonej w formie założeń parkowych,

### Dopuszczalny kierunek przeznaczenia terenu:

- zabudowa usługowa z zakresu usług gastronomii, sportu i rekreacji, oświaty i nauki oraz kultury (*„bezpieczeństwa publicznego i administracji publicznej w zasięgu terenów objętych zmianą studium”*)\*1, realizowana łącznie z zespołami zieleni urządzonej, obiekty i urządzenia rekreacyjno - sportowe, parkingi w zieleni, realizowana poza granicami obszarów szczególnego zagrożenia powodzią
- tymczasowe obiekty związane z obsługą imprez okolicznościowych i sezonowych, na okres 90 dni, realizowana poza granicami obszarów szczególnego zagrożenia powodzią (*„za wyjątkiem terenów objętych zmianą studium”*)\*1,

### *(Uszczegółowione zasady zagospodarowania terenów:*

- *w sąsiedztwie terenów kolejowych drzewa i krzewy mogą być sytuowane w odległości nie mniejszej niż 15 m od osi skrajnego toru kolejowego)*1,

- w zasięgu terenów znajdujących się w granicach zmiany studium i położonych w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią realizacja nowej zabudowy jest możliwa pod warunkiem spełnienia następujących ograniczeń:
  - obowiązuje zakaz podpiwniczania budynków,
  - rzędna poziomu podłogi budynków, w tym gospodarczych i garaży powinna znajdować się powyżej rzędnej wody powodziowej Q 1%,
  - obowiązuje zakaz zmiany ukształtowania poprzez podwyższenie rzędnej terenu, z wyłączeniem prac związanych z ochroną przed powodzią,\*1 (zasady wskazane powyżej należy stosować dla terenów objętych 4 zmianą studium)\*4

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

## ZD - tereny ogrodów działkowych



### Podstawowy kierunek przeznaczenia terenów:

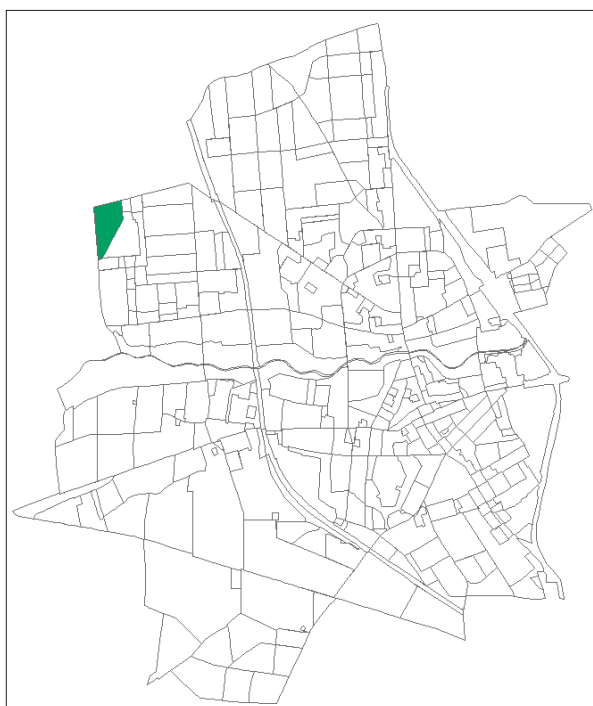
- ogrody działkowe,

### Dopuszczalny kierunek przeznaczenia terenu:

- altany działkowe

Wskaźniki oraz parametry zabudowy i zagospodarowania terenów	Wartość wskaźnika
maksymalna powierzchnia zabudowy	10% ogrodu działkowego
maksymalna intensywność zabudowy	0,1
minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	80% ogrodu działkowego
maksymalna wysokość altan	4 m w przypadku realizacji dachów płaskich i 5 m w przypadku realizacji dachów spadzistych
minimalna powierzchnia jednego ogrodu	500 m <sup>2</sup>

## ZL- tereny lasów



### Podstawowy kierunek przeznaczenia terenów:

- lasy

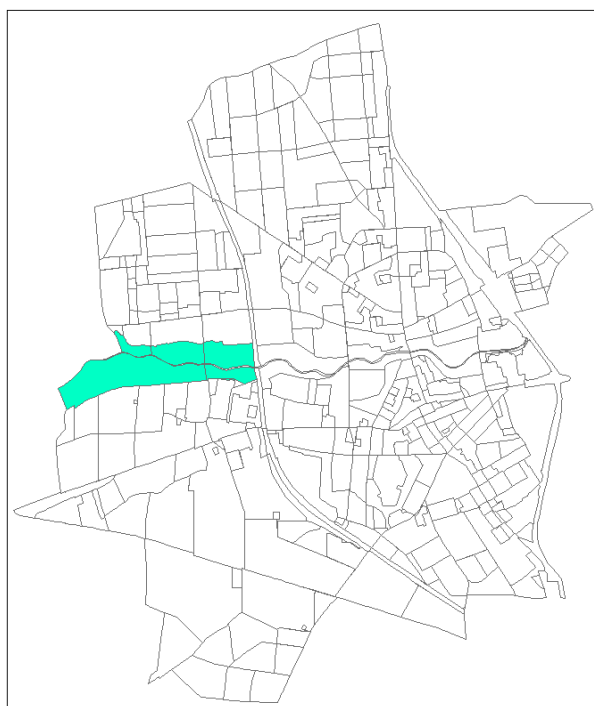
### Dopuszczalny kierunek przeznaczenia terenu:

- zabudowa oraz obiekty i urządzenia związane z gospodarką leśną

Wskaźniki oraz parametry zabudowy i zagospodarowania terenów	Wartość wskaźnika
maksymalna powierzchnia zabudowy	20% działki budowlanej
maksymalna intensywność zabudowy	0,3
minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	70% działki budowlanej
maksymalna wysokość zabudowy	12 m
minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki (w tym działki budowlanej z podziału nieruchomości)	2000 m <sup>2</sup>

## **ZN - tereny zieleni nieurządzonej**

*(obszary objęte 4 zmianą studium zostały częściowo zakwalifikowane do strefy)\*4*



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

- zieleni nieurządzona pełniąca funkcje ekologiczne

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

- urządzenia związane z ochroną przeciwpowodziową i kanalizacyjną

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

- obowiązuje zakaz realizacji zabudowy.
- *(w zasięgu terenów znajdujących się w granicach zmiany studium i położonych w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią obowiązuje zakaz zmiany ukształtowania poprzez podwyższenie rzędnej terenu, z wyłączeniem prac związanych z ochroną przed powodzią)\*1 (powyższe zasady należy stosować dla terenów objętych 4 zmianą studium)\*4*



## WS - tereny wód powierzchniowych



### Podstawowy kierunek przeznaczenia terenów:

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

### Dopuszczalny kierunek przeznaczenia terenu:

- urządzenia związane z ochroną przeciwpowodziową

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

Wielowiekowy rozwój osadnictwa na terenie dzisiejszego miasta Płońsk spowodował znaczne przekształcenia środowiska przyrodniczego, tak iż w chwili obecnej jedynie niewielkie fragmenty terenu posiadają szatę roślinną zbliżoną do naturalnych siedlisk charakterystycznych dla regionu. Istniejące fragmenty naturalnych zespołów roślinnych reprezentują duże zróżnicowanie warunków siedliskowych i wartość przyrodniczo – krajobrazową (podmokłe tereny w dolinie rzeki Płonki i obszary zieleni półurządzonej w rejonie akwenu Rutki). Stan potencjału biotycznego tych terenów oraz ich ekspozycja przestrzenna umożliwiają włączenie ich do systemu przyrodniczego miasta. Ich funkcja w tym systemie oprócz funkcji ekologicznych powinna również obejmować pozytywny wpływ na walory krajobrazowo – estetycznych miasta. Nie mniej ważne dla miasta jest zapewnienie dostępności terenów zielonych dla

mieszkańców miasta. Realizacja tego celu wymaga podjęcia działań w kierunku kształtowania krajobrazu miasta z uwzględnieniem zachowania istniejących terenów zieleni urządzonej i tworzenia nowych terenów zielonych spełniających funkcje rekreacyjną i upiększającą.

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

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

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

- zachowanie i ochrona zieleni istniejącej,
- nakazu zapewnienia w zagospodarowaniu poszczególnych terenów siedlisk i stanowisk chronionych, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony gatunkowej dziko występujących roślin objętych ochroną, dziko występujących zwierząt objętych ochroną oraz dziko występujących grzybów objętych ochroną
- zapobieganie dalszej fragmentacji i zmniejszaniu powierzchni cennych dla funkcjonowania systemu przyrodniczego miasta,
- uzupełnianie urządzenia terenów zieleni rekreacyjnej w śródmiejskiej części doliny Płonki i w otoczeniu akwenu Rutki,
- pozostawianie jako ważnych nisz ekologicznych - zadrzewień powierzchniowych i fragmentów łąkowo – łęgowych położonych w dolinie Płonki poza strefą śródmiejską,

- zachowanie zwartego obszaru zadrzewień w rejonie północnej granicy miasta.

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

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

Podstawowymi elementami przestrzennymi wchodzącymi w skład systemu przyrodniczego miasta są:

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

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

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

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

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

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

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

### **Obszary Natura 2000.**

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

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

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

### **Inne formy ochrony w mieście.**

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

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

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

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

Dla terenów tworzących system przyrodniczy gminy ustala się:

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

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

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

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

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

#### **Rzeźba powierzchni ziemi**

Polityka zagospodarowania przestrzennego miasta zmierzać będzie do zachowania i wyeksponowania w krajobrazie następujących charakterystycznych elementów rzeźby powierzchni

ziemi, tj. zachowanie naturalnego ukształtowania terenów w dolinie Płonki i peryferyjnych częściach miasta.

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

### **Wody powierzchniowe**

W celu ochrony wód powierzchniowych i ich jakości:

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

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

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

### **Wody podziemne**

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

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

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

### **Jakość powietrza i klimat akustyczny**

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

**Redukcja zanieczyszczeń przemysłowych** polegać będzie na:

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

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

- modernizacja kotłowni lokalnych,
- zwiększenie udziału odnawialnych źródeł energii w zaopatrzenie miasta w ciepło,
- wyposażenie indywidualnych odbiorców ciepła w liczniki,
- redukcja zużycia ciepła w budynkach poprzez izolację istniejących budynków,
- rozbudowa systemu zaopatrzenia w gaz umożliwiającą wykorzystanie gazu do indywidualnego ogrzewania budynków mieszkalnych.

**Redukcja zanieczyszczeń transportowych** polegać będzie na:

- rozbudowie i modernizacji układu drogowego w kierunku eliminacji ruchu tranzytowego z obszaru centrum miasta,

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

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

- *odpowiednie usytuowania zabudowy na działkach budowlanych uwzględniające najkorzystniejsze położenie budynków w stosunku do źródła hałasu kolejowego oraz ograniczenie lokalizacji w pierwszym rzędzie zabudowy od strony terenów kolejowych zabudowy podlegającej ochronie akustycznej na podstawie odpowiednich przepisów odrębnych,*
- *stosowanie szczelnej stolarki okiennej oraz wentylacji i klimatyzacji,*
- *kształtowanie bryły budynku w taki sposób, aby hałas komunikacyjny nie docierał z zewnątrz do wnętrza struktury zabudowanej,*
- *stosowanie na elewacjach budynków rozwiązań architektonicznych o charakterze rozpraszającym,*



- *projektowanie rozkładu pomieszczeń w budynkach, uwzględniające najkorzystniejsze ich położenie w stosunku do źródeł hałasu.*

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

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

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

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

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

- ochronie obiektów wpisanych do rejestru zabytków województwa mazowieckiego oraz innych obiektów o wartościach kulturowych w tym figurujących w gminnej ewidencji zabytków,
- ochrona zabytków archeologicznych wchodzących w zasięg stanowisk archeologicznych,
- utrzymaniu złożonej historycznej struktury przestrzennej centrum miasta i zwiększeniu stopnia jej czytelności poprzez:
  - zachowanie przestrzennego wyodrębnienia zespołu zabudowy „Starego Miasta”, a w szczególności rozplanowania przestrzennego,
  - porządkowanie zabudowy i sposobu zagospodarowania terenów w obrębie Starego Miasta i jego otoczeniu,

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

- prowadzeniu gospodarki przestrzennej ze szczególnym uwzględnieniem ochrony wartościowych zasobów dziedzictwa kulturowego i krajobrazu przed utratą oraz niepożądanymi przekształceniami,
- w terenach położonych w historycznym założeniu przestrzennym miasta (w zakresie zespołu wpisanego do rejestru zabytków) kształtowanie bryły i formy budynków powinno odbywać się w nawiązaniu do historycznej zabudowy, jej gabarytów, usytuowania i formy dachu (w nawiązaniu do przekazów historycznych, a w przypadku ich braku w oparciu o analogie). Wymagana jest staranna kompozycja elewacji frontowej i detalu arch. nawiązująca do historycznej formy i w sposób harmonijny łącząca tradycję ze współczesnością.
- wprowadzeniu na obszarze całego miasta zakazu stosowania materiałów syntetycznych (itp. siding) oraz okładzin elewacyjnych imitujących tradycyjne materiały elewacyjne i neoelektycznych form architektonicznych,
- dla obiektów dysharmonizujących zabytkową strukturę miasta ustala się:
  - nakaz przebudowy, rozbudowy lub nadbudowy w sposób umożliwiający ich wkomponowanie w historyczny układ urbanistyczny miasta i pod warunkiem zastosowania zasad określonych dla poszczególnych terenów,
  - dopuszczenie do czasu podjęcia działań naprawczych,, remontów mających na celu utrzymanie dobrego stanu technicznego,
  - dopuszczenie wyburzenia i odbudowy, przy uwzględnieniu zasad określonych dla poszczególnych terenów i pod warunkiem nawiązania architektonicznego do historycznego układu urbanistycznego miasta Płońsk. Przy czym dla obiektów znajdujących się w rejestrze zabytków oraz gminnej ewidencji zabytków obowiązują przepisy określone w Ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz.U. z ~~2014 r. poz. 1446~~ 2020 poz. 282) z późn. zm.),
- wprowadzeniu ograniczeń w swobodnej lokalizacji urządzeń reklamowych, w tym:
  - ograniczenie realizacji w obszarze miasta reklamowych urządzeń emitujących zmienne światło, w tym typu LED (ograniczenie na podstawie analiz wykonanych do sporządzanych planów miejscowych),
  - dopuszczeniu realizacji urządzeń reklamowych typu billboard (tj. urządzeń reklamowych urządzenie reklamowe o powierzchni tablicy reklamowej powyżej 5m<sup>2</sup>) jedynie na terenach oznaczonych w studium symbolami U6, U7, U8, U9 i P

- dopuszczenia realizacji w obrębie i na obiektach wpisanych do rejestru zabytków oraz gminnej ewidencji zabytków jedynie sztyldów związanych bezpośrednio z działalnością prowadzoną w budynkach położonych w tych terenach
- położeniu szczególnego nacisku na ochronę:
  - osi urbanistycznych,
  - dominant historycznych,
  - punktów widokowych,
  - średniowiecznego układu urbanistycznego,
  - zespołów zabudowy o układach urbanistycznych wykształconych na przełomie XIX i XX wieku.

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

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

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

Zakres ochrony obiektów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków obejmuje:

- nakaz zachowania i wyeksponowania elementów historycznego układu przestrzennego, tj. rozplanowanie dróg i placów, linii zabudowy, kompozycji urbanistycznej oraz kompozycji zieleni,
- dopuszczenie remontu lub rozbudowy obiektów zabytkowych, pod warunkiem zachowania zasady polegającej na przywróceniu oraz utrzymaniu historycznej formy, gabarytu lub detalu zidentyfikowanego w obiektach,
- nakaz ochrony, zachowania i utrzymania w dobrym stanie technicznym obiektów zabytkowych, w tym w zakresie gabarytu, dekoracji elewacji (elewacje w cegle, gzymsy, opaski okienne i drzwiowe, portale, pilastry, podokienniki, nadokienniki oraz inne elementy, np. ornamenty

roślinne, wszelkiego rodzaju symbole, sceny oraz oryginalnej stolarki okiennej i zewnętrznej drzwiowej, dekoracyjnych elementów ślusarsko – kowalskich oraz ozdobnych cementów ceramicznych i kamiennych),

- nakaz jednolitego malowania elewacji budynków zabytkowych na całej płaszczyźnie w tym samym kolorze, monochromatycznie, z uwzględnieniem zasady ciemniejszego tła i jaśniejszych elementów dekoracyjnych,
- nakaz restauracji i przebudowy obiektów o wartościach zabytkowych z dostosowaniem obecnej lub projektowanej funkcji do wartości historycznej obiektów,
- nakaz dostosowania nowej zabudowy do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie rozplanowania, skali i bryły oraz użytych materiałów wykończeniowych przy założeniu harmonijnego współistnienia elementów kompozycji historycznej i współczesnej oraz nawiązywać formami do lokalnej tradycji architektonicznej,
- zakaz realizacji nowej zabudowy lub nadbudowy istniejącej w formie dominant przestrzennych przesłaniających istniejące obiekty zabytkowe lub zakłócających historyczny układ urbanistyczny,
- nakaz prowadzenia działań inwestycyjnych na obiektach wpisanych do gminnej ewidencji zabytków, zgodnie z obowiązującymi przepisami Ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz.U. z ~~(2014 r. poz. 1446~~ 2020 poz. 282)2 z późn. zm.).
- dla cmentarzy wpisanych do gminnej ewidencji zabytków, tj. części dawnego cmentarza żydowskiego przy ulicy Warszawskiej *(wraz z zasięgiem dawnego cmentarza żydowskiego wpisanego do ~~(wojewódzkiej ewidencji rejestru)~~2 zabytków)\*1* oraz cmentarza rzymsko – katolickiego przy ulicy Kopernika obowiązuje nakaz ochrony (zachowania) istniejących obiektów architektury nagrobnej oraz ujawnionych relikwii tej architektury, w tym nagrobków, rzeźb, lapidariów, grobowców, krzyży i innych symboli kultu religijnego oraz zieleni stanowiącej element urządzenia cmentarza. W przypadku cmentarza rzymsko – katolickiego obowiązuje również nakaz ochrony historycznego rozplanowania założenia urbanistycznego cmentarza. Dla części dawnego cmentarza żydowskiego *(objętego granicami obszaru ochrony konserwatorskiej, (tj. wpisu do rejestru zabytków)2)\*1* obowiązuje nakaz upamiętnienia cmentarza w formie tablicy pamiątkowej *(lub pomnika)\*1* lub lapidarium. W miejscu lokalizacji tablicy lub lapidarium wprowadza się obowiązek wyznaczenia w planie miejscowym strefy ochronnej o promieniu 5 m od obiektu, w której zakazuje się realizacji obiektów budowlanych ograniczających ich ekspozycję przestrzenną oraz nakaz zagospodarowania strefy zielenią

urządzoną o reprezentacyjnym charakterze. *(We wskazanym obszarze historycznego cmentarza żydowskiego przy ul. Warszawskiej wraz z zasięgiem dawnego cmentarza żydowskiego wpisanego do ~~(wojewódzkiej ewidencji rejestru)~~<sup>2</sup> zabytków wyklucza się podejmowanie robót ziemnych, które mogłyby doprowadzić do zniszczenia pochówków)\*<sup>1</sup>*

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

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

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

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

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

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

- możliwość wprowadzenia zasad uspokojenia ruchu w centrum miasta;
- efektywność pracy układu, zabezpieczająca obsługę ruchu wewnętrznego i zewnętrznego na odpowiednich standardach,
- elastyczność układu, czyli dostosowanie do możliwości efektywnego sterowania ruchem, antyawaryjność układu,
- realność terenową inwestycji.

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

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

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

Podstawowe zadania miasta w zakresie rozwoju systemu komunikacji wewnętrznej to *(realizacja po zakończeniu realizacji)\*4* zachodniej obwodnicy miasta *(oraz przede wszystkim)\*4* poprawa stanu wyposażenia istniejących ulic, z dostosowaniem ich do przyjętej klasy technicznej. W przypadku uruchomienia procesów budowlanych na nowych terenów inwestycyjnych zadania miasta będą obejmowały również realizację układu komunikacyjnego umożliwiającego obsługę wydzielanych kwartałów inwestycyjnych. Proces inwestycyjny w tych rejonach miasta oprócz inwestycji związanych z urządzeniem dróg publicznych obejmować będzie również pozyskanie gruntów na te cele. Istotnym zadaniem miasta jest dodatkowo konieczność poprawienia stanu obsługi komunikacyjnej w nowych osiedlach mieszkaniowych np. osiedle Sadyba.

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

- **Strefa komunikacyjna 1**, tzw. śródmiejska obejmująca ściśle centrum miasta. Priorytetu w tej strefie należy udzielić ruchowi pieszemu, rowerowemu, a także transportowi obsługującemu

strefę (dostawy i wywóz odpadków). Transport indywidualny powinien być ograniczony kierowania ruchu międzydzielnicowego na drogi stanowiące podstawę układu komunikacyjnego miasta (zbiorcze), w strefie powinny obowiązywać również ograniczenia w zakresie polityki parkingowej (opłaty, ograniczenia czasu postoju). Ruch tranzytowy powinien zostać całkowicie wyeliminowany z tej strefy. Eliminacja ruchu tranzytowego powinna uspokoić ruch w ścisłym centrum miasta, w tym szczególnie w rejonie rynku miejskiego, w strefie szczególną dbałość należy wykazać w wyposażeniu dróg publicznych ze względu na reprezentacyjny charakter przestrzeni miejskiej stanowiącej wizytówkę miasta. W strefie należy przewidzieć lokalizację parkingów strategicznych umożliwiających parkowanie dla osób korzystających z usług publicznych i komercyjnych zlokalizowanych w centrum miasta;

- **Strefa komunikacyjna 2** – tzw. gospodarcza, obejmująca strefę gospodarczą miasta. W strefie tej transport indywidualny należy ograniczać jedynie w przypadkach wyraźnych konfliktów komunikacyjnych. Istniejący i projektowany układ ulic należy dostosować do przewidywanego obciążenia ruchem ciężkim, szczególnie w zakresie skrzyżowań i nawierzchni. Organizacja ruchu w tej strefie powinna umożliwiać wyprowadzenie ruchu ciężkiego poza miasto bez udziału strefy śródmiejskiej. W zagospodarowaniu terenów należy przewidzieć lokalizację parkingów umożliwiających oprócz miejsc postojowych dla samochodów osobowych również miejsca dla samochodów ciężarowych. W strefie dopuszczalne jest ograniczenie ruchu pieszego oraz rowerowego;
- **Strefa komunikacyjna 3** – tzw. peryferyjna, stwarza warunki dla transportu indywidualnego swobodne, dostosowane do potrzeb. Obszary tej strefy powinny być wyposażone w system dróg zapewniający wygodny dojazd do stref 1 i 2. Ilość miejsc ogólnodostępnych w strefie może być ograniczona do niezbędnych potrzeb. Ulice układu obsługującego poszczególne kwartały mogą funkcjonować jako drogi najniższych klas technicznych. Istotne jest zapewnienie ciągłości komunikacji pieszej i rowerowej pomiędzy poszczególnymi osiedlami mieszkaniowymi.

*(W 4 zmianie studium zostały zweryfikowane zasięgi stref, w dostosowaniu do zmian struktury przestrzennej miasta w niej wprowadzonych)\*4*

## 7.1 Zakres i zasady działania

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



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

## 7.2 Zasady kształtowania sieci drogowej

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

- **klasa G:**

2/2 –minimum 35 m

1/4 –minimum 30 m

1/2 –minimum 25 m

- **klasa Z:**

2/2 - minimum 25 m

1/4 - minimum 25 m

1/2 - minimum 20 m

- **klasa L:**

1/2 - minimum 12 m,

- **klasa D:**

minimum 10 m.

*(W 4 zmianie studium zostały zweryfikowane wybrane powiązania komunikacyjne, w zakresie dostosowującym przebiegu dróg do zmian struktury przestrzennej miasta w niej wprowadzonych)\*4*

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

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

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

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

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

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

### **7.3 Trasy rowerowe.**

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

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

### **7.4 Zasady polityki parkingowej**

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

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

- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 2 m.p./mieszkanie,
- dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – 1 m.p./mieszkanie, ,

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

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

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

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

## **7.5 Komunikacja zbiorowa**

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

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

## 8. KIERUNKI ROZWOJU INFRASTRUKTURY

### 8.1 Zaopatrzenie w wodę

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

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

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

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

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

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

Przyjęcie przedstawionej uprzednio polityki wymaga realizacji następujących działań:

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

W zagospodarowaniu terenów należy przewidzieć przeciwpożarowe zaopatrzenie w wodę.

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

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

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

## 8.2 Odprowadzanie i oczyszczanie ścieków komunalnych i spływów opadowych

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

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

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

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

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

Realizacja powyższych zamierzeń wymaga podjęcia następujących kierunków działań:

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

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

- wybudowanie drugiego przewodu tłocznego z pompowni głównej P1 do oczyszczalni

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

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

### **8.3 Sieć elektroenergetyczna**

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

Cele polityki rozwoju sieci elektroenergetycznej są następujące:

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

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

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

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

### **8.4 Sieć telekomunikacyjna**

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



## 8.5 Sieć ciepłownicza

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

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

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

## 8.6 Sieć gazowa

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

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

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

*należy dostosować odpowiednie ustalenia do zmienionych przepisów, w tym w zakresie odległości podstawowych obiektów budowlanych.)\*1*

## **8.7 Gospodarka odpadami**

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

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

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

## **8.8 Cmentarze**

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

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

Do odnawialnych źródeł ciepła należą:

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

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

Na terenie miasta istnieją również korzystne warunki klimatyczne dla realizacji energetyki wiatrowej. Ze względu na niewielką powierzchnię miasta realizacja obiektów związanych z energetyką wiatrową mogłaby by spowodować znaczne uciążliwości dla mieszkańców miasta. Z tego powodu nie wskazuje się terenów, na których dopuszcza się realizację ferm elektrowni wiatrowych. Możliwe natomiast jest oprócz wykorzystania energii geotermalnej, rozwinięcie energetyki z biomasy. Warunki ukształtowania terenu w mieście nie sprzyjają rozwojowi energetyki fotowoltaicznej. Zakłada się, że realizacja tego typu instalacji będzie możliwa w wymiarze indywidualnym, tj. instalacja tzw. solarów na budynkach. Rzeka Płonka nie jest rzeką, na której istnieje możliwość spiętrzenia wody w sposób umożliwiający realizację elektrowni wodnych stąd nie przewiduje się możliwości wykorzystania energii wodnej w mieście.

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

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

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

Inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym w mieście Płońsk, wynikające z *(Planu zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego,)*<sup>3</sup> ograniczają się do:

- przebiegu drogi krajowej nr 7 relacji Gdańsk – Ostróda – Olsztynek – Płońsk – Warszawa – Radom - Kraków – Chyżne,
- przebiegu drogi krajowej nr 50 relacji Ciechanów – Płońsk – Sochaczew – Grójec – Mińsk Mazowiecki – Łochów – Ostrów Mazowiecka,
- przebiegu drogi krajowej nr 10 relacji Płońsk – Toruń – Szczecin – granica Państwa,

- przebiegu drogi wojewódzkiej nr 632 relacji Płońsk – Nowe Miasto – Nasielsk – Legionowo – Marki,
- *(przebudowy linii kolejowej Nr 27 na odcinku Nasielsk – Sierpc)*<sup>3</sup>.

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

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

Inwestycje w trakcie realizacji:

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

Inwestycje planowane do realizacji w najbliższych latach:

- rozbudowa dużego targowiska, w tym wykup gruntów pod targowisko, modernizacja małego targowiska (tzw. Manhattan), budowa parkingu zielonego z wewnętrzną drogą dojazdową i kładką umożliwiającą przejście pieszych przez rzekę Płonkę,
- *(budowa obwodnicy wewnętrznej centrum miasta Płońsk,)\*<sup>4</sup>*
- rewitalizacja przestrzeni architektonicznej, kulturowej i krajobrazu, w celu rozwoju jakościowego płońskiego obszaru funkcjonalnego,
- budowa biblioteki publicznej w Płońsku
- rewaloryzacja i adaptacja zabytkowej wieży ciśnień
- przebudowa budynku komunalnego obejmująca lokalne mieszkalne po byłym dworcu PKP,
- *(budowa obwodnicy zachodniej (wewnętrznej) oraz)\*<sup>4</sup>* przebudowa ulicy Mazowieckiej
- termoizolacja zabudowy mieszkalnej oraz remont dróg osiedlowych i parkingów

- termoizolacja obiektów użyteczności publicznej

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **Dla strefy PI:**

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

### **Dla strefy PII:**

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

- intensyfikacji podstawowej dla tych obszarów funkcji poprzez lokowanie nowych obiektów usług publicznych na pozyskiwanych w drodze wykupu lub na posiadanych przez gminę gruntach,
- szczególnej dbałości o jakość przestrzeni publicznych (ulic, placów, parkingów, terenów zieleni),
- zwiększenia atrakcyjności obszarów poprzez dopuszczenie do lokalizacji w obrębie usług publicznych towarzyszących im innych usług o charakterze komercyjnym,
- realizacji zespołów zieleni urządzonej w sposób atrakcyjny do rekreacji i wypoczynku mieszkańców miasta (ciągi piesze, obiekty małej architektury, ścieżki rowerowe)

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

Przystąpienie do sporządzania obowiązujących w mieście planu jest spowodowane w tej strefie zmianą wskaźników urbanistycznych w terenach o przeznaczeniu zgodnym z ustalonym w planach miejscowych. Intensyfikacja przyjętych w studium wskaźników wymaga ponownej analizy ustaleń obowiązujących planów i podjęcia decyzji o ewentualnym zwiększeniu możliwości inwestycyjnych w terenach, z uwzględnieniem wprowadzonych ustaleniami planów miejscowych zmian w zagospodarowaniu tych rejonów miasta Płońsk. Decyzja o zmianie planów miejscowych powinna być warunkowana również zmianami wprowadzonymi w przepisach ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym od dnia wejścia w życie ustaleń obowiązujących planów, szczególnie w zakresie wymaganego zakresu planu miejscowego (brak wszystkich wskaźników urbanistycznych wymaganych do ustalenia przez przepisy ustawy (np. konieczność wyznaczenia linii zabudowy, wprowadzenie wskaźników parkingowych).

#### **Dla strefy PIV:**

Przystąpienie do zmiany obowiązujących planów w tym przypadku jest uzasadnione zmienionymi kierunkami rozwoju przestrzennego terenów o określonej funkcji w obowiązujących planach miejscowych. Wskazanie w Studium nowych kierunków rozwoju przestrzennego dla wybranych obszarów w mieście wymaga ponownej analizy ustaleń obowiązujących planów miejscowych, obejmujących również zasady obsługi terenów infrastrukturą komunikacyjną i techniczną.

#### **Dla strefy PV:**

Zagospodarowanie przestrzenne obszarów otwartych bez istniejącej zabudowy wymaga:

- analizy wpływu zmiany warunków środowiskowych terenów otwartych na zainwestowane,

- zagospodarowania nowych terenów po wcześniejszym wytyczeniu racjonalnej sieci ulic i dojazdów oraz ustaleniu zasad dokonywania wtórnych podziałów gruntów (w planach miejscowych),
- uwzględnienia w zagospodarowaniu terenów obszarów o funkcji usługowej umożliwiającej dostępność obszarów mieszkaniowych do usług ogólnie bytowych,
- uwzględnienia w zagospodarowaniu terenów układu komunikacyjnego podstawowego w mieście oraz powiązanie układu osiedlowego z układem ogólnie miejskim,
- określenia zasad uzbrojenia nowych terenów inwestycyjnych w infrastrukturę techniczną,
- uwzględnienia obszarów wymagających szczególnych warunków zagospodarowania terenów w tym stanowiących ograniczenia w możliwościach inwestycyjnych,
- umożliwienia przeprowadzenia scaleń i podziałów działek lub tylko podziałów na działki budowlane w sposób umożliwiających rozwój terenów inwestycyjnych przy zachowaniu zasad ładu przestrzennego.

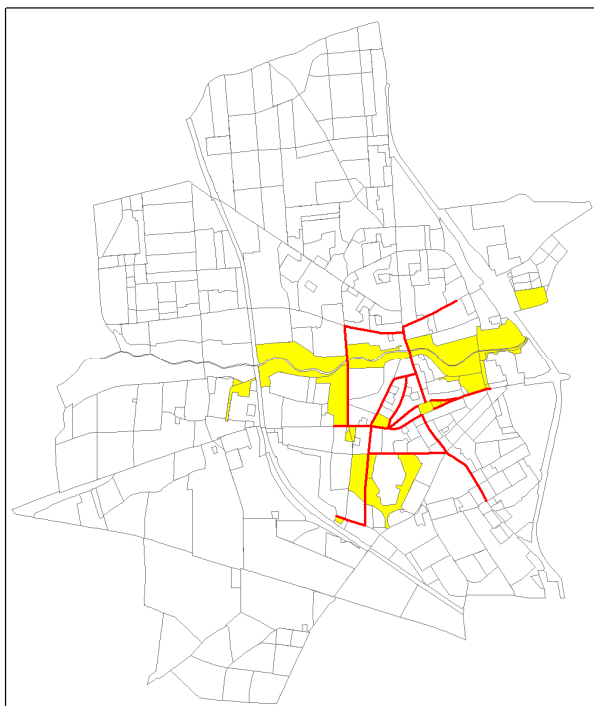
**Dla strefy PVI:**

Zmiana obowiązujących planów miejscowych będzie konieczna wyłącznie w przypadku zmiany profilu zamierzeń inwestycyjnych możliwych do realizacji na podstawie obowiązujących w mieście planów miejscowych.

### **13. OBSZARY PRZESTRZENI PUBLICZNYCH I ROZMIESZCZENIA OBIEKTÓW HANDLOWYCH O POWIERZCHNI SPRZEDAŻY POWYŻEJ 2000 M<sup>2</sup>**

W studium wyznaczono obszary przestrzeni publicznych, które wskazuje się do sporządzenia planów miejscowych.





Obszary przestrzeni publicznych w mieście obejmują tereny zieleni urządzonej, rynek miejski oraz ciągi głównych ulic w centrum miasta, w tym w zasięgu historycznego układu urbanistycznego. W obszarach tych szczególnie należy uwypuklić te cechy przestrzeni, które mają podkreślać ich rolę reprezentacyjną, krajobrazową oraz społeczną. Polityka przestrzenna miasta w tym zakresie zmierzać będzie do powiązania ze sobą poszczególnych przestrzeni publicznych w zwarty system charakteryzujący się wysokimi walorami przestrzennymi, decydującymi o randze miasta. Do prawidłowego funkcjonowania systemu szczególnie ważna jest rozbudowa sieci dróg publicznych oraz odpowiednie nasycenie przestrzeni publicznych terenami ogólnodostępnej zieleni urządzonej zachęcającej do spotkań, wypoczynku i organizowania imprez kulturalnych.

Główne działania miasta w celu rozwoju przestrzeni publicznych będą obejmować:

- powiązanie systemu ulicznego ciągów drogowych stanowiących główne przestrzenie publiczne i wiążące ze sobą poszczególne elementy całego systemu przestrzeni publicznych w mieście,
- rozbudowę systemów infrastruktury technicznej (dozbrojenie obszarów predysponowanych do zabudowy i zagospodarowania),
- udostępnienie terenów dla inwestycji strategicznych o znaczeniu ogólnomiejskim,
- wprowadzenie ładu przestrzennego (uatrakcyjnienie przestrzeni publicznych) w strefach decydujących o wizerunku miasta (centrum, główne ciągi uliczne),

- tworzenie warunków łatwej dostępności terenów dla inwestycji wpływających na jakość życia (ład przestrzenny, dostęp do usług),
- rewaloryzację i eksponowanie (poprzez dobór właściwego programu) wartości kulturowych gminy.

*(W zmianie studium obszary przestrzeni publicznych zostały zmniejszone o działkę nr ewid. 197/120)\*1*

W studium wskazano również obszary, w których dopuszcza się lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>. Jest to 1 obszar położony w okolicach osiedla przy ulicy Wiejskiej (przy drodze krajowej).



#### **14. KIERUNKI I ZASADY KSZTAŁTOWANIA ROLNICZEJ I LEŚNEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ**

W mieście Płońsk pomimo znacznej wartości użytkowej gleb nie prowadzi się produkcji rolniczej na dużą skalę. Grunty orne występują głównie w postaci nieużytków rolniczych. Biorąc pod uwagę ten fakt przyjęto zasadę, że grunty rolne stanowią rezerwę terenową miasta i będą zabudowywane lub przeznaczane na cele publiczne w miarę jego rozwoju. Do tego czasu na obszarach tych produkcję rolniczą można prowadzić bez przeszkód.

Grunty leśne w mieście Płońsk ograniczają się do kilku niewielkich zadrzewień o charakterze plombowym. Bez możliwości przeznaczenia na cele inwestycyjne pozostawiono jedyny zwarty

kompleks leśny obszar położony w rejonie północnej granicy miasta. Pozostałe drobnopowierzchniowe kompleksy włączono w zasięg terenów inwestycyjnych.

## **15. OBSZARY SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ I OBSZARY OSUWANIA SIĘ MAS ZIEMNYCH**

Obszary szczególnego zagrożenia powodzią w mieście Płońsk obejmują:

- obszary szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat (Q 1%),
- obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat (Q 10%)

Dodatkowo wyznaczono granice obszarów, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat (Q 0,2%).

Sposób zagospodarowania obszarów szczególnego zagrożenia powodzią musi uwzględniać zakazy, nakazy, dopuszczenia i ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych w zakresie ochrony przed powodzią, które reguluje Ustawa z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2015 r. poz. 469, z późn. zm). W szczególności dotyczy to zakazu lokalizacji w zasięgu obszarów szczególnego zagrożenia powodzią nowej zabudowy.

*(Ustawa wymieniona powyżej straciła moc w skutek wejścia w życie przepisów Ustawa z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2018 r. poz. 2268, z późn. zm.), w której nastąpiły istotne zmiany w zakresie sposobów zagospodarowania terenów położonych w zasięgu granic obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, ze szczególnym uwzględnieniem przepisów wskazujących warunki realizacji w tych obszarach obiektów budowlanych (możliwość realizacji takich obiektów przy spełnieniu odpowiednich warunków określonych w stosownej decyzji). W obszarach objętych zmianą studium stosuje się te przepisy dopuszczając realizację zabudowy oraz innych obiektów budowlanych, pod warunkiem uwzględnienia obowiązujących w tym zakresie przepisów cytowanej ustawy oraz zasad wskazanych dla wyznaczonych w zmianie studium obszarach funkcjonalno – przestrzennych. Dopuszczenie realizacji obiektów budowlanych w zasięgu tych terenów jest związane z publicznym charakterem terenów położonych w sąsiedztwie rzeki Płonki – komponowane obszary zieleni parkowej z obiektami publicznymi służącymi mieszkańcom miasta oraz w przypadku innych terenów ich przeznaczeniem wskazanym w planach miejscowych, tj. przeznaczeniem tych terenów na cele*

*związane z zabudową mieszkaniową i usługową, realizowaną w ramach zorganizowanych osiedli mieszkaniowych o wykształconej strukturze przestrzennej)\*1*

Na terenie miasta Płońsk nie występują natomiast tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.

## **16. OBIEKTY LUB OBSZARY, DLA KTÓRYCH WYZNACZA SIĘ W ZŁOŻU KOPALINY FILAR OCHRONNY**

Na terenie miasta Płońsk nie występują obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny.

## **17. OBSZARY WYMAGAJĄCE SZCZEGÓLNYCH SPOSOBÓW ZAGOSPODAROWANIA O OGRANICZONYCH MOŻLIWOŚCIACH INWESTYCYJNYCH.**

Strefy o ograniczonych możliwościach inwestycyjnych obowiązują:

Dla śródlądowych **wód powierzchniowych**, tj. rzeki Płonki, Żurawianki oraz Kanału Piaski oraz **urządzeń melioracji wodnych szczegółowych**, tj. rowów melioracyjnych ustala się nakaz uwzględnienia obowiązujących przepisów odrębnych z zakresu Prawa Wodnego (Dz. U. z 2015 r. poz. 469, z późn. zm), w tym:

- zakaz grodzenia przyległych do śródlądowych wód powierzchniowych i urządzeń melioracji szczegółowych nieruchomości w odległości mniejszej niż 1,5 m od linii brzegu,
- nakaz umożliwienia dostępu do śródlądowych wód powierzchniowych i urządzeń melioracji szczegółowych dla potrzeb wykonywania robót związanych z utrzymaniem wód

### **Dla stref sanitarnych od cmentarzy 50 i 150 m.**

w zasięgu stref sanitarnych obowiązuje zgodnie z przepisami Ustawy z dnia 31 stycznia 1959 r. o cmentarzach i chowaniu zmarłych (Dz.U. z 2011 r. nr 118 poz. 687, z późn zm.) obowiązuje:

- zakaz sytuowania w strefie 50 m zabudowań mieszkalnych, zakładów produkujących, bądź przechowujących artykuły żywnościowe oraz zakładów żywienia zbiorowego oraz ujęć wody i przewodów wodociagowych,

- dopuszczenie sytuowania w strefie 150 m zabudowań mieszkalnych, zakładów produkujących, bądź przechowujących artykuły żywnościowe oraz zakładów żywienia zbiorowego pod warunkiem uzbrojenia terenów w zbiorczą sieć wodociagową

*(Tereny objęte 4 zmianą studium położone są częściowo w zasięgu strefy sanitarnej od cmentarza 150 m (od 50- do 150 m). W zasięgu strefy uszczegółowione ograniczenia w zagospodarowaniu terenów obejmują dopuszczenie lokalizacji budynków mieszkalnych, zakładów produkujących artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego bądź zakładów przechowujących artykuły żywności możliwe wyłącznie pod warunkiem, że teren jest uzbrojony w sieć wodociagową i wszystkie budynki korzystające z wody będą do tej sieci podłączone. W strefie obowiązuje również zakaz lokalizacji i korzystania z ujęć wody służących do czerpania wody do celów spożycia i potrzeb gospodarczych)\*4*

**Dla strefy technologicznej od linii elektroenergetycznych 110 kV – 15,0 m w każdą stronę od osi linii.**

W zasięgu strefy obowiązuje nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu terenów odpowiednich przepisów odrębnych, w tym w zakresie wymaganej odległości od linii obiektów budowlanych, w tym obiektów przeznaczonych na pobyt ludzi, obiektów zawierających materiały niebezpieczne pożarowo, stref zagrożonych wybuchem, wykonywania nasypów i hałd oraz sadzenia roślinności wysokiej ((powyżej 3 m wysokości) i rozbudowanym systemie korzeniowym zagrażającej bezpieczeństwu oraz obowiązuje szerokość pasa wycinki podstawowej drzew na trasie linii, zgodnie z przepisami odrębnymi i zakaz realizacji instalacji fotowoltaicznych)\*4. *(Strefa ta może zostać zwiększona do 20 m w sporządzanych planach miejscowych. Dla sieci SN w przypadku ich zachowania w planach miejscowych, tj. niewskazywania do skablowania, obowiązuje strefa technologiczna (7,5 7,0)\*4 m od osi linii. W strefie tej obowiązują ograniczenia jak dla strefy wyznaczonej dla linii 110 kV).\*1*

***(Strefy obejmują swoim zasięgiem część terenów znajdujących się w granicach 4 zmiany studium)\*4***

**dla terenów kolejowych:** obowiązuje:

- zakaz sytuowania budynków *(i budowli)\*1* w odległości mniejszej niż 10 m od granicy terenów kolejowych, z tym że odległość ta nie może być mniejsza niż 20 m od skrajnego toru,
- budynki z pomieszczeniami na pobyt stały ludzi powinny być wznoszone poza zasięgiem zagrożeń i uciążliwości linii kolejowych,
- sytuowanie budynków i budowli winno odbywać się w miejscach, gdzie zróżnicowane dopuszczalne poziomy hałasu nie przekraczają wartości progowych.

~~(Dla terenów położonych w zasięgu stref ochronnych ujęć wody obowiązują przepisy wynikające ze stosownych pozwoleń wodno-prawnych powołujących te strefy do życia. W zagospodarowaniu terenów położonych w zasięgu stref należy przewidzieć przede wszystkim zakaz podejmowania wszelkich działań mogących wpłynąć negatywnie na stan wód podziemnych, a szczególności składowania odpadów i produktów ropopochodnych bez odpowiednich zabezpieczeń, odprowadzania ścieków do gruntu bez oczyszczenia, prowadzenia działalności usługowo-produkcyjnej bez odpowiednich zabezpieczeń gruntu przed skażeniem ściekami przemysłowymi i innymi substancjami niebezpiecznymi.)<sup>2</sup>~~

**Dla strefy kontrolowanej od gazociągu (2 x DN 500 relacji Rembelszczyzna – Włocławek DN500 MOP 5,0 MPa relacji Rembelszczyzna – Głowina I i DN500 MOP 5,0 MPa relacji Rembelszczyzna – Głowina II)\*<sup>4</sup>** o maksymalnej szerokości 32,5 m z osią strefy pokrywającą się z osią gazociągu, obowiązują przepisy ~~(Rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 4 czerwca 2013 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie Rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 26 kwietnia 2013 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie (Dz. U. z 2013 r. poz. 640).)\*<sup>4</sup>~~

Dla przedmiotowego gazociągu obowiązują ~~(zmniejszone)\*<sup>4</sup>~~ szerokości stref, z zakazem zabudowy dla typów obiektów budowlanych, w tym:

- 32,5 m dla budynków użyteczności publicznej ~~(i zamieszkania zbiorowego)\*<sup>4</sup>~~,
- 30 m dla budynków mieszkalnych zabudowy jednorodzinnej i wielorodzinne,
- ~~(30 m dla obiektów zakładów przemysłowych)\*<sup>4</sup>~~
- 30 m dla wolnostojących budynków niemieszkalnych ~~(stodoły, szopy, garaże)\*<sup>4</sup>~~
- 30 m dla parkingów samochodowych.

**Dla strefy kontrolowanej od gazociągu (DN 700 relacji Gustorzyn – Rembelszczyzna DN700 MOP 8,4 MPa relacji Rembelszczyzna – Głowina III)\*<sup>4</sup>** o maksymalnej szerokości 12 m z osią strefy pokrywającą się z osią gazociągu, obowiązują przepisy ~~(Rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 4 czerwca 2013 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie Rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 26 kwietnia 2013 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie (Dz. U. z 2013 r. poz. 640).)\*<sup>4</sup>~~, w tym zakaz realizacji zabudowy ~~(niezależnie od rodzaju obiektu)\*<sup>4</sup>~~.

**(Dla strefy kontrolowanej od gazociągu DN80 MOP 5,0 MPa zasilającego SG Bońki o maksymalnej szerokości 30 m z osią strefy pokrywającą się z osią gazociągu, obowiązują przepisy**

*Rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 26 kwietnia 2013 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie (Dz. U. z 2013 r. poz. 640.)\*4*

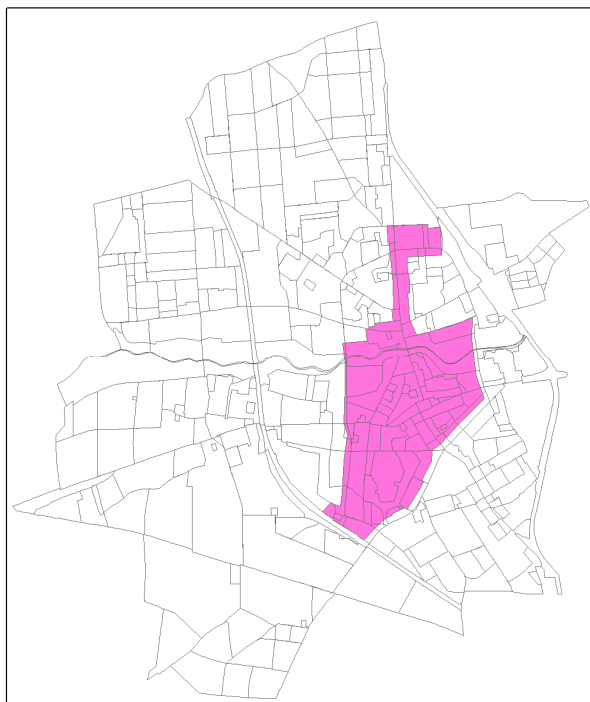
*(Dla przedmiotowego gazociągu obowiązują szerokości stref, z zakazem zabudowy dla typów obiektów budowlanych, w tym:*

- 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.)\*4*

## **18. OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCEŃ, REKULTYWACJI LUB REHABILITACJI**

W związku z przepisami Ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji ((Dz. U. z 2020 poz. 802, ze zmianami))<sup>2</sup> (~~(Dz. U. z 2017 r. poz. 1023) miasto przystąpiło do prac nad opracowaniem Miejskiego Programu Rewitalizacji Płońsk na lata 2016–2025. W chwili obecnej przeprowadzone wstępne analizy, na podstawie których wytypowano obszar rewitalizacji, który obejmuje centralne części miasta Płońsk obejmujące wskazane w diagnozie ulice uznane za obszary zdegradowane. )<sup>2</sup> granice obszaru rewitalizacji (i obszarów zdegradowanych zostały)<sup>2</sup> wyznaczone (w Miejskim Programie Rewitalizacji Płońsk na lata 2016-2023, który został przyjęty Uchwałą Nr XLVIII/373/2017 Rady Miejskiej W Płońsku z dnia 22 czerwca 2017 roku w sprawie przyjęcia miejskiego programu rewitalizacji Płońsk na lata 2016-2023 z uwzględnieniem)<sup>2</sup> (na podstawie przepisów wcześniej cytowanej ustawy zostaną uszczegółowione w trakcie dalszych prac nad Programem, w których zostanie zweryfikowany ich zasięg pod względem zgodności z przepisami cytowanej ustawy, w tym)<sup>2</sup> przepisów mówiących o tym, że obszar rewitalizacji nie może być większy niż 20% powierzchni gminny oraz zamieszkały przez więcej niż 30% mieszkańców gminy. Zasięg obszaru rewitalizacji przedstawiono na poniższym rysunku.~~





## 19. TERENY ZAMKNIĘTE

Na terenie miasta Płońsk tereny zamknięte obejmują nieruchomości 1/6, ~~(77 1/7)~~\*1, 1/8, 1/13, 1/30, 1/34, 1/40 obręb 217 miasto Płońsk. Tereny zostały wyznaczone na podstawie ~~(Ustawy z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym (Dz. U. z 2013 poz. 1594, z późn. zm.) oraz Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 7 sierpnia 2008 r. w sprawie wymagań w zakresie odległości i warunków dopuszczających usytuowanie drzew i krzewów, elementów ochrony akustycznej i wykonywania robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowej, a także sposobu urządzania i utrzymywania zasłon odśnieżnych oraz pasów przeciwpożarowych (Dz. U. z 2008 r. nr 153 poz. 955) Decyzji Nr 3 Ministra Infrastruktury i Rozwoju z dnia 27 marca 2014 r. w sprawie ustalenia terenów, przez które przebiegają linie kolejowe, jako terenów zamkniętych (Dz. U. MliR z 2014 r. poz. 25))~~\*1. Tereny zamknięte w mieście nie mają wyznaczonych stref ochronnych.

**(20. OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ URZĄDZENIA WYTWARZAJĄCE ENERGIĘ Z ODNAWIALNYCH ŹRÓDEŁ ENERGII O MOCY PRZEKRACZAJĄCEJ ~~(100 KW 500kW)~~3**

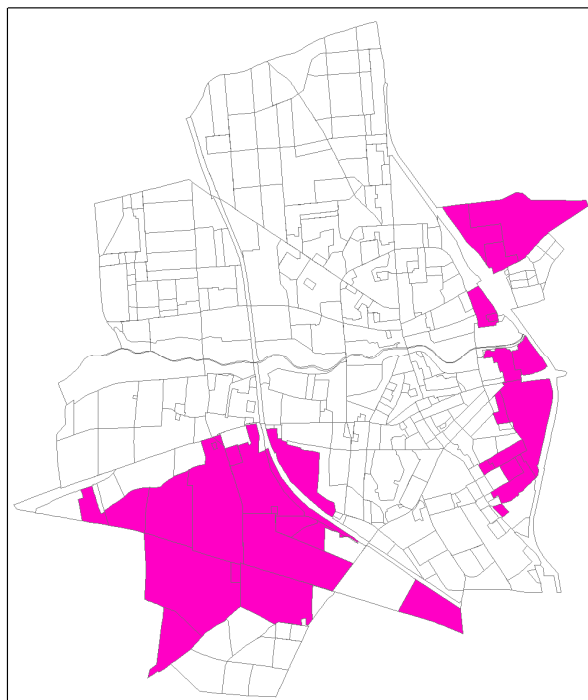


**(tereny objęte 3 zmianą studium zostały częściowo zakwalifikowane do obszarów na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500 kW)<sup>3</sup>**

W studium wskazuje się obszary, na których będą rozmieszczone urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej ~~(100–KW~~ 500 kW)<sup>3</sup>, związanych z energią słoneczną. We wskazanych obszarach dopuszczalne jest lokalizowanie farm fotowoltaicznych. Lokalizacja takich urządzeń jest przeznaczeniem alternatywnym do ustalonej funkcji dla obszaru funkcjonalno – rozwojowego związanego z działalnością produkcyjno – usługową. W przypadku realizacji urządzeń fotowoltaicznych należy uwzględnić dla nich strefę ochronną, o ile wystąpi taka konieczność na podstawie przepisów odrębnych. W strefie powinien obowiązywać:

- nakaz zamknięcia oddziaływania lokalizowanych instalacji związanych energetyką fotowoltaiczną w granicach strefy,
- nakaz ograniczenia oddziaływania instalacji związanych energetyką fotowoltaiczną do granic działki, do której inwestor posiada tytuł prawny, również w przypadku ich realizacji jedynie na części terenów. Ograniczenie oddziaływania tych instalacji należy realizować przede wszystkim poprzez wyznaczenie ich odległości od granic terenów, na których będą one realizowane, w tym poprzez wyznaczenie nieprzekraczalnych linii zabudowy,
- ograniczenie maksymalnej wysokości paneli fotowoltaicznych na budynkach do 3 m, licząc od pokrycia dachu oraz wolnostojących do 7 m.)<sup>2</sup>

**(W 4 zmianie studium został powiększony zasięg obszarów na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500 kW)\*<sup>4</sup>**



### III. UZASADNIENIE I SYNTEZA

Ponowne sporządzenie Studium wynika z konieczności uściślenia polityki przestrzennej miasta i dostosowania jej do realnych potrzeb i możliwości rozwoju. Uznano konieczność wprowadzenia zmian zgodnie z procesem tworzenia polityki przestrzennej miasta, uwzględniając nowe możliwości rozwoju przestrzennego oraz interes społeczności lokalnej. Obowiązujące dotychczas Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Płońsk nie wyczerpywało wystarczająco założeń polityki przestrzennej miasta w zmienionych realiach społeczno – ekonomicznych. Uwarunkowania obowiązującego Studium w trakcie sporządzania tego dokumentu uległy znacznej dezaktualizacji. Analiza wniosków złożonych po ogłoszeniu o przystąpieniu do sporządzania zmiany studium, a także do obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego wykazała, że obowiązujące dokumenty nie spełniają w pełni oczekiwań mieszkańców wnioskujących o wyznaczenie nowych terenów dla zainwestowania lub zmianę warunków inwestowania.

Ponieważ w myśl ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778, z późn. zm.) plan miejscowy nie powinien naruszać ustaleń studium nie ma możliwości sporządzenia zmiany obowiązujących planów miejscowych i spełnienia oczekiwań mieszkańców. Zmiany w obowiązujących przepisach odrębnych, w tym nowy zasięg obszarów szczególnego zagrożenia powodzią również wskazuje na konieczność ponownego wykonania studium.

Potrzeba opracowania Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta wynika tym samym zarówno z przesłanek formalnych, merytorycznych jak i oczekiwań mieszkańców.

Przy opracowaniu dokumentu Studium kierowano się kryteriami wynikającymi ze stanu istniejącego zagospodarowania, szeregu uwarunkowań, w tym przepisów odrębnych - szczególnie w zakresie ochrony środowiska, ochrony przyrody, dóbr kultury oraz zapewnieniem bezpieczeństwa mieszkańców w związku z ograniczeniami wynikającymi m.in. z lokalizacji na obszarze gminy dróg o znaczeniu ponadlokalnym oraz uwarunkowaniami związanymi z zagrożeniami powodziowymi. Rozstrzygnięcia planistyczne nastąpiły przede wszystkim przy uwzględnieniu wymogów ładu przestrzennego i zapewnienia zrównoważonego rozwoju. Co oznacza, że poszerzone tereny budowlane wyznaczone zostały przy zachowaniu wartości środowiska, przyrody, środowiska kulturowego, a przede wszystkim walorów krajobrazowych. Tereny przeznaczone pod zainwestowanie objęte strefami urbanizacji intensywnej i ograniczonego rozwoju, wyznaczono jako poszerzenie i uporządkowanie istniejących terenów budowlanych. Tereny z zabudową istniejącą oraz w jej bliskim sąsiedztwie ujęte zostały w obszar „kontynuacji zabudowy” natomiast tereny nowe, a niezabudowane – jako „potencjalne tereny rozwoju”. Takie zróżnicowanie pozwoliło na określenie odpowiednich parametrów i wskaźników urbanistycznych. Przy sporządzaniu Studium uwzględniono dotychczasową politykę przestrzenną wynikającą z opracowań strategicznych opracowanych w mieście.

**Jako podstawowy kierunek i cel dla rozwoju miasta Płońsk przyjęto idee strategiczne:**

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

Określona w Studium struktura funkcjonalno-przestrzenna miasta ma umożliwić realizację założonych celów. Wpłynie ona również na uatrakcyjnienie obszaru miasta i zwiększenie oferty dla mieszkańców oraz inwestorów. W celu określenia wyraźnych zasad rozwoju gminy przyjęto ogólny podział gminy na strefy funkcjonalno - przestrzenne.

Dla stref określono wiodące funkcje i kierunki rozwoju. Zostały również wskazane różne formy ochrony terenów zainwestowanych – w tym ochrony wartości kulturowych, ochrony zasobów przyrodniczych i krajobrazowych. Zidentyfikowano i określono zabezpieczenia w obszarach z istniejącymi zagrożeniami.

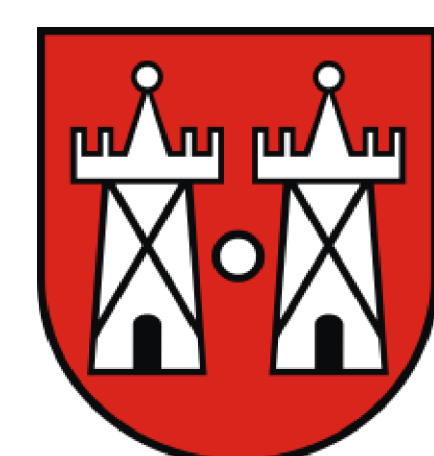
Ochroną przed nowym zainwestowaniem zostały objęte obszary o wysokich wartościach przyrodniczych. Obszary te decydują o walorach krajobrazowych miasta, dlatego też ich ochrona jest jednym z priorytetów. Założono zwiększenie atrakcyjności wizerunku miasta, które nastąpi poprzez zwiększenie działań miasta na rzecz estetyzacji obszarów wymagających rehabilitacji. Rozwojowy zagospodarowania w mieście sprzyja bardzo dobra dostępność komunikacyjna miasta. Dotyczy to nie tylko inwestorów, ale i osiedlających się nowych mieszkańców. Utrzymanie terenów mieszkaniowych oraz wyznaczenie nowych terenów pod budownictwo mieszkaniowe powinno być uwarunkowane zachowaniem wymogów ładu przestrzennego i walorów środowiska przyrodniczego, w szczególności przy realizacji budownictwa skoncentrowanego. Jednym z celów poprawy jakości życia mieszkańców jest ukształtowanie obszarów przestrzeni publicznych w celu ożywienia centrum miasta. Prowadzenie sprzyjającej polityki związanej z rozwojem działalności gospodarczej, tj. tworzenia nowych lokalizacji dla usług, takich jak parki technologiczne czy centra logistyczne ma doprowadzić do ożywienia gospodarczego miasta i stworzenia nowych miejsc pracy. Lokalizacja usług lokalnych związanych z obsługą miasta, handlem zorganizowanym w zakresie istniejących i przewidywanych terenów usługowych i produkcyjnych, handlem detalicznym w ramach terenów mieszkaniowych, jak również innych usług generujących miejsca pracy zapewnić ma sprawne funkcjonowanie miasta, zaspokajając jednocześnie potrzeby mieszkańców. Sukcesywna i konsekwentna realizacja kierunków rozwoju wyznaczonych w niniejszym dokumencie powinna w perspektywie spowodować wzrost atrakcyjności inwestycyjnej i mieszkaniowej miasta.

W trakcie sporządzania studium uwzględniono przepisy ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (Dz. U. z 2017 r. poz. 1023), w tym w zakresie bilansu terenów i maksymalnego zapotrzebowania miasta na tereny budowlane .

Analiza potrzeb i możliwości rozwoju Miasta Płońsk została wykonana jako oddzielny dokument. Analizy przeprowadzone w niej zostały uwzględnione w studium, szczególnie w zakresie uwarunkowań demograficznych i zasadności wyznaczania nowych terenów inwestycyjnych. Wnioski wynikające z analizy wskazują, jednoznacznie, że rezerwy terenowe na cele inwestycyjne w mieście mają zbyt dużą powierzchnię, w stosunku do sytuacji demograficznej miasta i możliwości miasta w zakresie uzbrojenia terenów w infrastrukturę techniczną i komunikacyjną. Wnioski zawarte w analizie wskazują również, że utrzymywanie w obszarze miasta rezerw terenowych na cele produkcji rolniczej nie ma uzasadnienia, ze względu na brak zainteresowania prowadzeniem upraw polowych. Grunty pozostawione w użytkowaniu rolniczym stanowią nieużytki i nie są uprawiane. Tereny pozostawione w obowiązującym dotychczas studium w użytkowaniu rolniczym zajmowały ok. 4% ogólnej powierzchni miasta. Były to tereny położone w zewnętrznych rejonach miasta. Niewielka powierzchnia terenów i ich zasięg

przestrzenny nie pozwalał na intensyfikację produkcji rolniczej. Zasadnym zatem było włączenie ich w zasięg stref funkcjonalno – przestrzennych o przeznaczeniu inwestycyjnym, z którymi graniczyły. Działanie to pozwoli uzupełnić układ urbanistyczny miasta i pozostaje w zgodzie z art. 10 ust. 7 pkt. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778, z późn. zm.), w którym ze względu na niepewność procesów rozwojowych dopuszcza się zwiększenie zapotrzebowania w stosunku do wyników analiz maksymalnie o 30%. Przeznaczenie terenów rolniczych wskazanych w obowiązującym dotychczas studium na cele inwestycyjne spełnia to kryterium.





# STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY MIASTA PŁOŃSK

Załącznik nr 2 do uchwały nr XLIX/387/2017 Rady Miejskiej w Płońsku z dnia 29 czerwca 2017 r. Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego Skala 1:10.000

układ współrzędnych: PL-1992, podkład mapowy: zmianę studium sporządzono na obowiązującym studium, do którego podkład mapowy/mapa topograficzna została pozyskana z zasobu Centralnego Ośrodka Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej

## Legenda

— granice miasta Płońsk

### Istniejące użytkowanie terenów:

#### tereny zabudowy mieszkaniowej:

- MN - jednorodzinnej wolnostojącej i bliźniczej
- MNU - mieszanej jednorodzinnej i usługowej
- MNs - jednorodzinnej szeregowej
- MW - wielorodzinnej

#### tereny zabudowy usługowej o charakterze publicznym:

- UP - administracji publicznej
- UPo - opieki społecznej
- UK - kultury
- UKR - kultu religijnego
- UZ - ochrony zdrowia
- UO - nauki i oświaty
- UPz - zakładów karnych
- US - sportu i rekreacji

#### tereny zabudowy związanej z działalnością gospodarczą:

- U - usług komercyjnych ogólnobytowych
- UH - usług handlu
- UHT - usług handlu targowiskowego
- Um - usług obsługi motoryzacji
- P - obiektów produkcyjnych
- PR - obiektów związanych z produkcją rolniczą
- SM - składów i magazynów

#### tereny infrastruktury komunikacyjnej:

- KDK - drogi krajowe
- KDW - drogi wojewódzkie
- KDP - drogi powiatowe
- KDG - drogi gminne (układ podstawowy)
- drogi gminne (pozostałe)
- KK - tereny kolejowe
- KPL - place miejskie
- KS - parkingi
- KSa - dworzec komunikacji autobusowej
- UKk - dworzec komunikacji kolejowej

#### tereny infrastruktury komunikacyjnej:

- Uks - bazy techniczne obsługi miasta
- C - infrastruktury ciepłowniczej (ciepłownia miejska)
- E - infrastruktury elektroenergetycznej (GPZ)
- K - infrastruktury kanalizacyjnej (przepompownie ścieków)
- W - infrastruktury wodociągowej (ujęcia wody, stacje uzdatniania)
- G - infrastruktury gazowniczej (punkty pomiarowo - redukcyjne)
- ZC - cmentarze

#### tereny otwarte niezagospodarowane:

- WS - wody powierzchniowe
- LZ - zadrzewienia
- Ł - łąki i pastwiska
- N - nieużytki
- R - tereny rolnicze

#### tereny otwarte zagospodarowane:

- ZD - ogrody działkowe
- ZP - zespoły zieleni urządzonej

## Obiekty i obszary podlegające ochronie wyznaczone na podstawie przepisów odrębnych:

- pomniki przyrody - pojedyncze obiekty
- pomniki przyrody - szpalery drzew
- zasięg granic obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średniej wynosi raz na 100 lat (Q 1%)
- granice obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat (Q 10%)
- granice obszarów, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat (Q 0,2%)
- granice strefy ochrony bezpośredniej ujęć wody
- granice strefy zewnętrznej ochrony pośredniej ujęć wody
- ▲ obiekty wpisane do rejestru zabytków
- obszary wpisane do rejestru zabytków
- obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków
- obszary wpisane do gminnej ewidencji zabytków (część dawnego - cmentarza żydowskiego przy ul. Warszawskiej + cmentarz rzymsko - katolicki przy ul. Kopernika)
- stanowiska archeologiczne wpisane do rejestru zabytków
- pozostałe stanowiska archeologiczne niewpisane do rejestru zabytków
- ★ pomniki
- ✦ kapliczki i krzyże

## Obszary wymagające szczególnych warunków zagospodarowania:

- zasięg strefy technologicznej od napowietrznych linii elektroenergetycznych 110 kV
  - zasięg strefy kontrolowanej od gazociągów wysokiego ciśnienia DN - 500
  - zasięg strefy kontrolowanej od gazociągów wysokiego ciśnienia DN - 700
  - zasięg strefy sanitarnej od cmentarza 50 m
  - zasięg strefy sanitarnej od cmentarza 150 m
- ### Główne sieci infrastruktury technicznej:
- napowietrzne sieci elektroenergetyczne 110 kV
  - gazociągi wysokiego ciśnienia DN 500

## Legenda do zmiany studium:

— granice zmiany studium

## Obiekty i obszary podlegające ochronie wyznaczone na podstawie przepisów odrębnych:

- obszar wpisany do wojewódzkiej ewidencji zabytków - dawny cmentarz żydowski
- obszar cmentarza żydowskiego objętego ochroną konserwatorską (wpisanego do wojewódzkiej/gminnej ewidencji zabytków)
- obszar dawnego cmentarza żydowskiego położonego przy ul. Warszawskiej (wpisanego do rejestru zabytków)

## Legenda do zmiany studium:

— granice zmiany studium

## Obiekty i obszary podlegające ochronie wyznaczone na podstawie przepisów odrębnych:

- granice głównego zbiornika wód podziemnych GZPW nr 2151

## Legenda do zmiany studium:

— granice zmiany studium

Zmiana studium nie wprowadza zmian na niniejszym załączniku graficznym.

## Legenda do zmiany studium:

— granice zmiany studium

## Kierunki ochrony systemu przyrodniczego miasta:

- zasięg granic obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średniej wynosi raz na 100 lat (Q 1%)
- granice obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat (Q 10%)
- granice obszarów, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat (Q 0,2%)

## Kierunki ochrony dziedzictwa kulturowego i krajobrazu:

- ▲ obiekty wpisane do rejestru zabytków
- obszary wpisane do rejestru zabytków
- obszar wpisany do wojewódzkiej ewidencji zabytków - dawny cmentarz żydowski
- obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków
- stanowiska archeologiczne wskazane w zmianie studium

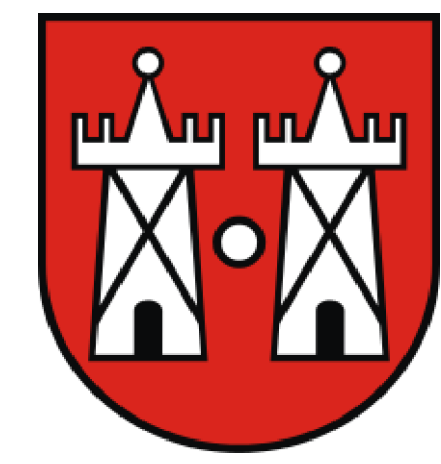
## Obszary wymagające szczególnych warunków zagospodarowania:

- zasięg strefy technologicznej od napowietrznych linii elektroenergetycznych 110 kV
- zasięg strefy kontrolowanej od gazociągów wysokiego ciśnienia DN 500 i DN 80
- zasięg strefy kontrolowanej od gazociągów wysokiego ciśnienia DN 700
- zasięg strefy sanitarnej od cmentarza 150 m (od 50- do 150 m)

## Główne sieci infrastruktury technicznej:

- napowietrzne sieci elektroenergetyczne 110 kV
- gazociągi wysokiego ciśnienia DN 700, DN 500 i DN 80





# STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY MIASTA PŁOŃSK

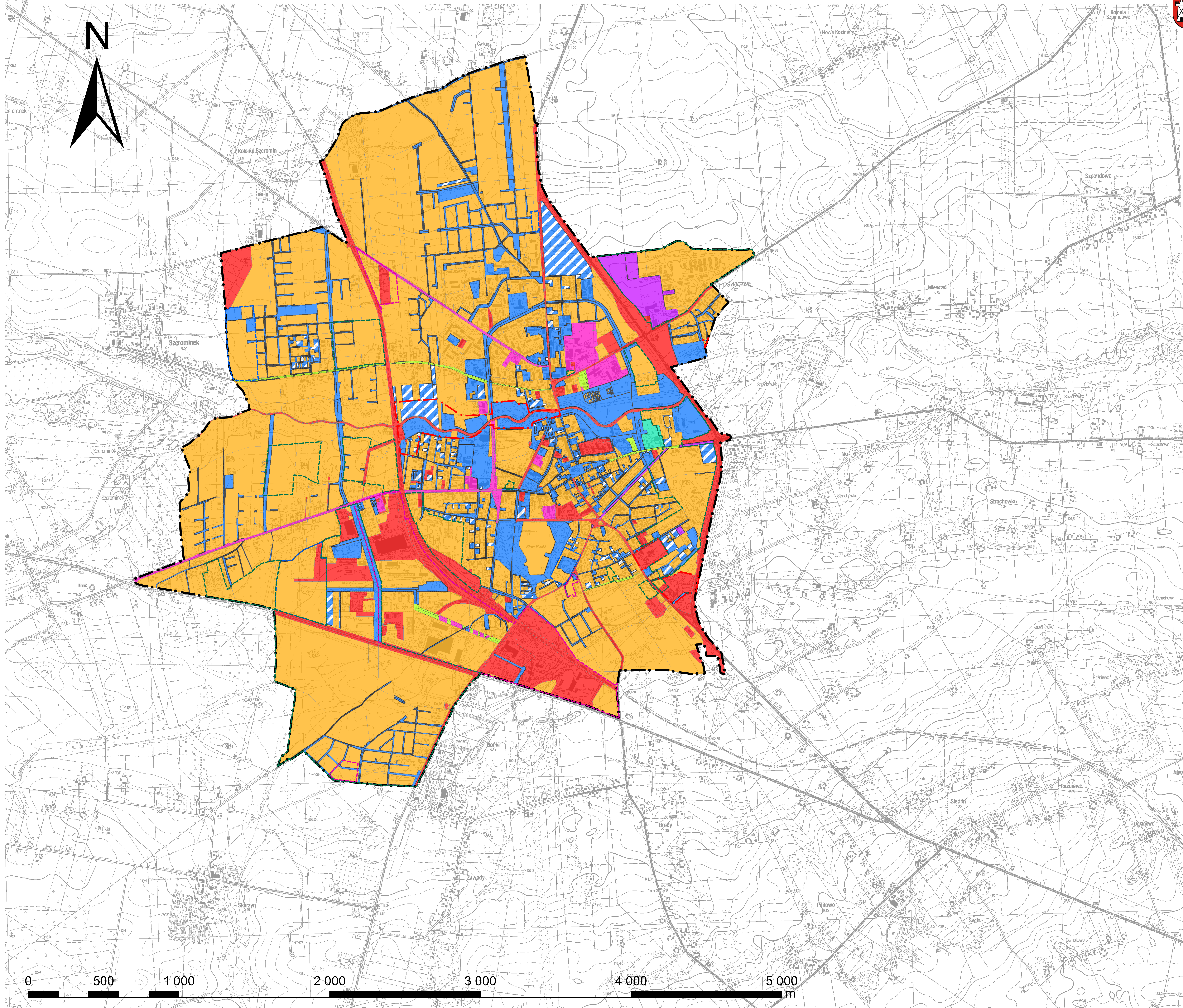
ZALĄCZNIK NR 3 DO UCHWAŁY NR XLIX/387/2017 RADY MIEJSKIEJ W PŁOŃSKU Z DNIA 29 CZERWCA 2017 R. STRUKTURA WŁAŚNOŚCI GRUNTÓW SKALA 1:10.000

układ współrzędnych: PL-1992,  
podkład mapowy: zmianę studium sporządzono na obowiązującym studium, do którego podkład mapowy/mapa topograficzna została pozyskana z zasobu Centralnego Ośrodka Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej



ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY MIASTA PŁOŃSK

ZALĄCZNIK NR 3 DO UCHWAŁY NR CIII/658/2023 RADY MIEJSKIEJ W PŁOŃSKU Z DNIA 23 LISTOPADA 2023 R. STRUKTURA WŁAŚNOŚCI GRUNTÓW SKALA 1:10.000



### Legenda do zmiany studium:

— granice zmiany studium

Zmiana studium nie wprowadza zmian na niniejszym załączniku graficznym.

### Legenda do zmiany studium:

— granice zmiany studium

Zmiana studium nie wprowadza zmian na niniejszym załączniku graficznym.

### Legenda do zmiany studium:

— granice zmiany studium

Zmiana studium nie wprowadza zmian na niniejszym załączniku graficznym.

### Legenda

- granice miasta Płońsk
- grunty własności Skarbu Państwa
- grunty Województwa Mazowieckiego
- grunty Powiatu Płońskiego
- grunty Miasta Płońsk
- grunty Miasta Płońsk w użytkowaniu wieczystym
- grunty gminy Płońsk
- grunty osób fizycznych i innych jednostek posiadających osobowość prawną
- grunty o nieustalonej własności

### Legenda do zmiany studium:

— granice zmiany studium

Zmiana studium nie wprowadza zmian na niniejszym załączniku graficznym.

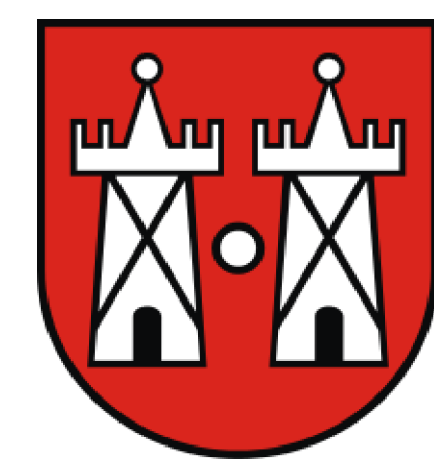


Załącznik nr 4 do uchwały nr XX/136/2019 Rady Miejskiej w Płońsku z dnia 24 października 2019 r. Kierunki polityki przestrzennej miasta. Skala 1:10.000

Załącznik nr 4 do uchwały nr LXIX/387/2017 Rady Miejskiej w Płońsku z dnia 29 czerwca 2017 r. Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego. Skala 1:10.000

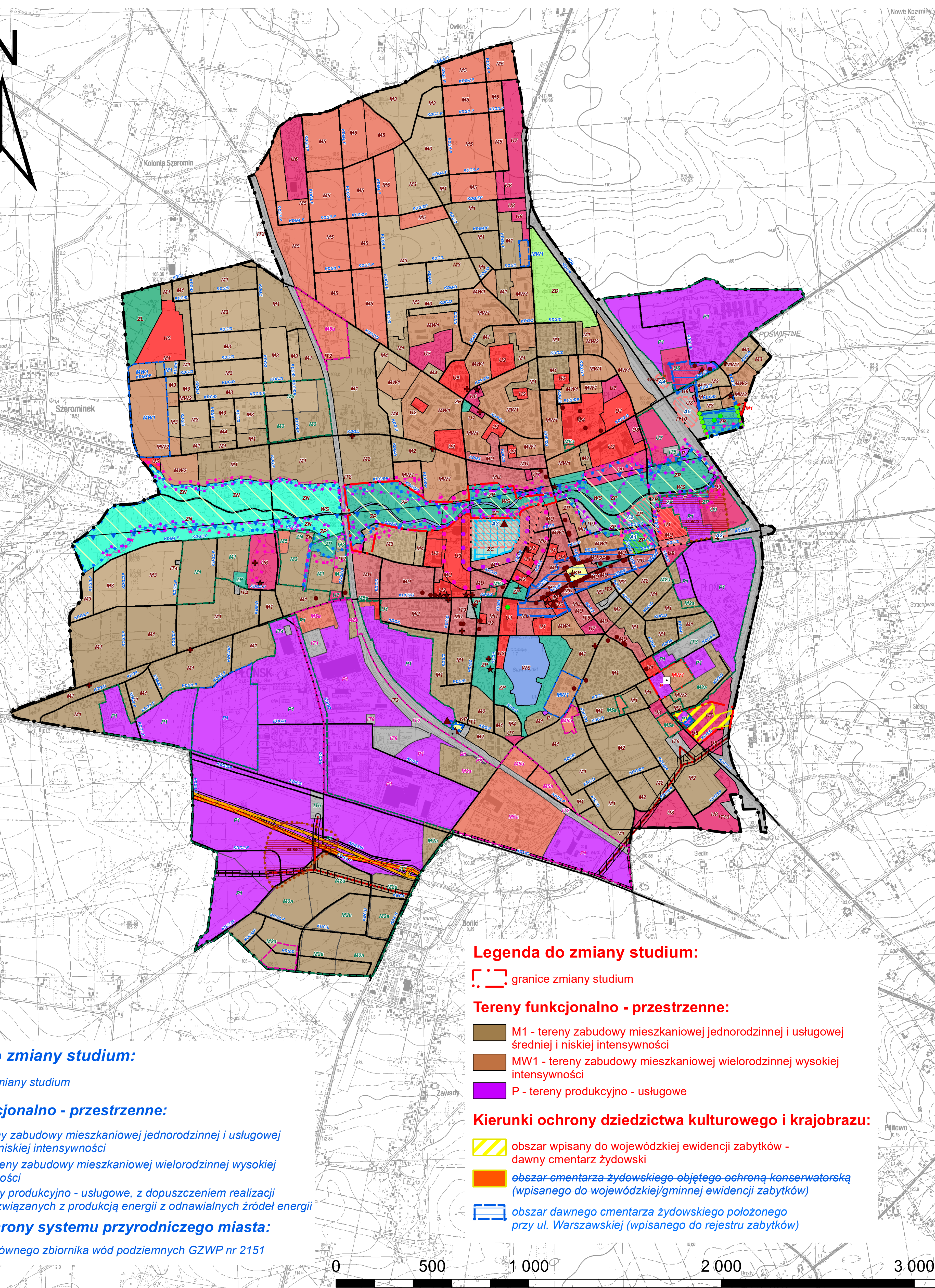
Załącznik nr 4 do uchwały nr LXXVIII/24/2022 Rady Miejskiej w Płońsku z dnia 24 listopada 2022 r. Kierunki polityki przestrzennej miasta. Skala 1:10.000

Załącznik nr 4 do uchwały nr CIII/858/2023 Rady Miejskiej w Płońsku z dnia 23 listopada 2023 r. Kierunki polityki przestrzennej miasta. Skala 1:10.000



# STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY MIASTA PŁOŃSK

Załącznik nr 4 do uchwały nr XLIX/387/2017 Rady Miejskiej w Płońsku z dnia 29 czerwca 2017 r. Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego. Skala 1:10.000



### Legenda do zmiany studium:

- granicę zmiany studium
- Tereny funkcjonalno - przestrzenne:**
  - M2a - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej wysokiej intensywności
  - M5a - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej średniej i wysokiej intensywności oraz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej niskiej i średniej intensywności zabudowy
  - P1 - tereny produkcyjno - usługowe, z dopuszczeniem realizacji instalacji związanych z produkcją energii z odnawialnych źródeł energii
  - IT2 - tereny komunikacji kolejowej
  - IT4 - tereny infrastruktury wodociągowej
  - IT8 - tereny infrastruktury ciepłowniczej
  - IT9 - tereny parkingów

### Legenda

- granicę miasta Płońsk

### Tereny funkcjonalno - przestrzenne:

- M1 - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej średniej i niskiej intensywności
- M2 - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej wysokiej intensywności
- M3 - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej średniej i niskiej intensywności
- M4 - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wysokiej intensywności
- M5 - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej średniej i wysokiej intensywności oraz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej niskiej i średniej intensywności zabudowy
- MW1 - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wysokiej intensywności
- MW2 - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej średniej intensywności
- MU - tereny śródmiejskiej zabudowy mieszkaniowo - usługowej
- U1 - tereny usług administracji publicznej i bezpieczeństwa publicznego
- U2 - tereny usług nauki i oświaty
- U3 - tereny usług kultury oraz sportu i rekreacji
- U4 - tereny usług ochrony zdrowia i opieki społecznej
- U5 - tereny usług kultu religijnego
- U6 - tereny usług ogólnobytowych
- U7 - tereny usług handlu
- U8 - tereny usług komercyjnych
- U9 - tereny usług handlu targowiskowego
- P - tereny produkcyjno - usługowe
- KP - tereny placów miejskich
- IT1 - tereny transportu zbiorowego komunikacji kolejowej i autobusowej
- IT2 - tereny komunikacji kolejowej
- IT3 - tereny baz technicznych obsługi technicznej miasta oraz komunikacji
- IT4 - tereny infrastruktury wodociągowej
- IT5 - tereny infrastruktury kanalizacyjnej
- IT6 - tereny infrastruktury elektroenergetycznej
- IT7 - tereny infrastruktury gazowniczej
- IT8 - tereny infrastruktury ciepłowniczej
- IT9 - tereny parkingów
- IT10 - tereny drogi ekspresowej
- ZC - tereny cmentarzy
- ZP - tereny zieleni urządzonej
- ZD - tereny ogrodów działkowych
- ZN - tereny zieleni nieurządzonej
- ZL - tereny lasów
- WS - tereny wód powierzchniowych

### Legenda do zmiany studium:

- granicę zmiany studium
- Tereny funkcjonalno - przestrzenne:**
  - M1 - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej średniej i niskiej intensywności
  - MW1 - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wysokiej intensywności
  - P - tereny produkcyjno - usługowe

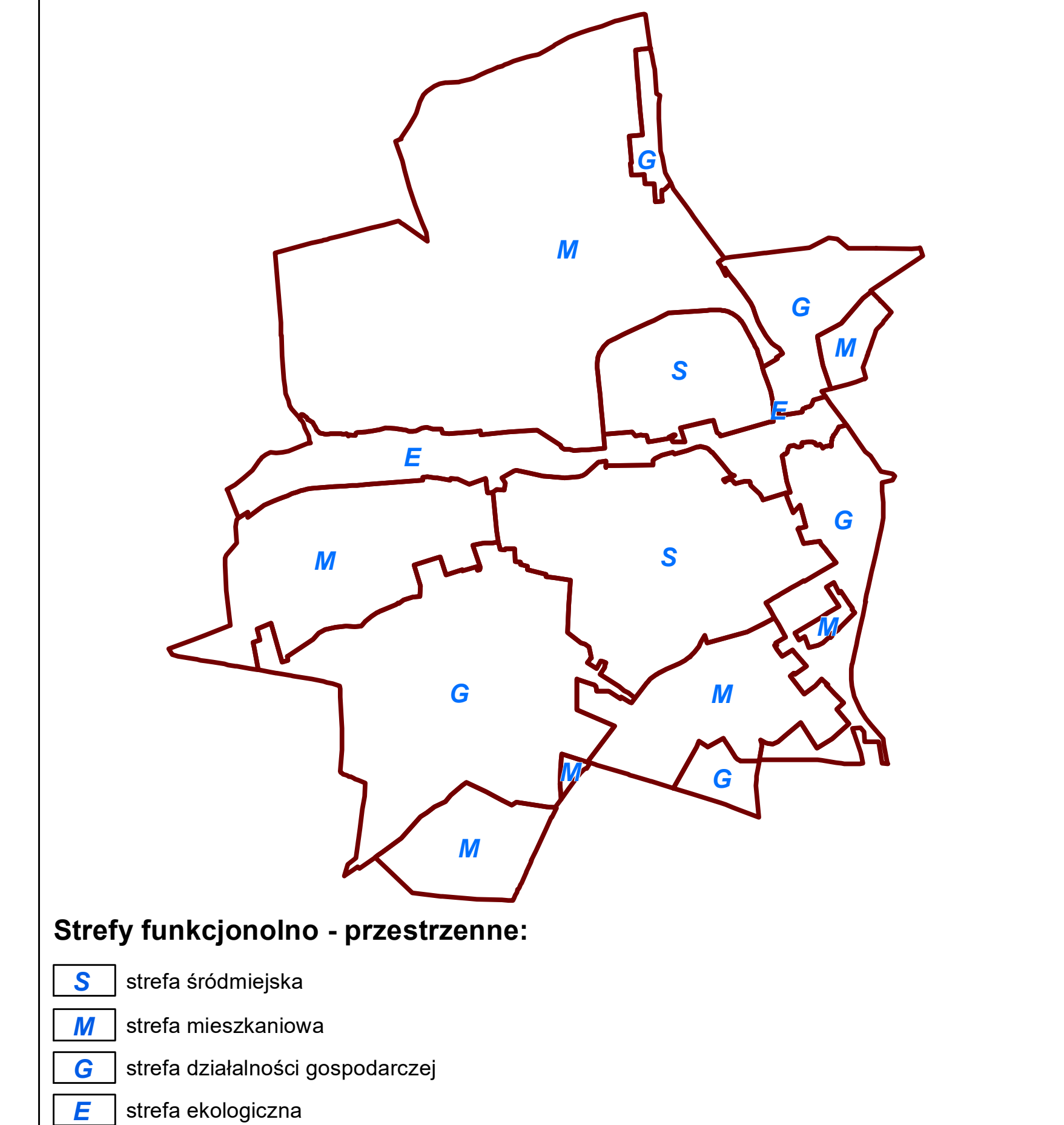
### Kierunki ochrony dziedzictwa kulturowego i krajobrazu:

- obszar wpisany do wojewódzkiej ewidencji zabytków - dawny cmentarz żydowski
- obszar cmentarza żydowskiego objętego ochroną konserwatorską (wpisanego do wojewódzkiej/gminnej ewidencji zabytków)
- obszar dawnego cmentarza żydowskiego położonego przy ul. Warszawskiej (wpisanego do rejestru zabytków)

### Legenda do zmiany studium:

- granicę zmiany studium
- Tereny funkcjonalno - przestrzenne:**
  - M1 - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej średniej i niskiej intensywności
  - MW1 - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wysokiej intensywności
  - P1 - tereny produkcyjno - usługowe, z dopuszczeniem realizacji instalacji związanych z produkcją energii z odnawialnych źródeł energii
- Kierunki ochrony systemu przyrodniczego miasta:**
  - granicę głównego zbiornika wód podziemnych GZWP nr 2151

### PODZIAŁ MIASTA NA STREFY FUNKCJONALNO - PRZESTRZENNE



### Kierunki ochrony systemu przyrodniczego miasta:

- pomniki przyrody - pojedyncze obiekty
- pomniki przyrody - szpalery drzew
- zasięg granic obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średniej wynosi raz na 100 lat (Q 1%)
- granice obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat (Q 10%)
- granice obszarów, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat (Q 0,2%)
- granice strefy ochrony bezpośredniej ujęć wody
- granice strefy zewnętrznej ochrony pośredniej ujęć wody

### Kierunki ochrony dziedzictwa kulturowego i krajobrazu:

- obiekty wpisane do rejestru zabytków
- obszary wpisane do rejestru zabytków
- obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków
- obszary wpisane do gminnej ewidencji zabytków (część dawnego cmentarza żydowskiego przy ul. Warszawskiej + cmentarz rzymsko - katolicki przy ul. Kopernika)
- stanowiska archeologiczne wpisane do rejestru zabytków
- pozostałe stanowiska archeologiczne niewpisane do rejestru zabytków
- pomniki
- kapliczki i krzyże

### Obszary wymagające szczególnych warunków zagospodarowania:

- zasięg strefy technologicznej od napowietrznych linii elektroenergetycznych 110 kV
- zasięg strefy kontrolowanej od gazociągów wysokiego ciśnienia DN - 500
- zasięg strefy kontrolowanej od gazociągów wysokiego ciśnienia DN - 700
- zasięg strefy sanitarnej od cmentarza 50 m
- zasięg strefy sanitarnej od cmentarza 150 m

### Kierunki rozwoju systemów komunikacji:

- KDS - istniejąca droga krajowa klasy ekspresowej
- KDK/G - istniejące drogi krajowe klasy głównej lub głównej ruchu przyspieszonego
- KDW/ZG - istniejące drogi wojewódzkie klasy zbiorczej lub głównej
- KDK/P - projektowany łącznik drogi krajowej w klasie dojazdowej lub lokalnej
- KDP/ZG - istniejące drogi powiatowe klasy zbiorczej lub głównej
- KDZ/ZP - projektowane drogi gminne klasy zbiorczej
- KDZ/Z - istniejące drogi gminne klasy zbiorczej
- KDZ/L - istniejące drogi gminne klasy lokalnej
- KDZ/LP - projektowane drogi gminne klasy lokalnej
- KDZ/D - istniejące drogi gminne klasy dojazdowej
- KDZ/DP - projektowane drogi gminne klasy dojazdowej

### Główne sieci infrastruktury technicznej:

- napowietrzne sieci elektroenergetyczne 110 kV
- gazociągi wysokiego ciśnienia DN 500

### Legenda do zmiany studium:

- granicę zmiany studium
- Tereny funkcjonalno - przestrzenne:**
  - M1 - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej średniej i niskiej intensywności
  - M2, M2a - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej wysokiej intensywności
  - M3 - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej średniej i niskiej intensywności
  - M5, M5a - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej średniej i wysokiej intensywności oraz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej niskiej i średniej intensywności zabudowy
  - U1 - tereny usług administracji publicznej i bezpieczeństwa publicznego
  - U6 - tereny usług ogólnobytowych
  - U7 - tereny usług handlu
  - U9 - tereny usług handlu targowiskowego
  - P1 - tereny produkcyjno - usługowe, z dopuszczeniem realizacji instalacji związanych z produkcją energii z odnawialnych źródeł energii
  - IT3 - tereny baz technicznych obsługi technicznej miasta oraz komunikacji
  - IT4 - tereny infrastruktury wodociągowej
  - IT5 - tereny infrastruktury kanalizacyjnej
  - IT6 - tereny infrastruktury elektroenergetycznej
  - IT7 - tereny infrastruktury gazowniczej
  - ZP - tereny zieleni urządzonej
  - ZN - tereny zieleni nieurządzonej

### Kierunki ochrony systemu przyrodniczego miasta:

- zasięg granic obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średniej wynosi raz na 100 lat (Q 1%)
- granice obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat (Q 10%)
- granice obszarów, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat (Q 0,2%)

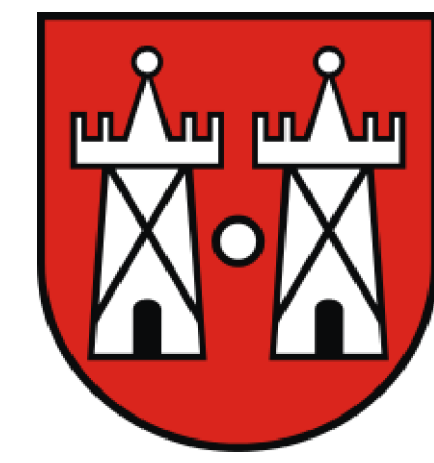
### Kierunki ochrony dziedzictwa kulturowego i krajobrazu:

- obiekty wpisane do rejestru zabytków
- obszary wpisane do rejestru zabytków
- obszar wpisany do wojewódzkiej ewidencji zabytków - dawny cmentarz żydowski
- obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków
- stanowiska archeologiczne wskazane w zmianie studium
- Obszary wymagające szczególnych warunków zagospodarowania:**
  - zasięg strefy technologicznej od napowietrznych linii elektroenergetycznych 110 kV
  - zasięg strefy kontrolowanej od gazociągów wysokiego ciśnienia DN - 500 i DN 80
  - zasięg strefy kontrolowanej od gazociągów wysokiego ciśnienia DN - 700
  - zasięg strefy sanitarnej od cmentarza 150 m (od 50- do 150 m)

### Kierunki rozwoju systemów komunikacji:

- KDK/G - istniejące drogi krajowe klasy głównej lub głównej ruchu przyspieszonego
- KDW/ZG - istniejące drogi wojewódzkie klasy zbiorczej lub głównej
- KDP/ZG - istniejące drogi powiatowe klasy zbiorczej lub głównej
- KDZ/ZP - projektowane drogi gminne klasy zbiorczej
- KDZ/Z - istniejące drogi gminne klasy zbiorczej
- KDZ/L - istniejące drogi gminne klasy lokalnej
- KDZ/LP - projektowane drogi gminne klasy lokalnej
- KDZ/D - istniejące drogi gminne klasy dojazdowej
- KDZ/DP - projektowane drogi gminne klasy dojazdowej
- napowietrzne sieci elektroenergetyczne 110 kV
- gazociągi wysokiego ciśnienia DN 700, DN 500 i DN 80





# STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY MIASTA PŁOŃSK

ZALĄCZNIK NR 5 DO UCHWAŁY NR XLIX/387/2017 RADY MIEJSKIEJ W PŁOŃSKU Z DNIA 29 CZERWCA 2017 R. STRUKTURA FUNKCJONALNO - PRZESTRZENNA SKALA 1:10.000

układ współrzędnych: PL-1992, podkład mapowy: zmianę studium sporządzono na obowiązującym studium, do którego podkład mapowy/ mapa topograficzna została pozyskana z zasobu Centralnego Ośrodka Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej

## Legenda do zmiany studium:

granicze zmiany studium

### Tereny funkcjonalno - przestrzenne:

- M1 - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej średniej i niskiej intensywności
- MW1 - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wysokiej intensywności
- P1 - tereny produkcyjno - usługowe, z dopuszczeniem realizacji instalacji związanych z produkcją energii z odnawialnych źródeł energii

### Pozostałe obszary wyróżnione w strukturze przestrzennej miasta:

- obszary, na których będą rozmieszczone urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 500 kW

### Obszary wyróżnione w strukturze przestrzennej miasta ze względu na stan aktualności obowiązujących m.p.z.p.:

- PIII** obszary o funkcji podstawowej zgodnej z ustalonymi w obowiązujących m.p.z.p. wymagające zmiany m.p.z.p. jedynie w przypadku zmiany zasad zagospodarowania terenów, w tym ustalonych wskaźników i parametrów urbanistycznych lub w przypadku konieczności dostosowania ustaleń m.p.z.p. do obowiązujących przepisów prawa
- PIV** obszary wskazane do zmiany m.p.z.p. ze względu na zmienioną, w stosunku do ustalonego w m.p.z.p., funkcję podstawową wyodrębnionych terenów

## Legenda

granicze miasta Płońsk

### Strefy funkcjonalno - przestrzenne:

- S strefa śródmiejska
- M strefa mieszkaniowa
- G strefa działalności gospodarczej
- E strefa ekologiczna

### Obszary wymagające przekształceń, rekultywacji lub rehabilitacji:

obszary zdegradowane wymagające rewitalizacji

### Obszary przestrzeni publicznych:

- tereny stanowiące obszary przestrzeni publicznych
- ciągi ulic stanowiących obszary przestrzeni publicznych

### Pozostałe obszary wyróżnione w strukturze przestrzennej miasta:

- obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m<sup>2</sup>
- tereny zamknięte

### Obszary wyróżnione w strukturze przestrzennej miasta ze względu na stan aktualności obowiązujących m.p.z.p.:

- PI** obszary wymagające zmiany m.p.z.p. ze względu na obszary szczególnego zagrożenia powodzią nie uwzględnione w obowiązujących m.p.z.p.
- PII** obszary wymagające zmiany m.p.z.p. ze względu na wyznaczone obszary przestrzeni publicznych ( w tym skoncentrowane obszary rozmieszczenia terenów rekreacyjno - sportowych), które nie zostały wskazane w obowiązujących m.p.z.p.
- PIII** obszary o funkcji podstawowej zgodnej z ustalonymi w obowiązujących m.p.z.p. wymagające zmiany m.p.z.p. jedynie w przypadku zmiany zasad zagospodarowania terenów, w tym ustalonych wskaźników i parametrów urbanistycznych lub w przypadku konieczności dostosowania ustaleń m.p.z.p. do obowiązujących przepisów prawa
- PIV** obszary wskazane do zmiany m.p.z.p. ze względu na zmienioną, w stosunku do ustalonego w m.p.z.p., funkcję podstawową wyodrębnionych terenów
- PV** obszary wskazane do zmiany m.p.z.p. ze względu na zmianę gruntów rolnych na cele nierolnicze na obszarach wyłączonych z zabudowy w obowiązujących m.p.z.p.
- PVI** obszary o funkcji i warunkach zagospodarowania terenów zgodnych z ustalonymi w obowiązujących m.p.z.p., niewymagające zmiany ustaleń tych planów

## Legenda do zmiany studium:

granicze zmiany studium

### Tereny funkcjonalno - przestrzenne:

- M2a - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej wysokiej intensywności
- M5a - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej średniej i wysokiej intensywności oraz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej niskiej i średniej intensywności zabudowy
- P1 - tereny produkcyjno - usługowe, z dopuszczeniem realizacji instalacji związanych z produkcją energii z odnawialnych źródeł energii
- IT2 - tereny komunikacji kolejowej
- IT4 - tereny infrastruktury wodociągowej
- IT8 - tereny infrastruktury ciepłowniczej
- IT9 - tereny parkingów

### Pozostałe obszary wyróżnione w strukturze przestrzennej miasta:

- obszary, na których będą rozmieszczone urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500 kW

### Obszary wyróżnione w strukturze przestrzennej miasta ze względu na aktualności obowiązujących m.p.z.p.:

- PIV** obszary wskazane do zmiany m.p.z.p. ze względu na zmienioną, w stosunku do ustalonego w m.p.z.p., funkcję podstawową wyodrębnionych terenów

## Tereny funkcjonalno - przestrzenne:

- M1 - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej średniej i niskiej intensywności
- M2 - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej wysokiej intensywności
- M3 - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej średniej i niskiej intensywności
- M4 - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wysokiej intensywności
- MW1 - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wysokiej intensywności
- MW2 - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej średniej intensywności
- MU - tereny śródmiejskiej zabudowy mieszkaniowo - usługowej
- U1 - tereny usług administracji publicznej
- U2 - tereny usług nauki i oświaty
- U3 - tereny usług kultury oraz sportu i rekreacji
- U4 - tereny usług ochrony zdrowia i opieki społecznej
- U5 - tereny usług kultu religijnego
- U6 - tereny usług ogólnobytowych
- U7 - tereny usług handlu
- U8 - tereny usług komercyjnych
- U9 - tereny usług handlu targowiskowego
- P - tereny produkcyjno - usługowe
- KP - tereny placów miejskich
- IT1 - tereny transportu zbiorowego komunikacji kolejowej i autobusowej
- IT2 - tereny komunikacji kolejowej
- IT3 - tereny baz technicznych obsługi technicznej miasta oraz komunikacji
- IT4 - tereny infrastruktury wodociągowej
- IT5 - tereny infrastruktury kanalizacyjnej
- IT6 - tereny infrastruktury elektroenergetycznej
- IT7 - tereny infrastruktury gazowniczej
- IT8 - tereny infrastruktury ciepłowniczej
- IT9 - tereny parkingów
- IT10 - tereny drogi ekspresowej
- ZC - tereny cmentarzy
- ZP - tereny zieleni urządzonej
- ZD - tereny ogrodów działkowych
- ZN - tereny zieleni nieurządzonej
- ZL - tereny lasów
- WS - tereny wód powierzchniowych

## Legenda do zmiany studium:

granicze zmiany studium

### Tereny funkcjonalno - przestrzenne:

- M1 - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej średniej i niskiej intensywności
- M2, M2a - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej wysokiej intensywności
- M3 - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej średniej i niskiej intensywności
- M5, M5a - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej średniej i wysokiej intensywności oraz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej niskiej i średniej intensywności zabudowy
- U1 - tereny usług administracji publicznej i bezpieczeństwa publicznego
- U6 - tereny usług ogólnobytowych
- U7 - tereny usług handlu
- U9 - tereny usług handlu targowiskowego
- P1 - tereny produkcyjno - usługowe, z dopuszczeniem realizacji instalacji związanych z produkcją energii z odnawialnych źródeł energii
- IT3 - tereny baz technicznych obsługi technicznej miasta oraz komunikacji
- IT4 - tereny infrastruktury wodociągowej
- IT5 - tereny infrastruktury kanalizacyjnej
- IT6 - tereny infrastruktury elektroenergetycznej
- IT7 - tereny infrastruktury gazowniczej
- ZP - tereny zieleni urządzonej
- ZN - tereny zieleni nieurządzonej

### Strefy funkcjonalno - przestrzenne:

- S strefa śródmiejska
- M strefa mieszkaniowa
- G strefa działalności gospodarczej
- E strefa ekologiczna

### Obszary wymagające przekształceń, rekultywacji lub rehabilitacji:

obszary zdegradowane wymagające rewitalizacji

### Obszary przestrzeni publicznych:

tereny stanowiące obszary przestrzeni publicznych

### Pozostałe obszary wyróżnione w strukturze przestrzennej miasta:

- obszary, na których będą rozmieszczone urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500 kW
- tereny zamknięte

### Obszary wyróżnione w strukturze przestrzennej miasta ze względu na stan aktualności obowiązujących m.p.z.p.:

- PI** obszary wymagające zmiany m.p.z.p. ze względu na obszary szczególnego zagrożenia powodzią nie uwzględnione w obowiązujących m.p.z.p.
- PIII** obszary o funkcji podstawowej zgodnej z ustalonymi w obowiązujących m.p.z.p. wymagające zmiany m.p.z.p. jedynie w przypadku zmiany zasad zagospodarowania terenów, w tym ustalonych wskaźników i parametrów urbanistycznych lub w przypadku konieczności dostosowania ustaleń m.p.z.p. do obowiązujących przepisów prawa
- PIV** obszary wskazane do zmiany m.p.z.p. ze względu na zmienioną, w stosunku do ustalonego w m.p.z.p., funkcję podstawową wyodrębnionych terenów
- PVI** obszary o funkcji i warunkach zagospodarowania terenów zgodnych z ustalonymi w obowiązujących m.p.z.p., niewymagające zmiany ustaleń tych planów

## Legenda do zmiany studium:

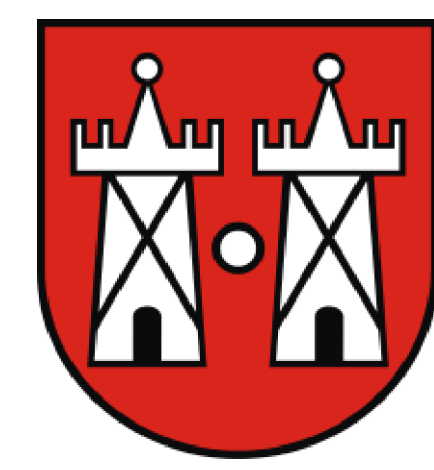
granicze zmiany studium

### Tereny funkcjonalno - przestrzenne:

- M1 - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej średniej i niskiej intensywności
- MW1 - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wysokiej intensywności
- P - tereny produkcyjno - usługowe

0 500 1 000 2 000 3 000 4 000 5 000 m

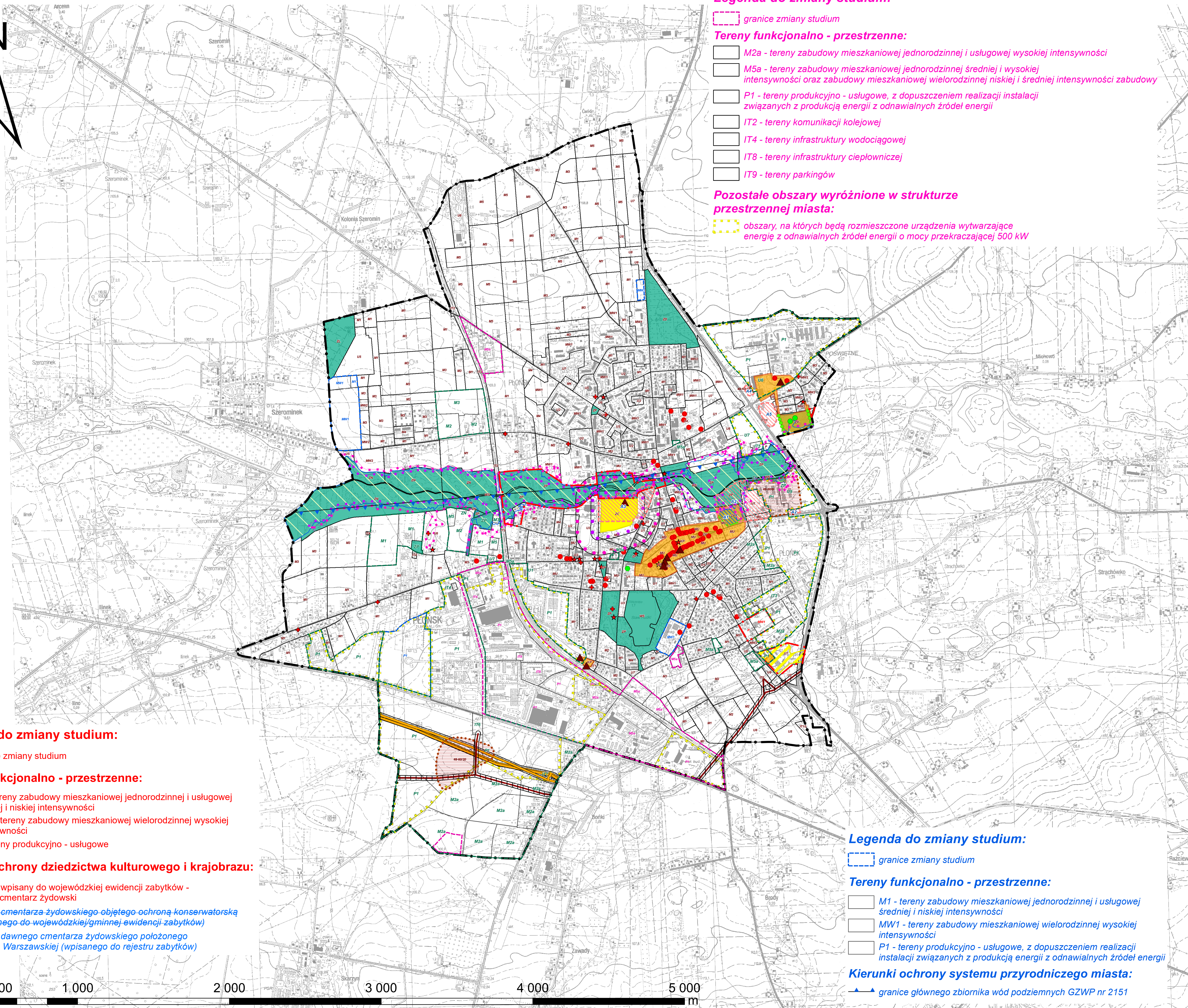




# STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY MIASTA PŁOŃSK

ZALĄCZNIK NR 6 DO UCHWAŁY NR XLIX/387/2017 R. RADY MIEJSKIEJ W PŁOŃSKU Z DNIA 29 CZERWCA 2017 R. KIERUNKI OCHRONY ŚRODOWISKA KULTUROWEGO, KRAJOBRAZU I PRZYRODY SKALA 1:10.000

układ współrzędnych: PL-1992, podkład mapowy: zmianę studium sporządzono na obowiązującym studium, do którego podkład mapowy/mapa topograficzna została pozyskana z zasobu Centralnego Ośrodka Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej



### Legenda do zmiany studium:

granicę zmiany studium

#### Tereny funkcjonalno - przestrzenne:

- M2a - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej wysokiej intensywności
- M5a - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej średniej i wysokiej intensywności oraz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej niskiej i średniej intensywności zabudowy
- P1 - tereny produkcyjno - usługowe, z dopuszczeniem realizacji instalacji związanych z produkcją energii z odnawialnych źródeł energii
- IT2 - tereny komunikacji kolejowej
- IT4 - tereny infrastruktury wodociągowej
- IT8 - tereny infrastruktury ciepłowniczej
- IT9 - tereny parkingów

#### Pozostałe obszary wyróżnione w strukturze przestrzennej miasta:

- obszary, na których będą rozmieszczone urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500 kW

### Legenda do zmiany studium:

granicę zmiany studium

#### Tereny funkcjonalno - przestrzenne:

- M1 - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej średniej i niskiej intensywności
- MW1 - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wysokiej intensywności
- P1 - tereny produkcyjno - usługowe, z dopuszczeniem realizacji instalacji związanych z produkcją energii z odnawialnych źródeł energii

#### Kierunki ochrony systemu przyrodniczego miasta:

granicę głównego zbiornika wód podziemnych GZWP nr 2151

### Legenda

granicę miasta Płońsk

#### Kierunki ochrony systemu przyrodniczego miasta:

- obszary tworzące system przyrodniczy miasta
- pomniki przyrody - pojedyncze obiekty
- pomniki przyrody - szpalery drzew
- zasięg granic obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat (Q 1%)
- granicę obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat (Q 10%)
- granicę obszarów, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat (Q 0,2%)
- granicę strefy ochrony bezpośredniej ujęć wody
- granicę strefy zewnętrznej ochrony pośredniej ujęć wody

#### Kierunki ochrony dziedzictwa kulturowego i krajobrazu:

- obiekty wpisane do rejestru zabytków
- obszary wpisane do rejestru zabytków
- obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków
- obszary wpisane do gminnej ewidencji zabytków (część dawnego cmentarza żydowskiego przy ul. Warszawskiej + cmentarz rzymsko - katolicki przy ul. Kopernika)
- stanowiska archeologiczne wpisane do rejestru zabytków
- pozostałe stanowiska archeologiczne niewpisane do rejestru zabytków
- pomniki
- kapliczki i krzyże

#### Obszary wymagające szczególnych warunków zagospodarowania:

- zasięg strefy technologicznej od napowietrznych linii elektroenergetycznych 110 kV
- zasięg strefy kontrolowanej od gazociągów wysokiego ciśnienia DN - 500
- zasięg strefy kontrolowanej od gazociągów wysokiego ciśnienia DN - 700
- zasięg strefy sanitarnej od cmentarza 50 m
- zasięg strefy sanitarnej od cmentarza 150 m

#### Tereny funkcjonalno - przestrzenne:

- M1 - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej średniej i niskiej intensywności
- M2 - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej wysokiej intensywności
- M3 - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej średniej i niskiej intensywności
- M4 - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wysokiej intensywności
- MW1 - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wysokiej intensywności
- MW2 - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej średniej intensywności
- MU - tereny śródmiejskiej zabudowy mieszkaniowo - usługowej
- U1 - tereny usług administracji publicznej i bezpieczeństwa publicznego
- U2 - tereny usług nauki i oświaty
- U3 - tereny usług kultury oraz sportu i rekreacji
- U4 - tereny usług ochrony zdrowia i opieki społecznej
- U5 - tereny usług kultury religijnej
- U6 - tereny usług ogólnobytowych
- U7 - tereny usług handlu
- U8 - tereny usług komercyjnych
- U9 - tereny usług handlu targowiskowego
- P - tereny produkcyjno - usługowe
- KP - tereny placów miejskich
- IT1 - tereny transportu zbiorowego komunikacji kolejowej i autobusowej
- IT2 - tereny komunikacji kolejowej
- IT3 - tereny baz technicznych obsługi technicznej miasta oraz komunikacji
- IT4 - tereny infrastruktury wodociągowej
- IT5 - tereny infrastruktury kanalizacyjnej
- IT6 - tereny infrastruktury elektroenergetycznej
- IT7 - tereny infrastruktury gazowniczej
- IT8 - tereny infrastruktury ciepłowniczej
- IT9 - tereny parkingów
- IT10 - tereny drogi ekspresowej
- ZC - tereny cmentarzy
- ZP - tereny zieleni urządzonej
- ZD - tereny ogrodów działkowych
- ZN - tereny zieleni nieurządzonej
- ZL - tereny lasów
- WS - tereny wód powierzchniowych

#### Główne sieci infrastruktury technicznej:

- napowietrzne sieci elektroenergetyczne 110 kV
- gazociągi wysokiego ciśnienia DN 500

### Legenda do zmiany studium:

granicę zmiany studium

#### Tereny funkcjonalno - przestrzenne:

- M1 - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej średniej i niskiej intensywności
- M2, M2a - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej wysokiej intensywności
- M3 - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej średniej i niskiej intensywności
- M5, M5a - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej średniej i wysokiej intensywności oraz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej niskiej i średniej intensywności zabudowy
- U1 - tereny usług administracji publicznej i bezpieczeństwa publicznego
- U6 - tereny usług ogólnobytowych
- U7 - tereny usług handlu
- U9 - tereny usług handlu targowiskowego
- P1 - tereny produkcyjno - usługowe, z dopuszczeniem realizacji instalacji związanych z produkcją energii z odnawialnych źródeł energii
- IT3 - tereny baz technicznych obsługi technicznej miasta oraz komunikacji
- IT4 - tereny infrastruktury wodociągowej
- IT5 - tereny infrastruktury kanalizacyjnej
- IT6 - tereny infrastruktury elektroenergetycznej
- IT7 - tereny infrastruktury gazowniczej
- ZP - tereny zieleni urządzonej
- ZN - tereny zieleni nieurządzonej

#### Kierunki ochrony systemu przyrodniczego miasta:

- obszary tworzące system przyrodniczy miasta
- zasięg granic obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat (Q 1%)
- granicę obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat (Q 10%)
- granicę obszarów, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat (Q 0,2%)

#### Kierunki ochrony dziedzictwa kulturowego i krajobrazu:

- obiekty wpisane do rejestru zabytków
- obszary wpisane do rejestru zabytków
- obszar wpisany do wojewódzkiej ewidencji zabytków - dawny cmentarz żydowski
- obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków
- stanowiska archeologiczne wskazane w zmianie studium

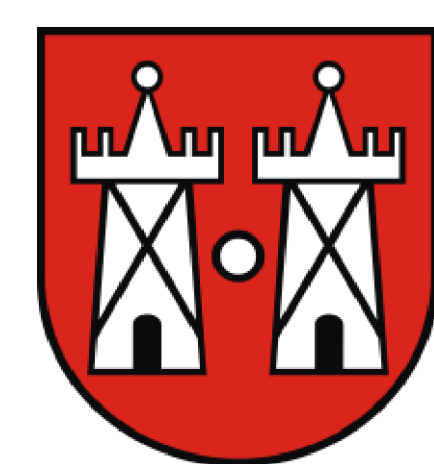
#### Obszary wymagające szczególnych warunków zagospodarowania:

- zasięg strefy technologicznej od napowietrznych linii elektroenergetycznych 110 kV
- zasięg strefy kontrolowanej od gazociągów wysokiego ciśnienia DN 500 i DN 80
- zasięg strefy kontrolowanej od gazociągów wysokiego ciśnienia DN 700
- zasięg strefy sanitarnej od cmentarza 150 m (od 50- do 150 m)

#### Główne sieci infrastruktury technicznej:

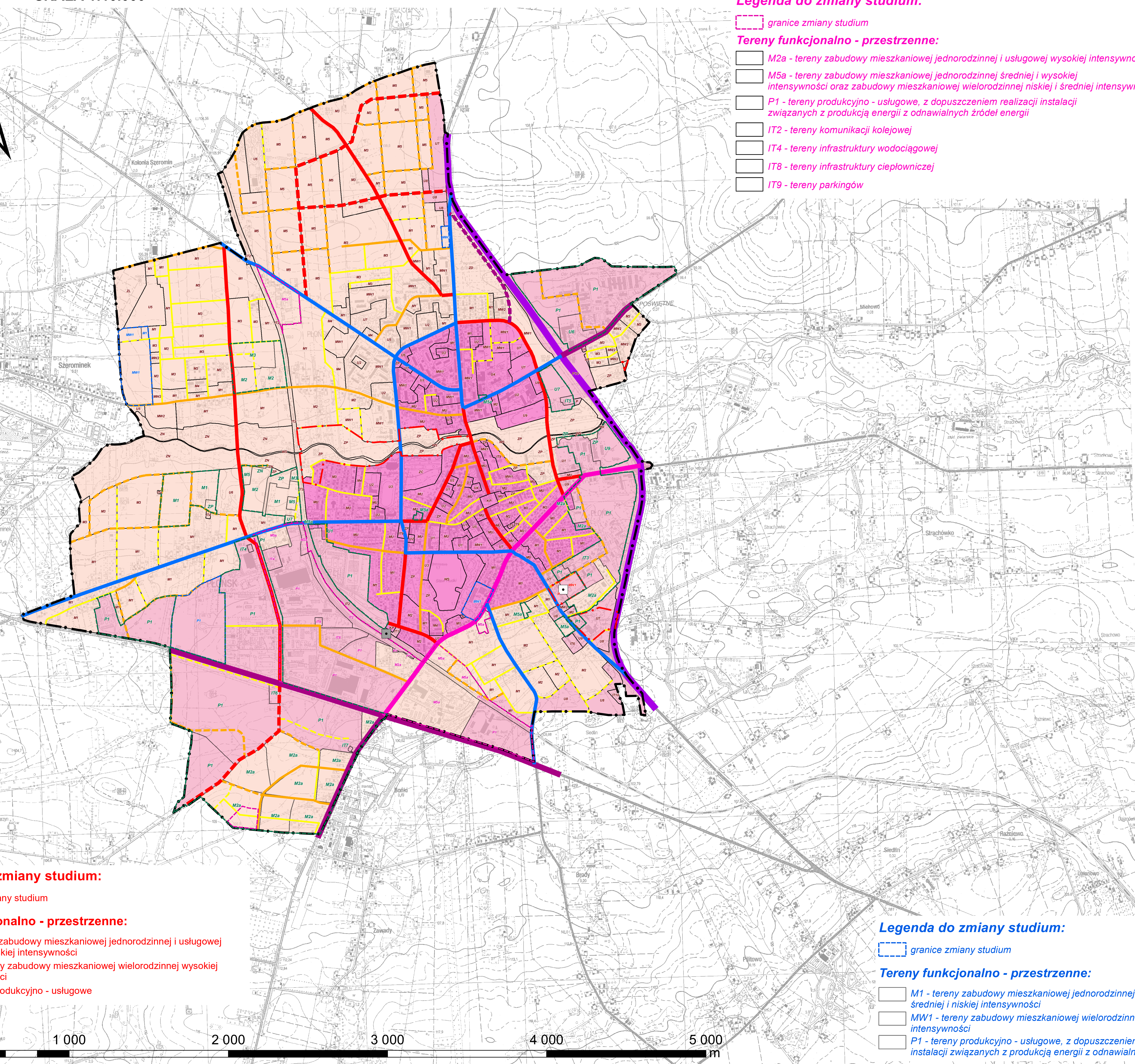
- napowietrzne sieci elektroenergetyczne 110 kV
- gazociągi wysokiego ciśnienia DN 700, DN 500 i DN 80





# STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY MIASTA PŁOŃSK

ZALĄCZNIK NR 7 DO UCHWAŁY NR XLIX/387/2017 RADY MIEJSKIEJ W PŁOŃSKU Z DNIA 29 CZERWCA 2017 R. KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW KOMUNIKACJI SKALA 1:10.000



## Legenda do zmiany studium:

granicze zmiany studium

### Tereny funkcjonalno - przestrzenne:

- M2a - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej wysokiej intensywności
- M5a - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej średniej i wysokiej intensywności oraz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej niskiej i średniej intensywności zabudowy
- P1 - tereny produkcyjno - usługowe, z dopuszczeniem realizacji instalacji związanych z produkcją energii z odnawialnych źródeł energii
- IT2 - tereny komunikacji kolejowej
- IT4 - tereny infrastruktury wodociągowej
- IT8 - tereny infrastruktury ciepłowniczej
- IT9 - tereny parkingów

## Legenda do zmiany studium:

granicze zmiany studium

### Tereny funkcjonalno - przestrzenne:

- M1 - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej średniej i niskiej intensywności
- MW1 - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wysokiej intensywności
- P - tereny produkcyjno - usługowe

## Legenda do zmiany studium:

granicze zmiany studium

### Tereny funkcjonalno - przestrzenne:

- M1 - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej średniej i niskiej intensywności
- MW1 - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wysokiej intensywności
- P1 - tereny produkcyjno - usługowe, z dopuszczeniem realizacji instalacji związanych z produkcją energii z odnawialnych źródeł energii

układ współrzędnych: PL-1992, podkład mapowy: zmiana studium sporządzono na obowiązującym studium, do którego podkład mapowy/mapa topograficzna została pozyskana z zasobu Centralnego Ośrodka Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej

## Legenda

granicze miasta Płońsk

### System komunikacyjny miasta:

- istniejąca droga krajowa klasy ekspresowej
- istniejące drogi krajowe klasy głównej lub głównej ruchu przyspieszonego
- istniejące drogi wojewódzkie klasy zbiorczej lub głównej
- projektowany łącznik drogi krajowej w klasie dojazdowej lub lokalnej
- istniejące drogi powiatowe klasy zbiorczej lub głównej
- istniejące drogi gminne klasy zbiorczej
- projektowane drogi gminne klasy zbiorczej
- istniejące drogi gminne klasy lokalnej
- projektowane drogi gminne klasy lokalnej
- istniejące drogi gminne klasy dojazdowej
- projektowane drogi gminne klasy dojazdowej

### Elementy systemu transportu zbiorowego:

- dworzec autobusowy
- dworzec kolejowy

### Strefy parkowania:

- strefa 1
- strefa 2
- strefa 3

### Tereny funkcjonalno - przestrzenne:

- M1 - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej średniej i niskiej intensywności
- M2 - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej wysokiej intensywności
- M3 - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej średniej i niskiej intensywności
- M4 - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wysokiej intensywności
- MW1 - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wysokiej intensywności
- MW2 - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej średniej intensywności
- MU - tereny śródmiejskiej zabudowy mieszkaniowo - usługowej
- U1 - tereny usług administracji publicznej i bezpieczeństwa publicznego
- U2 - tereny usług nauki i oświaty
- U3 - tereny usług kultury oraz sportu i rekreacji
- U4 - tereny usług ochrony zdrowia i opieki społecznej
- U5 - tereny usług kultu religijnego
- U6 - tereny usług ogólnobytowych
- U7 - tereny usług handlu
- U8 - tereny usług komercyjnych
- U9 - tereny usług handlu targowiskowego
- P - tereny produkcyjno - usługowe
- KP - tereny placów miejskich
- IT1 - tereny transportu zbiorowego komunikacji kolejowej i autobusowej
- IT2 - tereny komunikacji kolejowej
- IT3 - tereny baz technicznych obsługi technicznej miasta oraz komunikacji
- IT4 - tereny infrastruktury wodociągowej
- IT5 - tereny infrastruktury kanalizacyjnej
- IT6 - tereny infrastruktury elektroenergetycznej
- IT7 - tereny infrastruktury gazowniczej
- IT8 - tereny infrastruktury ciepłowniczej
- IT9 - tereny parkingów
- IT10 - tereny drogi ekspresowej
- ZC - tereny cmentarzy
- ZP - tereny zieleni urządzonej
- ZD - tereny ogrodów działkowych
- ZN - tereny zieleni nieurządzonej
- ZL - tereny lasów
- WS - tereny wód powierzchniowych

## Legenda do zmiany studium:

granicze zmiany studium

### Tereny funkcjonalno - przestrzenne:

- M1 - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej średniej i niskiej intensywności
- M2, M2a - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej wysokiej intensywności
- M3 - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej średniej i niskiej intensywności
- M5, M5a - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej średniej i wysokiej intensywności oraz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej niskiej i średniej intensywności zabudowy
- U1 - tereny usług administracji publicznej i bezpieczeństwa publicznego
- U6 - tereny usług ogólnobytowych
- U7 - tereny usług handlu
- U9 - tereny usług handlu targowiskowego
- P1 - tereny produkcyjno - usługowe, z dopuszczeniem realizacji instalacji związanych z produkcją energii z odnawialnych źródeł energii
- IT3 - tereny baz technicznych obsługi technicznej miasta oraz komunikacji
- IT4 - tereny infrastruktury wodociągowej
- IT5 - tereny infrastruktury kanalizacyjnej
- IT6 - tereny infrastruktury elektroenergetycznej
- IT7 - tereny infrastruktury gazowniczej
- ZP - tereny zieleni urządzonej
- ZN - tereny zieleni nieurządzonej

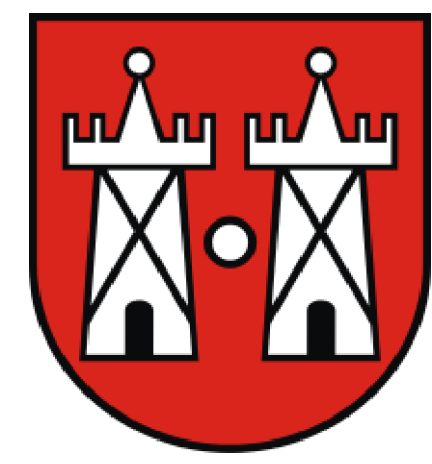
### System komunikacyjny miasta:

- istniejące drogi krajowe klasy głównej lub głównej ruchu przyspieszonego
- istniejące drogi wojewódzkie klasy zbiorczej lub głównej
- istniejące drogi powiatowe klasy zbiorczej lub głównej
- istniejące drogi gminne klasy zbiorczej
- projektowane drogi gminne klasy zbiorczej
- istniejące drogi gminne klasy lokalnej
- projektowane drogi gminne klasy lokalnej
- istniejące drogi gminne klasy dojazdowej
- projektowane drogi gminne klasy dojazdowej

### Strefy parkowania:

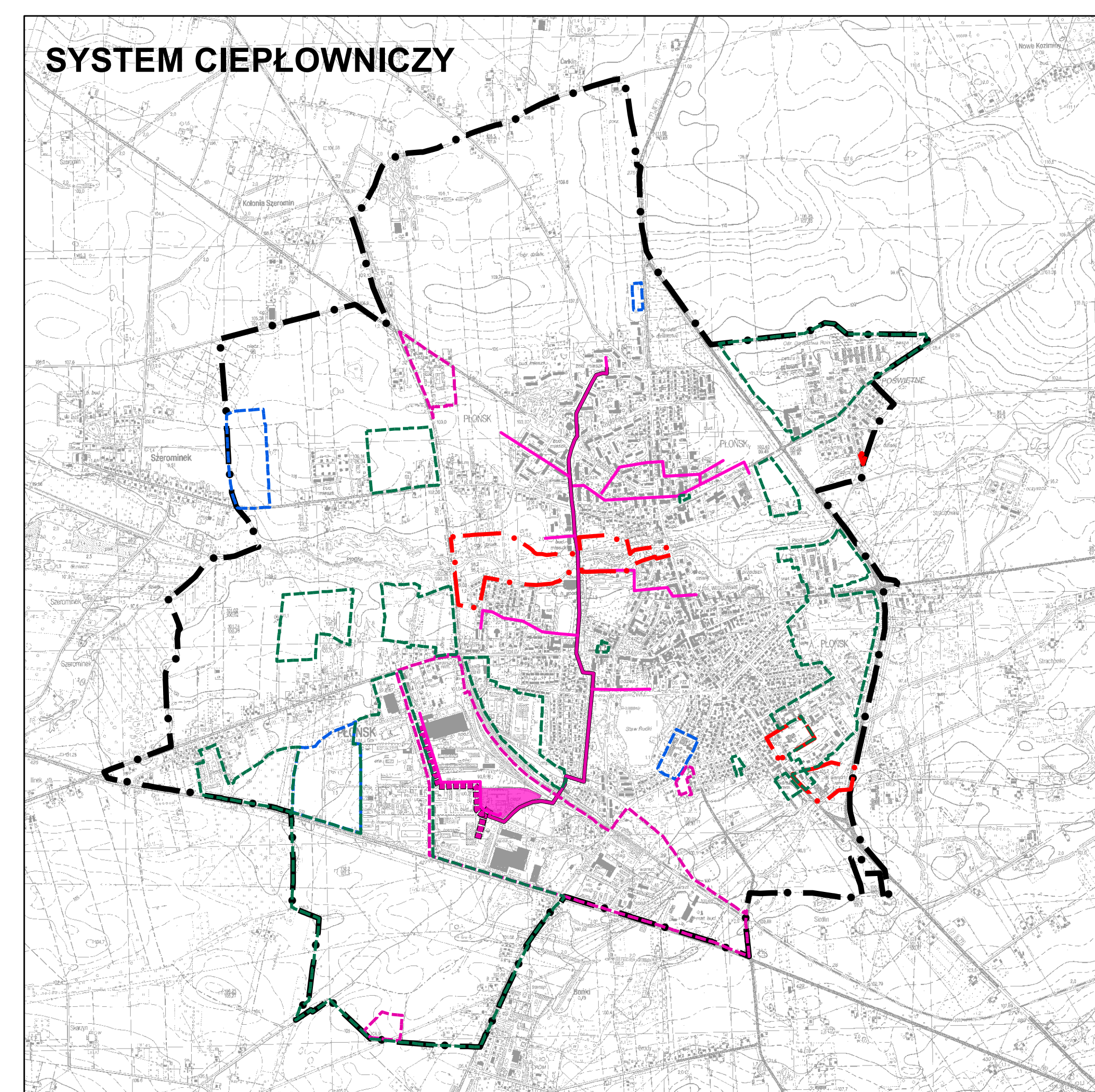
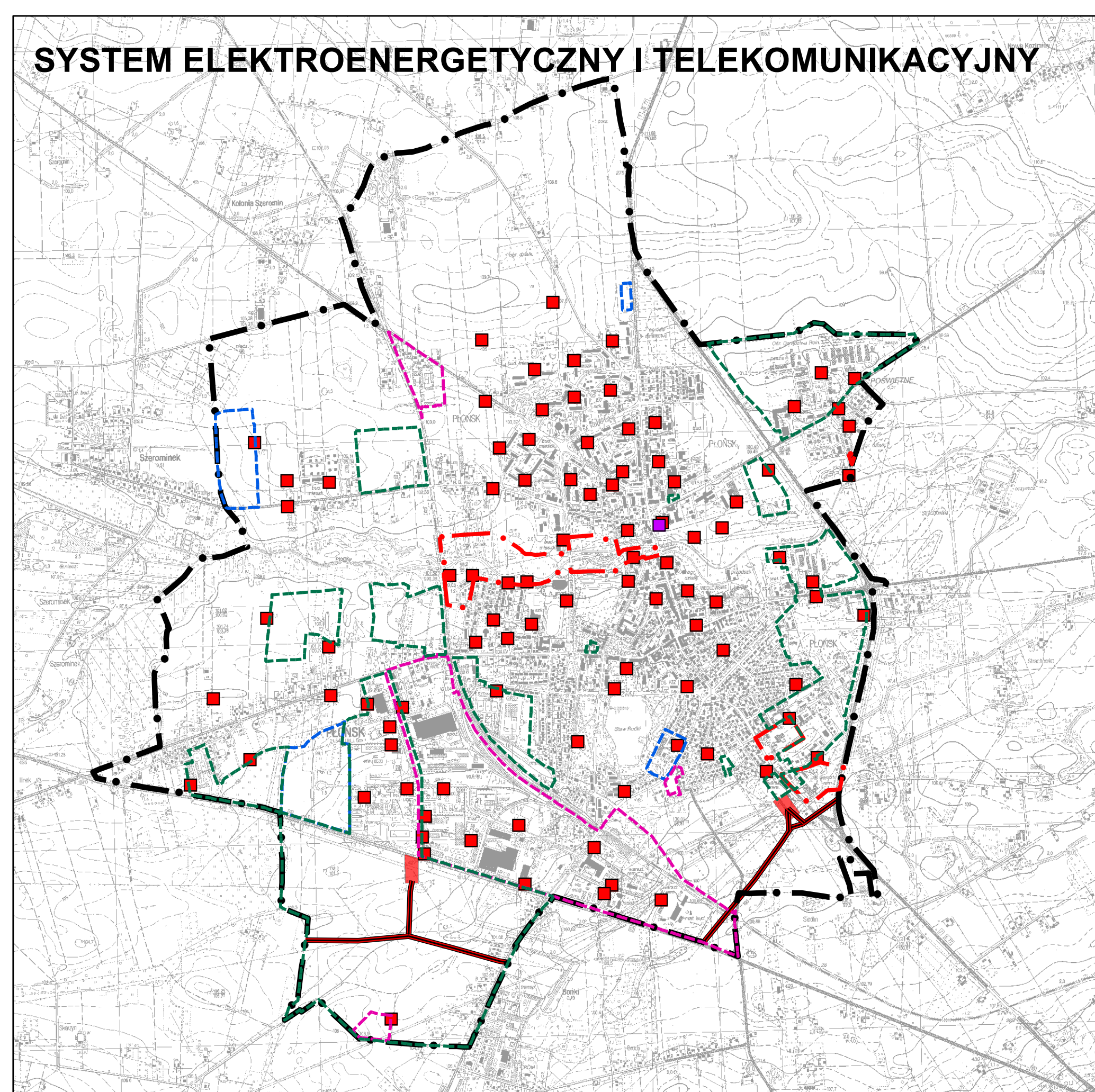
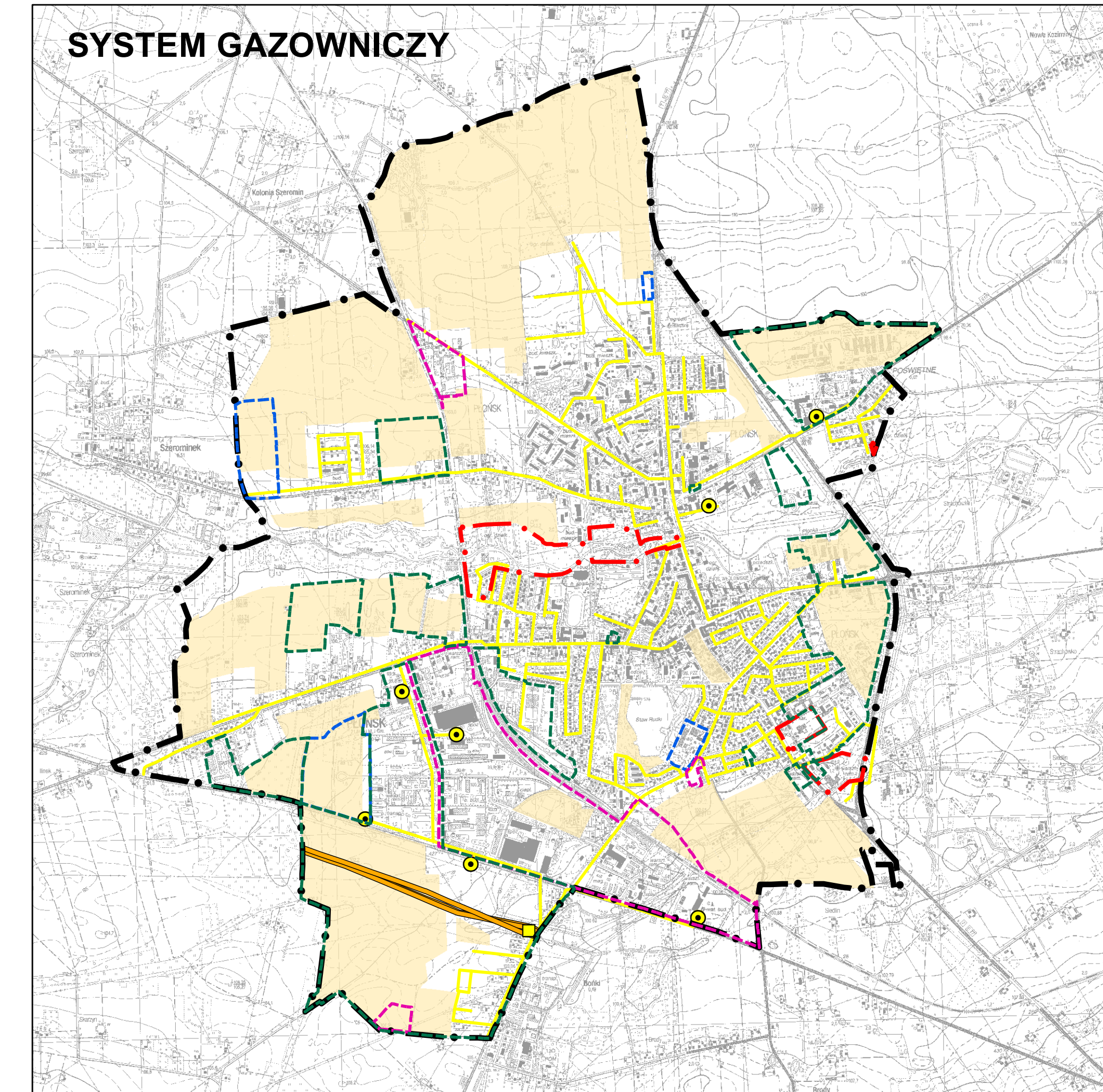
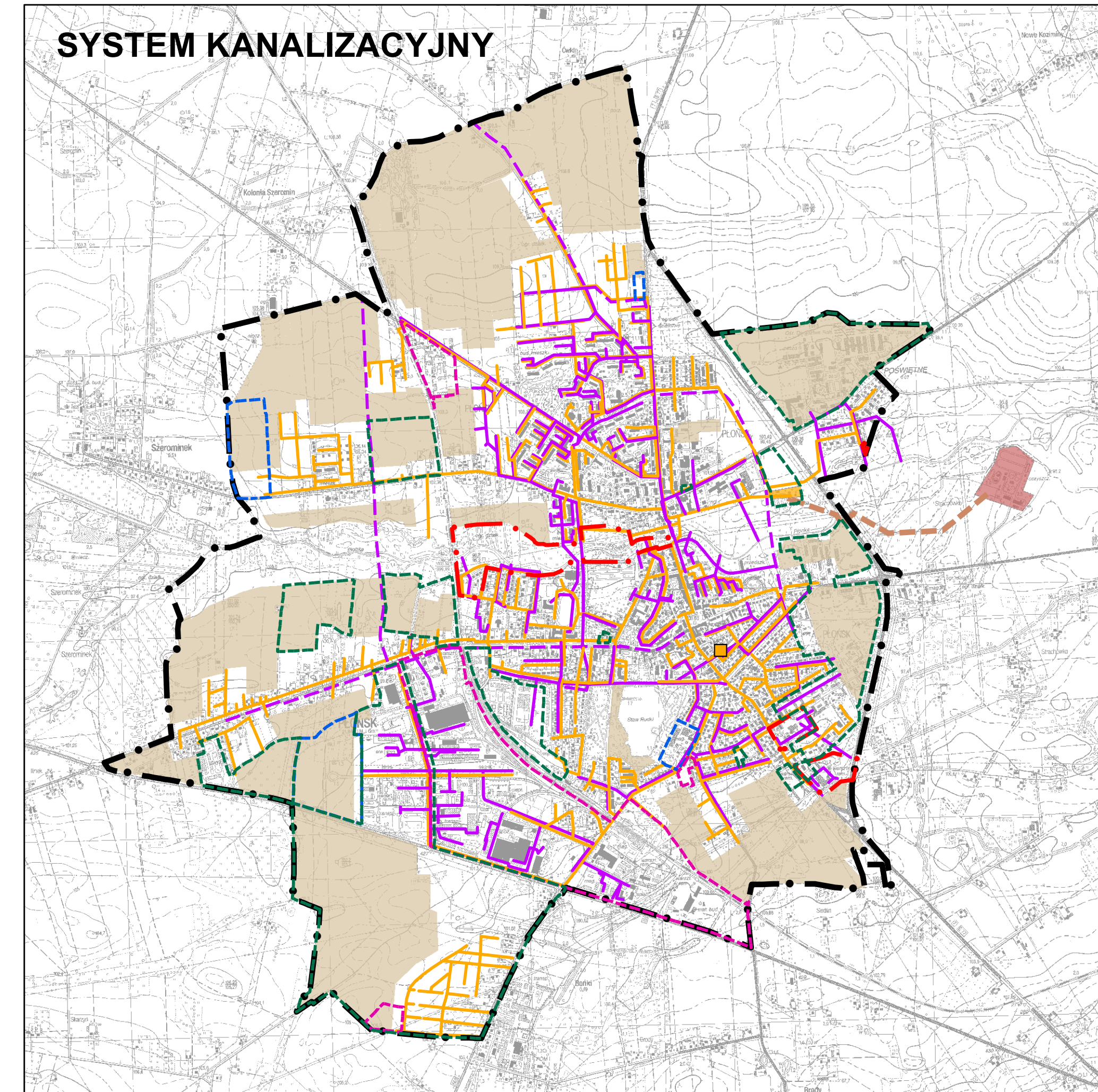
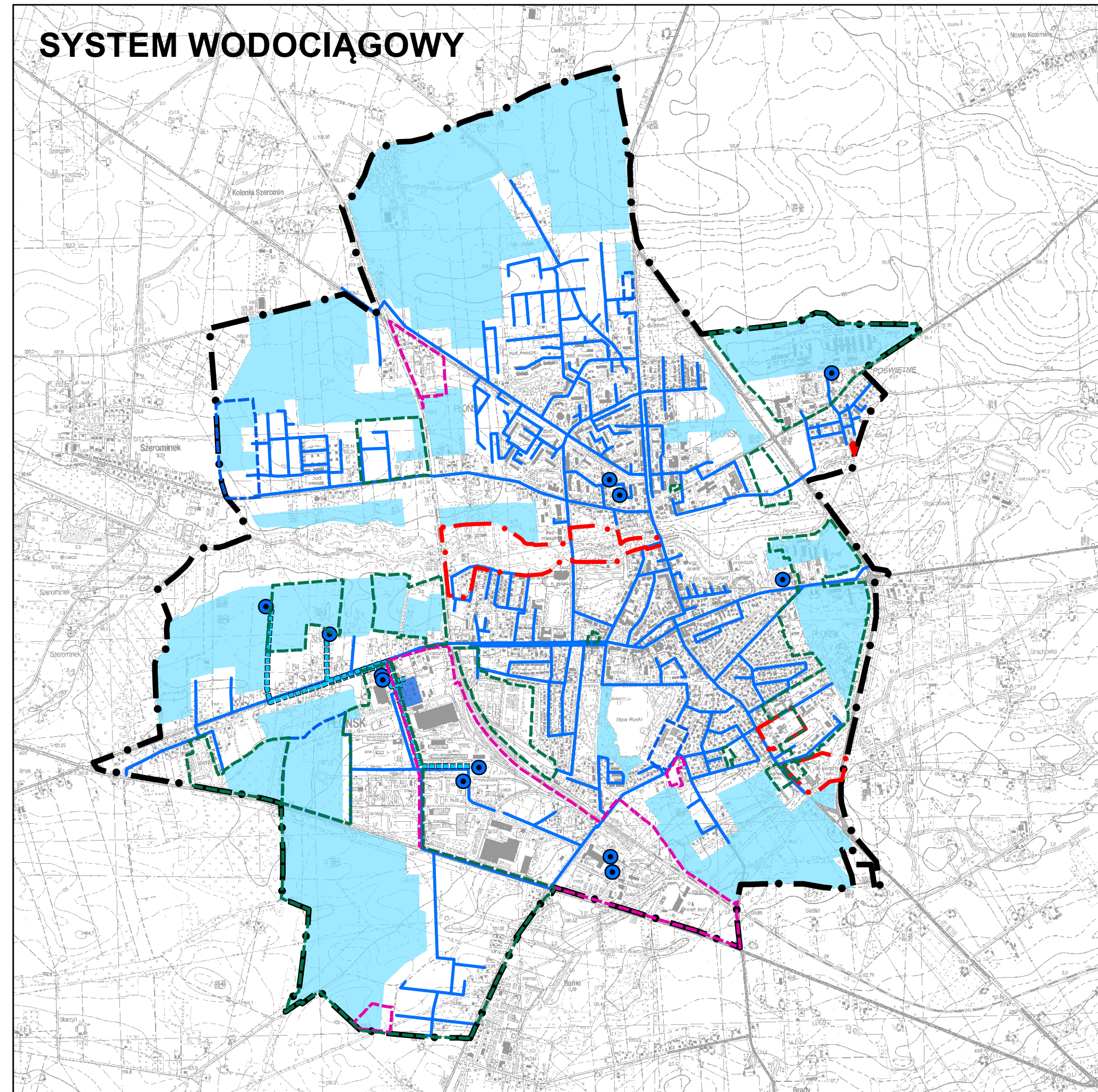
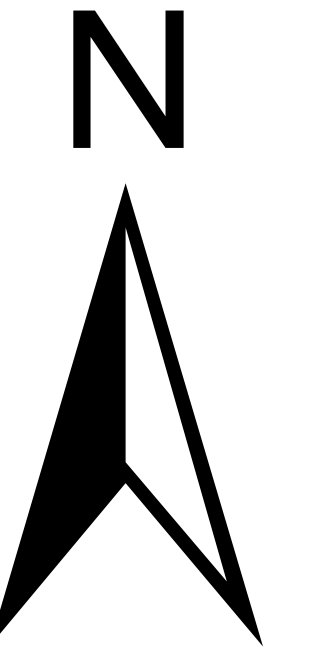
- strefa 1
- strefa 2
- strefa 3





# STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY MIASTA PŁOŃSK

ZALĄCZNIK NR 8 DO UCHWAŁY NR XLIX/387/2017 RADY MIEJSKIEJ W PŁOŃSKU Z DNIA 29 CZERWCA 2017 R. KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ SKALA 1:20.000



## Legenda

- granice miasta Płońsk
- System wodociągowy**
  - stacja uzdatniania wody/ujęcia wody
  - ujęcia wody
  - główne przewody wodociągowe
  - przewody tłoczne ze studni głębinowych do stacji uzdatniania wody
  - obszary wymagające uzbrojenia w zbiorczą sieć wodociągową
- System kanalizacyjny**
  - oczyszczalnia ścieków
  - przepompownia ścieków
  - główne kolektory kanalizacji sanitarnej
  - główne kolektory kanalizacji deszczowej
  - projektowane kolektory kanalizacji deszczowej
  - ściekowy przewód tłoczny
  - obszary wymagające uzbrojenia w sieć kanalizacji sanitarnej i deszczowej
- System gazowniczy**
  - gazociągi wysokiego ciśnienia DN-500, DN 700, DN 500 i DN 80
  - gazociągi średniego ciśnienia
  - stacja redukcyjno - pomiarowa 1 stopnia
  - stacje redukcyjno - pomiarowe 2 stopnia
  - obszary wymagające uzbrojenia w sieć gazową
- System elektroenergetyczny i telekomunikacyjny**
  - główne punkty zasilania
  - napowietrzne linie elektroenergetyczne 110 KV
  - stacje trafo
  - maszty telekomunikacyjny
- System ciepłowniczy**
  - ciepłownia miejska
  - magistralne przewody ciepłownicze
  - główne przewody ciepłownicze
  - przewody technologiczne parowe

## Legenda do zmiany studium:

— granice zmiany studium  
Zmiana studium nie wprowadza zmian na niniejszym załączniku graficznym.

## Legenda do zmiany studium:

— granice zmiany studium  
Zmiana studium nie wprowadza zmian na niniejszym załączniku graficznym.

## Legenda do zmiany studium:

— granice zmiany studium  
Zmiana studium nie wprowadza zmian na niniejszym załączniku graficznym.

## Legenda do zmiany studium:

— granice zmiany studium  
Zmiana studium nie wprowadza zmian na niniejszym załączniku graficznym.



układ współrzędnych: PL-1992, podkład mapowy: zmianę studium sporządzono na obowiązującym studium, do którego podkład mapowy/mapa topograficzna została pozyskana z zasobu Centralnego Ośrodka Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej



Załącznik nr 9  
do Uchwały Nr LXXVIII/524/2022 Rady Miejskiej w Płońsku  
z dnia 24 listopada 2022 r.  
Załącznik nr 9  
do Uchwały Nr CIII/658/2023 Rady Miejskiej w Płońsku  
z dnia 23 listopada 2023 r.

# MIASTO PŁOŃSK



## ANALIZA POTRZEB I MOŻLIWOŚCI ROZWOJU MIASTA PŁOŃSK BILANS TERENÓW PRZEZNACZONYCH POD ZABUDOWĘ

*(aktualizacja wykonana na potrzeby zmiany studium sporządzanej na podstawie uchwały Nr V/51/2018 Rady Miejskiej w Płońsku z dnia 20 grudnia 2018 r. w sprawie zmiany Studium Uwarunkowań I Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Płońsk)*

*(aktualizacja wykonana na potrzeby zmiany studium sporządzanej na podstawie uchwały Nr LI/368/2021 Rady Miejskiej w Płońsku z dnia 30 września 2021 r. w sprawie zmiany Studium Uwarunkowań I Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Płońsk)*

*(aktualizacja wykonana na potrzeby zmiany studium sporządzanej na podstawie uchwały Nr LXXVIII/524/2022 Rady Miejskiej w Płońsku z dnia 24 listopada 2022 r.)*

*(aktualizacja wykonana na potrzeby zmiany studium sporządzanej na podstawie uchwały Nr LXXXII/543/2022 Rady Miejskiej w Płońsku z dnia 22 grudnia 2022 r.)*

Opracował zespół firmy:  
Brol Systemy Przestrzenne

<b>Spis treści</b>	<b>Str.</b>
I. Wstęp	3
II. Analiza demograficzna zawierająca elementy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne, wraz z prognozą demograficzną	8
III. Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę	8
1. Określenie powierzchni terenu uwzględniająca podział na jednostki osadnicze oraz podział na rodzaje zabudowy dla terenów objętych planami miejscowymi i dla terenów rozwojowych znajdujących w studium oraz istniejącego wykorzystania terenów	8
IV. Maksymalne zapotrzebowanie na nową zabudowę	31
V. Chłonność obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę, rozumianą jako możliwość lokalizowania na tych obszarach nowej zabudowy, wyrażoną w powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy	36
VI. Określenie możliwości wyznaczania nowych terenów inwestycyjnych w gminie, podsumowanie bilansu powierzchni	55
VII. Możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnych i infrastruktury technicznej oraz społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy	60

## I. Wstęp

Aktualizacja bilansu terenów pod zabudowę oraz maksymalnego zapotrzebowania na tereny budowlane w mieście Płońsk wykonywana jest na potrzeby sporządzanej zmiany studium na podstawie na podstawie Uchwały Nr V/51/2018 Rady Miejskiej w Płońsku z dnia 20 grudnia 2018 r. w sprawie zmiany Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Płońsk. Sporządzana zmiana studium obejmuje niewielkie obszary miasta o ogólnej powierzchni ok. 25 ha, z czego tylko 2,34 ha terenów podlega zmianie funkcji rozwojowej wskazanej w studium obowiązującym. Pozostałe tereny zostają zachowywane w funkcji wskazanej w studium obowiązującym, z przewagą terenów zieleni urządzonej o funkcji publicznej (aż 22 ha). Podstawowym powodem zmiany studium jest konieczność dostosowania warunków zagospodarowania terenów położonych w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, do zmienionych po uchwaleniu studium obowiązującego przepisów prawa. Dotyczy o szczególnie wskazanych w tym dokumencie terenów zieleni urządzonej, om których mówiono wcześniej oraz terenów mieszkaniowych bezpośrednio do nich przylegających. Drugim celem sporządzenia zmiany studium jest konieczność ponownej rekompozycji przestrzennej byłego dworca autobusowego wraz z ponownym sposobem zagospodarowania byłym bazy technicznej służącej obsłudze tego dworca. Zadanie to jest kluczowe zarówno ze względu na konieczność zachowania transportu zbiorowego w mieście, jak również eliminacji z przestrzeni części śródmiejskiej miasta obiektów silnie go dewaloryzujących. Celami pobocznymi sporządzanej zmiany studium jest wprowadzenie do niego obiektów wpisanych do wojewódzkiej ewidencji zabytków oraz zmiana kierunku rozwoju zagospodarowania dla jednej działki (rejon ul. Postępu Rolniczego) mylnie zakwalifikowanej w studium obowiązującym terenów zieleni urządzonej (ze względu na własność działki).

Krótki okres obowiązywania studium powoduje, że zasadnicze uwarunkowania rozwoju miasta oraz kierunki tego rozwoju nie uległy zmianie. Sytuacja planistyczna gminy również nie zmieniła się znacząco. W trakcie obowiązywania studium gmina przyjęła cztery plany miejscowe:

- zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Płońsk dla terenu położonego przy ul. Klonowej (przyjęta na podstawie Uchwały Nr L/392/2017 Rady Miejskiej w Płońsku z dnia 29 czerwca 2017 r. (Dz. U. Woj. Mazowieckiego z 2017 r. poz 6024), o pow. 0,64 ha,
- zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Płońsk dla terenów położonych w obrębie ulic: Związku Walki Młodych, Warszawskiej, Prostej i Wyszogrodzkiej oraz w obrębie ulic: Płockiej, Warszawskiej, Związku Walki Młodych i 1 – Maja (przyjęta na podstawie



Uchwały Nr L/391/2017 Rady Miejskiej w Płońsku z dnia 29 czerwca 2017 r. (Dz. U. Woj. Mazowieckiego z 2017 r. poz. 6023), o pow. 22,60 ha,

- zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Płońsk dla terenu położonego przy ul. Żołnierzy Wyklętych (przyjęta na podstawie Uchwały Nr L/390/2017 Rady Miejskiej w Płońsku z dnia 29 czerwca 2017 r. (Dz. U. Woj. Mazowieckiego z 2017 r. poz. 6022), o pow. 4,0 ha,
- zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wybranych obszarów miasta Płońsk, położonych w strefach: północno-centralnej, wschodniej i przemysłowej (przyjęta na podstawie Uchwały Nr LXXIV/548/2018 Rady Miejskiej w Płońsku z dnia 11 października 2018 r. (Dz. U. Woj. Mazowieckiego z 2018 r. poz. 9980), o pow. 413,52 ha.

Wszystkie wymienione powyżej plany miejscowe były wykonywane z zachowaniem zgodności ze studium obowiązującym, w ramach wyznaczonych w jego zasięgu strefach funkcjonalno – rozwojowych.

Zmiana studium wykonywana jest na podstawie Uchwały Nr XXXII/226/2020 Rady Miejskiej W Płońsku z dnia 2 lipca 2020 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Płońsk, zmienioną Uchwałą Nr XXXVI/248/2020 Rady Miejskiej W Płońsku z dnia 17 września 2020 roku w sprawie zmiany Uchwały Nr XXXII/226/2020 Rady Miejskiej w Płońsku z dnia 2 lipca 2020 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Płońsk. Ogólna powierzchnia obszarów objętych zmianą studium wynosi ok. 26,29 ha, z czego tylko 3,25 ha terenów podlega zmianie funkcji rozwojowej wskazanej w studium obowiązującym. Zmiana funkcji tych terenów dotyczy zmiany terenów związanych z działalnością gospodarczą na tereny wskazane do rozwoju zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Pozostałe tereny zostają zachowywane w funkcji wskazanej w studium obowiązującym. Zmianie podlegają jedynie wskaźniki i parametry urbanistyczne umożliwiające intensyfikację procesów urbanizacyjnych. Zmiana tych wskaźników nie powoduje jednak znaczącej zmiany średnich wskaźników zagospodarowania dla miasta, przyjętych w niniejszej analizie, stąd zmiany te nie powodują zmian w oszacowanym w niej zapotrzebowaniu miasta na tereny budowlane. W okresie czasu po poprzedniej aktualizacji niniejszej analizy miasto uchwało dwa plany miejscowe, tj.

- zmiana Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Płońsk, obszaru położonego przy ul. Warszawskiej po byłym dworcu PKS i obszaru położonego przy ul. Postępu Rolniczego, (przyjęta na podstawie Uchwały Nr XXI/148/2019 Rady Miejskiej w Płońsku z dnia 24 października 2019 r. (Dz. U. Woj. Mazowieckiego z 2019 r. poz. 12511), o pow. 2,47 ha.
- zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wybranych obszarów miasta Płońsk, położonych w strefach: północno-centralnej, wschodniej i przemysłowej - ponowne

wykonanie planu dla terenów uchylonych rozstrzygnięciem nadzorczym Wojewody Mazowieckiego (przyjęta na podstawie Uchwały Nr XXXVI/247/2020 Rady Miejskiej w Płońsku z dnia 17 września 2020 r. (Dz. U. Woj. Mazowieckiego z 2020 r. poz. 9808), o pow. 7,71 ha.

Plany uchwalone nie wprowadzają istotnych zmian w zapotrzebowaniu miasta na tereny budowlane i sposób ich wykorzystania. Uchwalone plany zawierają w zasięgu terenów inwestycyjnych uwzględnionych w niniejszej analizie i nie ma potrzeby ich wyszczególniania w aktualizacji analizy – niewielkie zmiany w powierzchniach terenów oraz uwzględnienie ich już w planach wymienionych w analizie przed aktualizacją.

Ze względu na powyższe analizę zapotrzebowania aktualizuje się jedynie dla terenów, które wprowadzają realne zmiany w kierunkach polityki przestrzennej miasta, tj. zmieniają funkcje terenów.

Zmiana studium wykonywana jest na podstawie Uchwały Nr LIX/417/2021 Rady Miejskiej W Płońsku z dnia 16 grudnia 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Płońsk. Ogólna powierzchnia obszarów objętych zmianą studium wynosi ok. 97,0 ha. Na większości terenów objętych prowadzonymi zmianami przyjęte w studium obowiązującym kierunki polityki przestrzennej gminy nie ulegają zmianie w zakresie stref funkcjonalno – przestrzennych. Docelowe przeznaczenie terenów jako wskazanie do planów miejscowych pozostaje bez zmian. W obszarach tych następuje zmiana wskaźników urbanistycznych mających umożliwić realizację zamierzeń inwestycyjnych związanych z dopuszczeniem rozwoju miasta w zakresie energetyki fotowoltaicznej w dzielnicy przemysłowej oraz przyspieszenia procesów rewitalizacyjnych w obszarze placu 15-go Sierpnia i jego obudowy.

W skutek prowadzonej procedury planistycznej dotyczącej uzgodnień i opiniowania zmiany studium pojawiły się istotne uwarunkowania przestrzenne uniemożliwiające uwzględnienie opinii wydanej przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, w zakresie ochrony konserwatorskiej Placu 15 – Sierpnia i jego pierzei. Uwarunkowania te dotyczą przede wszystkim obowiązujących w mieście planów miejscowych i wynikających z nich inwestycji, znajdujących się w fazie projektowanej. Przyjęcie kierunków polityki przestrzennej miasta zgodnie z przedstawioną opinią mogłoby w przyszłości doprowadzić do istotnych zmian warunków inwestycyjnych i w konsekwencji również strat finansowych miasta. Ze względu na przedmiotową opinię Rada Miejska w Płońsku, podjęła Uchwałę Nr LXXI/490/2022 z dnia 30 czerwca 2022 r. zmieniającą Uchwałę Nr LIX/417/2021 Rady Miejskiej w Płońsku z dnia 16 grudnia 2021 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Płońsk, zmniejszając granice obszarów objętych zmianą studium, wyłączając z jej granic obszar związany z

Placem 15 – Sierpnia. Ogólna powierzchnia zmiany studium wynosi po zmianach ok 96 ha i obejmuje 5 wyodrębnionych obszarów.

Zmiany w strukturze przestrzennej miasta dotyczą aktywacji terenów przemysłowych, które w obecnie wskazanych kierunkach polityki przestrzennej miasta nie zostały zagospodarowane (ul. Wyszogrodzka), wyeliminowania ze strefy mieszkaniowej miasta obszaru wskazanego do rozwoju obiektów produkcyjnych (ul. Młodzieżowa) oraz zwiększenia intensywności zabudowy mieszkaniowej na obszarach niezagospodarowanych (ul. Kwiatowa, Topolowa, Krańcowa). W tych przypadkach następuje zmiana funkcji terenów związanych z działalnością gospodarczą na tereny zabudowy mieszkaniowej, w tym wielorodzinnej oraz dopuszczenie realizacji zabudowy wielorodzinnej na terenach zakwalifikowanych w studium obowiązujących wyłącznie do rozwoju zabudowy jednorodzinnej. Zmiana w zasadach kwalifikacji terenów do stref funkcjonalno – przestrzennych wskazanych w studium obejmują ok. 28,8 ha ogólnej powierzchni obszarów objętych zmianą studium. Obszary te podobnie jak w przypadku wcześniejszych zmian studium wprowadzają zmiany w bilansie terenów pod zabudowę wykonanym do obowiązującego studium i aktualizowanym przy sporządzeniu kolejnych jego zmian. Obszary te podlegają dalszej analizie w niniejszej aktualizacji bilansu terenów pod zabudowę.

W okresie czasu po poprzedniej aktualizacji niniejszej analizy miasto uchwało dwa plany miejscowe, tj.

- zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wybranych obszarów miasta Płońsk, przyjęta na podstawie Uchwały Nr LII/372/2021 Rady Miejskiej w Płońsku z dnia 30 września 2021 r. (Dz. U. Woj. Mazowieckiego z 2021 r. poz. 8721), o pow. 26,26 ha,
- zmiana Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Płońsk, przyjęta na podstawie Uchwały Nr LXXVI/515/2022 Rady Miejskiej w Płońsku z dnia 20 października 2022 r. (Dz. U. Woj. Mazowieckiego z 2022 r. poz. 11191), o pow. 136 ha.

Plan uchwalone nie wprowadzają istotnych zmian w zapotrzebowaniu miasta na tereny budowlane i sposób ich wykorzystania. Uchwalone plany zawierają w zasięgu terenów inwestycyjnych uwzględnionych w niniejszej analizie i nie ma potrzeby ich wyszczególniania w aktualizacji analizy – niewielkie zmiany w powierzchniach terenów oraz uwzględnienie ich już w planach wymienionych w analizie przed aktualizacją.

Ze względu na powyższe analizę zapotrzebowania aktualizuje się jedynie dla terenów, które wprowadzają realne zmiany w kierunkach polityki przestrzennej miasta, tj. zmieniają funkcje terenów.

Sposób określenia potrzeb i możliwości rozwoju gminy został określony art. 10 ust. 1 pkt. 7 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.). Zgodnie z cytowanymi przepisami w sposobie ich ustalenia należy uwzględnić w szczególności:

- analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne,
- prognozy demograficzne, w tym uwzględniające, tam gdzie to uzasadnione, migracje w ramach miejskich obszarów funkcjonalnych ośrodka wojewódzkiego,
- możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy,
- bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę.

Analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne oraz prognozy demograficzne zostały wskazane w uwarunkowaniach rozwoju gminy określonych w obowiązującym obecnie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Podstawowe uwarunkowania rozwoju gminy określone w tym dokumencie nie uległy zasadniczym zmianom w ostatnich latach. W dalszym ciągu największe oddziaływanie na rozwój gminy ma strategiczne położenie miasta u zbiegu ważnych szlaków komunikacyjnych, tj. dróg krajowych S7 (Warszawa – Gdańsk), Nr 10 (Warszawa – Bydgoszcz) oraz Nr 50 (Płońsk – Ciechanów – Przasnysz), stanowiących jedne z najważniejszych szlaków komunikacyjnych regionu. Atrakcyjne położenie miasta w stosunku do tych dróg spowodowało, że jego rozwój przebiegał intensywnie, zarówno w sferze społeczno - mieszkaniowej (utrzymywanie się liczby mieszkańców miasta na wyrównanym poziomie, bez wyraźnego spadku, w przypadku innych gmin miejskich średniej wielkości) jak również gospodarczej (rozwój działalności usługowo – produkcyjnej). Jednoczesna bliskość Warszawy i dogodny dojazd do niej powoduje również, że w ostatnich latach w mieście zwiększyła się liczba osób posiadających wyższe wykształcenie oraz osób prowadzących działalność zawodową w mieście Warszawa. Oddziaływanie miasta Warszawy oprócz sfery społeczno – gospodarczej widoczne jest również w sferze dostępu do takich dziedzin życia takich jak kultura, oświata i nauka, zaopatrzenie ludności. W wymiarze lokalnym rozwój miasta uwarunkowany jest przede wszystkim funkcją ośrodka koncentracji usług dla powiatu płońskiego.

Uwarunkowania wymienione powyżej zostały uwzględnione zarówno w obowiązującym dotychczas studium jak również w sporządzanym obecnie projekcie. W niniejszej analizie skupiono się przede wszystkim na określeniu uwarunkowań wynikających z pogłębionych uwarunkowań społeczno – ekonomicznych i środowiskowych wynikających ze wskaźników demograficznych oraz oszacowania realnego zapotrzebowania miasta na tereny budowlane.

## II. Analiza demograficzna zawierająca elementy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne, wraz z prognozą demograficzną.

Szczegółowa analiza demograficzna została zamieszczona w **Załączniku nr 1** – ujednolicony tekst Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Płońska.

## III. Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę.

1. Określenie powierzchni terenu uwzględniająca podział na jednostki osadnicze oraz podział na rodzaje zabudowy dla terenów objętych planami miejscowymi i dla terenów rozwojowych znajdujących w studium oraz istniejącego wykorzystania terenów.

<b>BILANS POWIERZCHNI W PLANACH MIEJSCOWYCH</b>		
<b>Powierzchnia</b>	<b>(ha)</b>	<b>(%)</b>
<b>Przeznaczenie terenów w m.p.z.p</b>		
<b>zmiana m.p.z.p. rejonu Śródmieścia miasta Płońska ul. ZWM, 1 Maja, 19 Stycznia, Broniewskiego, Wspólna XX/15/96 z dnia 27 marca 1996 r.</b>		
Powierzchnia całkowita	<b>3,50</b>	<b>100</b>
Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	-	-
Zabudowa zagrodowa, w tym usług obsługi rolnictwa	-	-
Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna	<b>1,475</b>	<b>42,1</b>
Zabudowa usług komercyjnych	<b>1,475</b>	<b>42,1</b>
Zabudowa usług publicznych i usług kultu religijnego	-	-
Zabudowa produkcyjna	-	-

Grunty rolne	-	-
Zieleń (urządzona, zieleń w terenach usług sportu i rekreacji oraz nieurządzona o funkcjach ekologicznych) i wody	-	-
Komunikacja (drogi publiczne, wewnętrzne, parkingi), komunikacja kolejowa	<b>0,55</b>	<b>15,8</b>
Infrastruktura techniczna	-	-
<b>m.p.z.p. terenów budownictwa jednorodzinnego „Wiejska” XXII/27/96 z dnia 29 maja 1996 r.</b>		
Powierzchnia całkowita	<b>11,44</b>	<b>100</b>
Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	<b>8,10</b>	<b>70,7</b>
Zabudowa zagrodowa, w tym usług obsługi rolnictwa	-	-
Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna	-	-
Zabudowa usług komercyjnych	<b>0,39</b>	<b>3,4</b>
Zabudowa usług publicznych i usług kultu religijnego	-	-
Zabudowa produkcyjna	-	-
Grunty rolne	-	-
Zieleń (urządzona, zieleń w terenach usług sportu i rekreacji oraz nieurządzona o funkcjach ekologicznych) i wody	<b>0,06</b>	<b>0,6</b>
Komunikacja (drogi publiczne, wewnętrzne, parkingi), komunikacja kolejowa	<b>2,89</b>	25,3
Infrastruktura techniczna	-	-
<b>zmiana ,miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Płońska XXXVI/65/97 z dnia 19 listopada 1997 r.</b>		
Powierzchnia całkowita	<b>616,69</b>	<b>100</b>
Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	<b>137,482</b>	<b>22,3</b>
Zabudowa zagrodowa, w tym usług obsługi rolnictwa	<b>25,927</b>	<b>4,2</b>
Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna	<b>47,462</b>	<b>7,7</b>
Zabudowa usług komercyjnych	<b>6,027</b>	<b>1</b>

Zabudowa usług publicznych i usług kultu religijnego	11,507	1,8
Zabudowa produkcyjna	165,527	26,8
Grunty rolne	67,137	10,9
Zieleń (urządzona, zieleń w terenach usług sportu i rekreacji oraz nieurządzona o funkcjach ekologicznych) i wody	67,97	11,0
Komunikacja (drogi publiczne, wewnętrzne, parkingi), komunikacja kolejowa	74,93	12,2
Infrastruktura techniczna	12,777	2,1
<b>m.p.z.p. terenów budownictwa mieszkaniowo – usługowego „Wiejska II”</b> XXXVII/86/97 z dnia 22 grudnia 1997 r.		
Powierzchnia całkowita	17,77	100
Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	11,24	63,3
Zabudowa zagrodowa, w tym usług obsługi rolnictwa	-	-
Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna	0,27	1,5
Zabudowa usług komercyjnych	1,98	11,1
Zabudowa usług publicznych i usług kultu religijnego	-	-
Zabudowa produkcyjna	-	-
Grunty rolne	-	-
Zieleń (urządzona, zieleń w terenach usług sportu i rekreacji oraz nieurządzona o funkcjach ekologicznych) i wody	0,11	0,6
Komunikacja (drogi publiczne, wewnętrzne, parkingi), komunikacja kolejowa	4,12	23,2
Infrastruktura techniczna	0,05	0,3
<b>m.p.z.p. terenów budownictwa mieszkaniowego przy ul. Wyszogrodzkiej i Kwiatowej</b> X/57/99 z dnia 26 maja 1999 r.		
Powierzchnia całkowita	17,91	100
Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	6,67	37,2
Zabudowa zagrodowa, w tym usług obsługi rolnictwa	0,54	3,0



Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna	-	-
Zabudowa usług komercyjnych	0,89	5,0
Zabudowa usług publicznych i usług kultu religijnego	-	-
Zabudowa produkcyjna	1,00	5,6
Grunty rolne	4,05	22,6
Zieleń (urządzona, zieleń w terenach usług sportu i rekreacji oraz nieurządzona o funkcjach ekologicznych) i wody	2,20	12,3
Komunikacja (drogi publiczne, wewnętrzne, parkingi), komunikacja kolejowa	2,56	14,3
Infrastruktura techniczna	-	-
<b>zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Płońska (teren budownictwa mieszkaniowego i usług przy ul. Młodzieżowej w Płońsku) XIII/89/99 z dnia 29 września 1999 r.</b>		
Powierzchnia całkowita	4,47	100
Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	3,45	77,2
Zabudowa zagrodowa, w tym usług obsługi rolnictwa	-	-
Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna	-	-
Zabudowa usług komercyjnych	0,35	7,8
Zabudowa usług publicznych i usług kultu religijnego	-	-
Zabudowa produkcyjna	-	-
Grunty rolne	-	-
Zieleń (urządzona, zieleń w terenach usług sportu i rekreacji oraz nieurządzona o funkcjach ekologicznych) i wody	-	-
Komunikacja (drogi publiczne, wewnętrzne, parkingi), komunikacja kolejowa	0,66	14,8
Infrastruktura techniczna	0,01	0,2
<b>zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Płońska dotycząca kompleksu zabudowy mieszkaniowej „Płocka II” XV/107/99 z dnia 24 listopada 1999 r.</b>		

Powierzchnia całkowita	<b>96,28</b>	<b>100</b>
Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	<b>39,445</b>	<b>41,0</b>
Zabudowa zagrodowa, w tym usług obsługi rolnictwa	-	-
Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna	-	-
Zabudowa usług komercyjnych	<b>16,165</b>	<b>16,8</b>
Zabudowa usług publicznych i usług kultu religijnego	-	-
Zabudowa produkcyjna	-	-
Grunty rolne	<b>4,88</b>	<b>5,1</b>
Zieleń (urządzona, zieleń w terenach usług sportu i rekreacji oraz nieurządzona o funkcjach ekologicznych) i wody	<b>22,50</b>	<b>23,4</b>
Komunikacja (drogi publiczne, wewnętrzne, parkingi), komunikacja kolejowa	<b>13,16</b>	<b>13,6</b>
Infrastruktura techniczna	<b>0,13</b>	<b>0,1</b>
<b>zmiana m.p.z.p. terenu budownictwa mieszkaniowego „Wiejska w Płońsku” IX/45/2003 z dnia 30 kwietnia 2003 r.</b>		
Powierzchnia całkowita	<b>1,30</b>	<b>100</b>
Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	<b>0,60</b>	<b>46,5</b>
Zabudowa zagrodowa, w tym usług obsługi rolnictwa	-	-
Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna	-	-
Zabudowa usług komercyjnych	<b>0,605</b>	<b>46,5</b>
Zabudowa usług publicznych i usług kultu religijnego	-	-
Zabudowa produkcyjna	-	-
Grunty rolne	-	-
Zieleń (urządzona, zieleń w terenach usług sportu i rekreacji oraz nieurządzona o funkcjach ekologicznych) i wody	-	-
Komunikacja (drogi publiczne, wewnętrzne, parkingi), komunikacja kolejowa	<b>0,09</b>	<b>7,0</b>

Infrastruktura techniczna	-	-
<b>zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Płońska</b> XV/65/2003 z dnia 1 października 2003 r.		
Powierzchnia całkowita	<b>17,00</b>	<b>100</b>
Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	-	-
Zabudowa zagrodowa, w tym usług obsługi rolnictwa	-	-
Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna	-	-
Zabudowa usług komercyjnych	-	-
Zabudowa usług publicznych i usług kultu religijnego	-	-
Zabudowa produkcyjna	-	-
Grunty rolne	-	-
Zieleń (urządzona, zieleń w terenach usług sportu i rekreacji oraz nieurządzona o funkcjach ekologicznych) i wody	-	-
Komunikacja (drogi publiczne, wewnętrzne, parkingi), komunikacja kolejowa	<b>17,00</b>	100
Infrastruktura techniczna	-	-
<b>zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Płońska</b> XVII/84/2003 z dnia 28 października 2003 r.		
Powierzchnia całkowita	<b>0,12</b>	<b>100</b>
Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	<b>0,06</b>	<b>50</b>
Zabudowa zagrodowa, w tym usług obsługi rolnictwa	-	-
Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna	-	-
Zabudowa usług komercyjnych	<b>0,06</b>	<b>50</b>
Zabudowa usług publicznych i usług kultu religijnego	-	-
Zabudowa produkcyjna	-	-
Grunty rolne	-	-
Zieleń (urządzona, zieleń w terenach usług sportu i rekreacji oraz	-	-

nieurządzona o funkcjach ekologicznych) i wody		
Komunikacja (drogi publiczne, wewnętrzne, parkingi), komunikacja kolejowa	-	-
Infrastruktura techniczna	-	-
<b>zmiana m.p.z.p. miasta Płońska</b> XXII/12/2004 z dnia 25 lutego 2004 r.		
Powierzchnia całkowita	<b>0,05</b>	<b>100</b>
Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	-	-
Zabudowa zagrodowa, w tym usług obsługi rolnictwa	-	-
Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna	-	-
Zabudowa usług komercyjnych	<b>0,05</b>	<b>100</b>
Zabudowa usług publicznych i usług kultu religijnego	-	-
Zabudowa produkcyjna	-	-
Grunty rolne	-	-
Zieleń (urządzona, zieleń w terenach usług sportu i rekreacji oraz nieurządzona o funkcjach ekologicznych) i wody	-	-
Komunikacja (drogi publiczne, wewnętrzne, parkingi), komunikacja kolejowa	-	-
Infrastruktura techniczna	-	-
<b>m.p.z.p. „Wiejska – Graniczna”, obejmująca tereny położone w północnej części miasta</b> <b>Płońska, w rejonie ulic: Wiejska i Graniczna</b> XXVII/143/07 z dnia 20 grudnia 2007 r.		
Powierzchnia całkowita	<b>58,08</b>	<b>100</b>
Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	<b>42,72</b>	<b>73,5</b>
Zabudowa zagrodowa, w tym usług obsługi rolnictwa	-	-
Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna	-	-
Zabudowa usług komercyjnych	<b>3,44</b>	<b>5,9</b>
Zabudowa usług publicznych i usług kultu religijnego	-	-

Zabudowa produkcyjna	-	-
Grunty rolne	-	-
Zieleń (urządzona, zieleń w terenach usług sportu i rekreacji oraz nieurządzona o funkcjach ekologicznych) i wody	<b>0,31</b>	<b>0,5</b>
Komunikacja (drogi publiczne, wewnętrzne, parkingi), komunikacja kolejowa	<b>11,22</b>	<b>19,8</b>
Infrastruktura techniczna	<b>0,12</b>	<b>0,3</b>
<b>zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w Płońsku przy ul. Przemysłowej LXIX/402/10 z dnia 30 marca 2010 r.</b>		
Powierzchnia całkowita	<b>0,62</b>	<b>100</b>
Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	-	-
Zabudowa zagrodowa, w tym usług obsługi rolnictwa	-	-
Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna	-	-
Zabudowa usług komercyjnych	-	-
Zabudowa usług publicznych i usług kultu religijnego	-	-
Zabudowa produkcyjna	<b>0,62</b>	<b>100</b>
Grunty rolne	-	-
Zieleń (urządzona, zieleń w terenach usług sportu i rekreacji oraz nieurządzona o funkcjach ekologicznych) i wody	-	-
Komunikacja (drogi publiczne, wewnętrzne, parkingi), komunikacja kolejowa	-	-
Infrastruktura techniczna	-	-
<b>zmiana m.p.z.p. miasta Płońska dla terenów położonych przy ulicach 19 Stycznia, Mazowieckiej, Przemysłowej i Wyszogrodzkiej LXX/412/10 z dnia 23 kwietnia 2010 r, LXXII/422/10 z dnia 27 maja 2010 r.</b>		
Powierzchnia całkowita	<b>7,56</b>	<b>100</b>
Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	<b>0,02</b>	<b>0,3</b>
Zabudowa zagrodowa, w tym usług obsługi rolnictwa	-	-



Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna	0,10	1,3
Zabudowa usług komercyjnych	-	-
Zabudowa usług publicznych i usług kultu religijnego	1,83	24,2
Zabudowa produkcyjna	4,46	59,0
Grunty rolne	-	-
Zieleń (urządzona, zieleń w terenach usług sportu i rekreacji oraz nieurządzona o funkcjach ekologicznych) i wody	0,65	8,6
Komunikacja (drogi publiczne, wewnętrzne, parkingi), komunikacja kolejowa	0,48	6,3
Infrastruktura techniczna	0,02	0,3
<b>zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Płońska dla wybranych obszarów miasta Płońska I etap realizacji LXXXIII/466/10 z dnia 21 października 2010 r.</b>		
Powierzchnia całkowita	24,06	100
Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	10,08	41,9
Zabudowa zagrodowa, w tym usług obsługi rolnictwa	-	-
Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna	2,89	12,0
Zabudowa usług komercyjnych	5,21	21,7
Zabudowa usług publicznych i usług kultu religijnego	0,61	2,5
Zabudowa produkcyjna	-	-
Grunty rolne	-	-
Zieleń (urządzona, zieleń w terenach usług sportu i rekreacji oraz nieurządzona o funkcjach ekologicznych) i wody	2,08	8,6
Komunikacja (drogi publiczne, wewnętrzne, parkingi), komunikacja kolejowa	3,19	13,3
Infrastruktura techniczna	-	-
<b>zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Płońska dla terenów położonych przy ulicach: Brzechwy, Sienkiewicza i Rzemieśniczej</b>		

LXXII/421/10 z dnia 277 maja 2010 r.		
Powierzchnia całkowita	<b>2,65</b>	<b>100</b>
Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	<b>0,33</b>	<b>12,5</b>
Zabudowa zagrodowa, w tym usług obsługi rolnictwa	-	-
Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna	-	-
Zabudowa usług komercyjnych	-	-
Zabudowa usług publicznych i usług kultu religijnego	-	-
Zabudowa produkcyjna	<b>1,65</b>	<b>62,3</b>
Grunty rolne	-	-
Zieleń (urządzona, zieleń w terenach usług sportu i rekreacji oraz nieurządzona o funkcjach ekologicznych) i wody	-	-
Komunikacja (drogi publiczne, wewnętrzne, parkingi), komunikacja kolejowa	<b>0,67</b>	<b>25,2</b>
Infrastruktura techniczna	-	-
<b>zmiana m.p.z.p. miasta Płońsk dla terenów położonych w obrębie rzeki Płonki XXVII/232/2012 z dnia 31 czerwca 2012 r.</b>		
Powierzchnia całkowita	<b>8,39</b>	<b>100</b>
Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	<b>2,19</b>	<b>26,1</b>
Zabudowa zagrodowa, w tym usług obsługi rolnictwa	-	-
Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna	-	-
Zabudowa usług komercyjnych	-	-
Zabudowa usług publicznych i usług kultu religijnego	-	-
Zabudowa produkcyjna	-	-
Grunty rolne	-	-
Zieleń (urządzona, zieleń w terenach usług sportu i rekreacji oraz nieurządzona o funkcjach ekologicznych) i wody	<b>5,71</b>	<b>68,1</b>
Komunikacja (drogi publiczne, wewnętrzne, parkingi),	<b>0,48</b>	<b>5,7</b>

komunikacja kolejowa		
Infrastruktura techniczna	0,01	0,1
<b>zmiana m.p.z.p. miasta Płońsk w wybranych kwartałach miasta</b> XLV/385/2013 z dnia 19 września 2013 r.		
Powierzchnia całkowita	47,62	100
Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	6,31	13,3
Zabudowa zagrodowa, w tym usług obsługi rolnictwa	-	-
Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna	13,40	28,1
Zabudowa usług komercyjnych	12,52	26,3
Zabudowa usług publicznych i usług kultu religijnego	1,85	3,9
Zabudowa produkcyjna	6,93	14,6
Grunty rolne	-	-
Zieleń (urządzona, zieleń w terenach usług sportu i rekreacji oraz nieurządzona o funkcjach ekologicznych) i wody	1,88	3,9
Komunikacja (drogi publiczne, wewnętrzne, parkingi), komunikacja kolejowa	4,63	9,7
Infrastruktura techniczna	0,10	0,2
<b>zmiana m.p.z.p. miasta Płońsk dla terenów położonych w obrębie ulic: Targowej, Wieczorków, Sienkiewicza</b> LII/448/2014 z dnia 13 lutego 2014 r.		
Powierzchnia całkowita	30,88	100
Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	12,8	41,5
Zabudowa zagrodowa, w tym usług obsługi rolnictwa	-	-
Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna	2,63	8,5
Zabudowa usług komercyjnych	10,38	33,6
Zabudowa usług publicznych i usług kultu religijnego	-	-
Zabudowa produkcyjna	0,66	2,1

Grunty rolne	-	-
Zieleń (urządzona, zieleń w terenach usług sportu i rekreacji oraz nieurządzona o funkcjach ekologicznych) i wody	0,37	1,2
Komunikacja (drogi publiczne, wewnętrzne, parkingi), komunikacja kolejowa	4,04	13,1
Infrastruktura techniczna	-	-
<b>zmiana m.p.z.p. miasta Płońska dla wybranych obszarów – II etap realizacji</b> LIV/469/2014 z dnia 17 kwietnia 2014 r.		
Powierzchnia całkowita	40,66	100
Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	17,00	41,8
Zabudowa zagrodowa, w tym usług obsługi rolnictwa	-	-
Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna	-	-
Zabudowa usług komercyjnych	7,64	18,8
Zabudowa usług publicznych i usług kultu religijnego	4,95	12,2
Zabudowa produkcyjna	-	-
Grunty rolne	-	-
Zieleń (urządzona, zieleń w terenach usług sportu i rekreacji oraz nieurządzona o funkcjach ekologicznych) i wody	5,69	14,0
Komunikacja (drogi publiczne, wewnętrzne, parkingi), komunikacja kolejowa	5,38	13,2
Infrastruktura techniczna	-	-
<b>zmiana m.p.z.p. miasta Płońska, dla obszaru położonego pomiędzy ulicą Warszawską, Grunwaldzką, a drogą ekspresową S7 oraz obszaru położonego pomiędzy ulicą Wieczorków, a torami kolejowymi</b> IV/19/2015 z dnia 15 stycznia 2015 r.		
Powierzchnia całkowita	164,30	100
Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	33,48	20,4
Zabudowa zagrodowa, w tym usług obsługi rolnictwa	10,065	6,2
Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna	8,625	5,3

Zabudowa usług komercyjnych	4,47	2,7
Zabudowa usług publicznych i usług kultu religijnego	9,61	5,8
Zabudowa produkcyjna	33,57	20,4
Grunty rolne	-	-
Zieleń (urządzona, zieleń w terenach usług sportu i rekreacji oraz nieurządzona o funkcjach ekologicznych) i wody	21,99	13,4
Komunikacja (drogi publiczne, wewnętrzne, parkingi), komunikacja kolejowa	40,15	24,4
Infrastruktura techniczna	2,34	1,4
<b>zmiana m.p.z.p. miasta Płońsk w wybranych kwartałach miasta XVIII/115/2015 z dnia 26 listopada 2015 r.</b>		
Powierzchnia całkowita	5,62	100
Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	-	-
Zabudowa zagrodowa, w tym usług obsługi rolnictwa	-	-
Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna	3,00	53,4
Zabudowa usług komercyjnych	-	-
Zabudowa usług publicznych i usług kultu religijnego	-	-
Zabudowa produkcyjna	0,37	6,6
Grunty rolne	-	-
Zieleń (urządzona, zieleń w terenach usług sportu i rekreacji oraz nieurządzona o funkcjach ekologicznych) i wody	2,25	40,0
Komunikacja (drogi publiczne, wewnętrzne, parkingi), komunikacja kolejowa	-	-
Infrastruktura techniczna	-	-
<b>UDZIAŁ TERENÓW OBJĘTYCH PLANAMI MIEJSCOWYMI W OGÓLNEJ POWIERZCHNI GMINY</b>		
<b>Powierzchnia</b>	<b>(ha)</b>	<b>%</b>
Powierzchnia Miasta Płońsk	1160	100



Powierzchnia terenów objętych planami miejscowymi	1159,7	99,97
---	--------	-------

W bilansie powierzchni terenów w poszczególnych planach wg przeznaczenia uwzględniono zmiany planów wykonane po ich uchwaleniu. Od powierzchni terenów odjęto powierzchnię terenów uchwaloną w zmianach planów.

<b>BILANS POWIERZCHNI W PLANACH MIEJSCOWYCH SPORZĄDZONYCH PO UCHWALENIU STUDIUM PRZYJĘTEGO UCHWAŁĄ NR XLIX/387/2017 RADY MIEJSKIEJ W PŁOŃSKU Z DNIA 29 CZERWCA 2017 R.</b>		
<b>Powierzchnia</b>	<b>(ha)</b>	<b>(%)</b>
<b>Przeznaczenie terenów w m.p.z.p</b>		
<b>zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Płońsk dla terenu położonego przy ul. Klonowe Nr L/392/2017 z dnia 29 czerwca 2017 r.</b>		
Powierzchnia całkowita	0,64	100
Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	-	-
Zabudowa zagrodowa, w tym usług obsługi rolnictwa	-	-
Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna	0,32	50
Zabudowa usług komercyjnych	0,32	50
Zabudowa usług publicznych i usług kultu religijnego	-	-
Zabudowa produkcyjna	-	-
Grunty rolne	-	-
Zieleń (urządzona, zieleń w terenach usług sportu i rekreacji oraz nieurządzona o funkcjach ekologicznych) i wody	-	-
Komunikacja (drogi publiczne, wewnętrzne, parkingi), komunikacja kolejowa	-	-
Infrastruktura techniczna	-	-
<b>zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Płońsk dla terenów położonych w obrębie ulic: Związku Walki Młodych, Warszawskiej, Prostej i Wyszogrodzkiej oraz w obrębie ulic: Płockiej, Warszawskiej, Związku Walki Młodych i 1 – Maja Nr L/391/2017 z dnia 29 czerwca 2017 r.</b>		
Powierzchnia całkowita	22,60	100

Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	6,37	28,18
Zabudowa zagrodowa, w tym usług obsługi rolnictwa	-	-
Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna	1,37	6,06
Zabudowa usług komercyjnych	8,22	36,37
Zabudowa usług publicznych i usług kultu religijnego	1,98	8,76
Zabudowa produkcyjna	-	-
Grunty rolne	-	-
Zieleń (urządzona, zieleń w terenach usług sportu i rekreacji oraz nieurządzona o funkcjach ekologicznych) i wody	-	-
Komunikacja (drogi publiczne, wewnętrzne, parkingi), komunikacja kolejowa	4,64	20,54
Infrastruktura techniczna	0,02	0,09
<b>zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Płońsk dla terenu położonego przy ul. Żołnierzy Wyklętych Nr L/390/2017 z dnia 29 czerwca 2017 r.</b>		
Powierzchnia całkowita	4,00	100
Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	-	-
Zabudowa zagrodowa, w tym usług obsługi rolnictwa	-	-
Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna	1,7	42,5
Zabudowa usług komercyjnych	1,7	42,5
Zabudowa usług publicznych i usług kultu religijnego	-	-
Zabudowa produkcyjna	-	-
Grunty rolne	-	-
Zieleń (urządzona, zieleń w terenach usług sportu i rekreacji oraz nieurządzona o funkcjach ekologicznych) i wody	-	-
Komunikacja (drogi publiczne, wewnętrzne, parkingi), komunikacja kolejowa	0,60	15,0
Infrastruktura techniczna	-	-

<b>zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wybranych obszarów miasta Płońsk, położonych w strefach: północno-centralnej, wschodniej i przemysłowej</b> Nr LXXIV/548/2018 z dnia 11 października 2018 r.		
Powierzchnia całkowita	<b>413,52</b>	<b>100</b>
Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	<b>66,82</b>	<b>16,16</b>
Zabudowa zagrodowa, w tym usług obsługi rolnictwa	-	-
Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna	<b>31,73</b>	<b>7,67</b>
Zabudowa usług komercyjnych	<b>120,41</b>	<b>29,12</b>
Zabudowa usług publicznych i usług kultu religijnego	<b>20,31</b>	<b>4,91</b>
Zabudowa produkcyjna	<b>59,7</b>	<b>14,44</b>
Grunty rolne	-	-
Zieleń (urządzona, zieleń w terenach usług sportu i rekreacji oraz nieurządzona o funkcjach ekologicznych) i wody	<b>28,93</b>	<b>7,00</b>
Komunikacja (drogi publiczne, wewnętrzne, parkingi), komunikacja kolejowa	<b>76,79</b>	<b>18,57</b>
Infrastruktura techniczna	<b>8,83</b>	<b>2,13</b>
<b>UDZIAŁ TERENÓW OBJĘTYCH PLANAMI MIEJSCOWYMI SPORZĄDZONYCH PO UCHWALENIU STUDIUM PRZYJĘTEGO UCHWAŁĄ NR XLIX/387/2017 RADY MIEJSKIEJ W PŁOŃSKU Z DNIA 29 CZERWCA 2017 R. W OGÓLNEJ POWIERZCHNI MIASTA OBJĘTEJ PLANAMI MIEJSCOWYMI</b>		
<b>Powierzchnia</b>	<b>(ha)</b>	<b>%</b>
Powierzchnia Miasta Płońsk objęta planami miejscowymi	<b>1159,7</b>	<b>100</b>
Powierzchnia terenów objętych planami miejscowymi uchwalonymi po przyjęciu studium w stosunku do powierzchni terenów objętych planami miejscowymi	<b>440,76</b>	<b>38,00</b>
Powierzchnia Miasta Płońsk nieobjęta planami miejscowymi	<b>0,3</b>	<b>100</b>
Powierzchnia terenów objętych planami miejscowymi uchwalonymi po przyjęciu studium w stosunku do powierzchni terenów nieobjętych planami miejscowymi	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>

<b>BILANS POWIERZCHNI W PLANACH MIEJSCOWYCH SPORZĄDZONYCH PO UCHWALENIU ZMIAN STUDIUM W 2019 I 2020 R., W CZĘŚCI WPROWADZĄCEJ ZMIANY PRZEZNACZENIA TERENÓW W STOSUNKU DO PLANÓW OBOWIĄZUJĄCYCH</b>		
<b>Powierzchnia</b>	<b>(ha)</b>	<b>(%)</b>
<b>Przeznaczenie terenów w m.p.z.p</b>		
<b>zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wybranych obszarów miasta Płońsk (przyjęta na podstawie Uchwały Nr LII/372/2021 Rady Miejskiej w Płońsku z dnia 30 września 2021 r.</b>		
Powierzchnia całkowita istotnych zmian przeznaczenia terenów (dopuszczenie realizacji zabudowy wielorodzinnej i zmiana terenów związanych z działalnością gospodarczą na rzecz terenów mieszkaniowych)	<b>2,58</b>	<b>100</b>
Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	-	-
Zabudowa zagrodowa, w tym usług obsługi rolnictwa	-	-
Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna	<b>2,06</b>	<b>80</b>
Zabudowa usług komercyjnych	<b>0,52</b>	<b>20</b>
Zabudowa usług publicznych i usług kultu religijnego	-	-
Zabudowa produkcyjna	-	-
Grunty rolne	-	-
Zieleń (urządzona, zieleń w terenach usług sportu i rekreacji oraz nieurządzona o funkcjach ekologicznych) i wody	-	-
Komunikacja (drogi publiczne, wewnętrzne, parkingi), komunikacja kolejowa	-	-
Infrastruktura techniczna	-	-
<b>UDZIAŁ TERENÓW OBJĘTYCH PLANAMI MIEJSCOWYMI W PLANACH MIEJSCOWYCH SPORZĄDZONYCH PO UCHWALENIU ZMIAN STUDIUM W 2019 I 2020 R., W CZĘŚCI WPROWADZĄCEJ ZMIANY PRZEZNACZENIA TERENÓW W STOSUNKU DO PLANÓW OBOWIĄZUJĄCYCH W OGÓLNEJ POWIERZCHNI MIASTA OBJĘTEJ PLANAMI MIEJSCOWYMI</b>		
<b>Powierzchnia</b>	<b>(ha)</b>	<b>%</b>
Powierzchnia Miasta Płońsk objęta planami miejscowymi	<b>1159,7</b>	<b>100</b>

Powierzchnia terenów objętych planami miejscowymi uchwalonymi po przyjęciu studium w stosunku do powierzchni terenów objętych planami miejscowymi	2,58	0,2
Powierzchnia Miasta Płońsk nieobjęta planami miejscowymi	0,3	100
Powierzchnia terenów objętych planami miejscowymi uchwalonymi po przyjęciu studium stosunku w do powierzchni terenów nieobjętych planami miejscowymi	0,0	0,0

<b>BILANS POWIERZCHNI WG UŻYTKOWANIA GRUNTÓW</b>		
<b>Powierzchnia</b>	<b>(ha)</b>	<b>(%)</b>
Powierzchnia całkowita miasta	1160,00	100
Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	140,50	12,1
Zabudowa zagrodowa, w tym usług obsługi rolnictwa	15,47	1,3
Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna	58,15	5,0
Zabudowa usług komercyjnych	97,41	8,4
Zabudowa usług publicznych i usług kultu religijnego	12,77	1,1
Zabudowa produkcyjna	61,26	5,3
Grunty rolne	224,74	19,4
Zieleń (urządzona, zieleń w terenach usług sportu i rekreacji oraz nieurządzona o funkcjach ekologicznych) i wody	408,27	35,2
Komunikacja (drogi publiczne, wewnętrzne, parkingi), komunikacja kolejowa	121,59	10,5
Infrastruktura techniczna	19,84	1,7

<b>BILANS POWIERZCHNI TERENÓW W STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW</b> (studium obowiązujące do czasu uchwalenia <b>STUDIUM PRZYJĘTEGO UCHWAŁĄ NR XLIX/387/2017 RADY MIEJSKIEJ W PŁOŃSKU Z DNIA 29 CZERWCA 2017 R.</b> )		
<b>Powierzchnia</b>	<b>(ha)</b>	<b>(%)</b>
<b>Powierzchnia całkowita miasta</b>	<b>1160</b>	<b>100</b>



<b>Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna</b> 70% terenów o funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej 50% terenów o funkcji mieszkaniowo – usługowej	<b>347,72</b>	<b>27,04</b>
<b>Zabudowa zagrodowa, w tym usług obsługi rolnictwa</b>	-	-
<b>Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna</b> 70% terenów o funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej	<b>87,69</b>	<b>10,49</b>
<b>Zabudowa usług komercyjnych</b> 30% terenów o funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej 30% terenów o funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej 50% terenów o funkcji produkcyjno - usługowej tereny o funkcji usługowej 50% terenów o funkcji mieszkaniowo – usługowej	<b>337,65</b>	<b>29,11</b>
<b>Zabudowa usług publicznych i usług kultu religijnego</b> tereny usług publicznych	<b>45,27</b>	<b>3,90</b>
<b>Zabudowa produkcyjna</b> 50% terenów o funkcji produkcyjno - usługowej	<b>141,39</b>	<b>12,19</b>
<b>Grunty rolne</b>	<b>44,39</b>	<b>3,83</b>
<b>Zieleń (urządzona, zieleń w terenach usług sportu i rekreacji oraz nieurzządzona o funkcjach ekologicznych) i wody</b>  tereny wód powierzchniowych tereny ogrodów działkowych tereny zieleni nieurządzonej tereny zieleni nieurządzonej ekologicznej tereny zieleni urządzonej, parkowej	<b>127,44</b>	<b>10,99</b>
<b>Komunikacja (drogi publiczne, wewnętrzne, parkingi), komunikacja kolejowa</b> Studium powierzchniowo wydziela jedynie tereny kolejowe, pozostałe tereny komunikacji zostały oznaczone w studium symbolem liniowym i nie ma możliwości oszacowania ich powierzchni	<b>23,36</b>	<b>2,01</b>
<b>Infrastruktura techniczna</b> Studium wydziela powierzchniowo jedynie teren cmentarza, pozostałe obszary infrastruktury zostały oznaczone symbolem punktowym i nie ma możliwości oszacowania ich powierzchni	<b>5,09</b>	<b>0,44</b>

**BILANS POWIERZCHNI TERENÓW W STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW**

<b>ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW</b> <b>(STUDIUM PRZYJĘTE UCHWAŁĄ NR XLIX/387/2017 RADY MIEJSKIEJ W PŁOŃSKU Z DNIA 29 CZERWCA 2017 R.)</b>		
<b>Powierzchnia</b>	<b>(ha)</b>	<b>(%)</b>
<b>Powierzchnia całkowita miasta</b>	<b>1160</b>	<b>100</b>
<b>Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna</b> 60% terenów M1 50% terenów M2 tereny M3, M4 40% terenów MU	<b>387,56</b>	<b>33,41</b>
<b>Zabudowa zagrodowa, w tym usług obsługi rolnictwa</b>	-	-
<b>Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna</b> 70% terenów MW1 80% terenów MW2	<b>71,97</b>	<b>6,20</b>
<b>Zabudowa usług komercyjnych</b> 40% terenów M1 50% terenów M2 30% terenów MW1 20% terenów MW2 60% terenów MU Tereny U6, U7, U8, U9 50% terenów P	<b>354,21</b>	<b>30,54</b>
<b>Zabudowa usług publicznych i usług kultu religijnego</b> Tereny U1, U2, U4, U5	<b>34,12</b>	<b>2,94</b>
<b>Zabudowa produkcyjna</b> 50% terenów P	<b>132,59</b>	<b>11,43</b>
<b>Grunty rolne</b>	-	-
<b>Zieleń (urządzona, zieleń w terenach usług sportu i rekreacji oraz nieurządzona o funkcjach ekologicznych, lasy) i wody</b> Tereny U3, ZP, ZD, ZL, ZN, WS	<b>117,94</b>	<b>10,17</b>
<b>Komunikacja (drogi publiczne, wewnętrzne, parkingi), komunikacja kolejowa</b> Studium powierzchniowo wydziela jedynie tereny kolejowe (IT2), parkingi (tereny IT9) i korytarz drogi krajowej nr 7 (IT10), tereny transportu zbiorowego (tereny IT1) oraz place miejskie (tereny KP), pozostałe tereny komunikacji zostały oznaczone w studium symbolem liniowym i nie ma możliwości oszacowania ich powierzchni	<b>46,58</b>	<b>4,01</b>

<b>Infrastruktura techniczna</b> Tereny IT3, IT4, IT5, IT6, IT7, IT8, ZC	<b>15,03</b>	<b>1,30</b>
---	--------------	-------------

<b>BILANS POWIERZCHNI TERENÓW w PROJEKCIE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW (SPORZĄDZANE NA PODSTAWIE UCHWAŁY NR V/51/2018 RADY MIEJSKIEJ W PŁOŃSKU Z DNIA 20 GRUDNIA 2018 R.) DOT. OBSZARU DLA KTÓREGO NASTĘPUJE ZMIANA FUNKCJI TERENÓW W STOSUNKU DO STUDIUM OBOWIĄZUJĄCEGO (POWIĘKSZENIE TERENÓW MIESZKANIOWYCH I ZWIĄZANYCH Z DZIAŁALNOŚCIĄ GOSPODARCZĄ)</b>		
<b>Powierzchnia</b>	<b>(ha)</b>	<b>(%)</b>
<b>Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna</b> 60% terenów M1	<b>0,07</b>	<b>2,99</b>
<b>Zabudowa zagrodowa, w tym usług obsługi rolnictwa</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna</b> 70% terenów MW1	<b>1,07</b>	<b>45,73</b>
<b>Zabudowa usług komercyjnych</b> 40% terenów M1 30% terenów MW1 50% terenów P	<b>0,85</b>	<b>36,32</b>
<b>Zabudowa usług publicznych i usług kultu religijnego</b> Tereny U1, U2, U4, U5	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Zabudowa produkcyjna</b> 50% terenów P	<b>0,35</b>	<b>14,96</b>
<b>Grunty rolne</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Zieleń (urządzona, zieleń w terenach usług sportu i rekreacji oraz nieurządzona o funkcjach ekologicznych, lasy) i wody</b> Tereny U3, ZP, ZD, ZL, ZN, WS	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Komunikacja (drogi publiczne, wewnętrzne, parkingi), komunikacja kolejowa</b> Studium powierzchniowo wydziela jedynie tereny kolejowe (IT2), parkingi (tereny IT9) i korytarz drogi krajowej nr 7 (IT10), tereny transportu zbiorowego (tereny IT1) oraz place miejskie (tereny KP), pozostałe tereny komunikacji zostały oznaczone w studium symbolem liniowym i nie ma możliwości oszacowania ich powierzchni	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Infrastruktura techniczna</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

Tereny IT3, IT4, IT5, IT6, IT7, IT8, ZC		
---	--	--

<b>BILANS POWIERZCHNI TERENÓW w PROJEKCIE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW</b> (SPORZĄDZANE NA PODSTAWIE Uchwały Nr XXXII/226/2020 Rady Miejskiej W Płońsku z dnia 2 lipca 2020 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Płońsk, zmienionej Uchwałą Nr XXXVI/248/2020 Rady Miejskiej W Płońsku z dnia 17 września 2020 roku w sprawie zmiany Uchwały Nr XXXII/226/2020 Rady Miejskiej w Płońsku z dnia 2 lipca 2020 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Płońsk ( <b>POWIĘKSZENIE TERENÓW MIESZKANIOWYCH WIELORODZINNYCH</b> ))		
Powierzchnia	(ha)	(%)
Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna 60% terenów M1	-	-
Zabudowa zagrodowa, w tym usług obsługi rolnictwa	-	-
Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna 70% terenów MW1	2,2	70,0
Zabudowa usług komercyjnych 30% terenów MW1	1,05	30,0
Zabudowa usług publicznych i usług kultu religijnego Tereny U1, U2, U4, U5	-	-
Zabudowa produkcyjna 50% terenów P	-	-
Grunty rolne	-	-
Zieleń (urządzona, zieleń w terenach usług sportu i rekreacji oraz nieurządzona o funkcjach ekologicznych, lasy) i wody Tereny U3, ZP, ZD, ZL, ZN, WS	-	-
Komunikacja (drogi publiczne, wewnętrzne, parkingi), komunikacja kolejowa Studium powierzchniowo wydziela jedynie tereny kolejowe (IT2), parkingi (tereny IT9) i korytarz drogi krajowej nr 7 (IT10), tereny transportu zbiorowego (tereny IT1) oraz place miejskie (tereny KP), pozostałe tereny komunikacji zostały oznaczone w studium symbolem liniowym i nie ma możliwości oszacowania ich	-	-

powierzchni		
<b>Infrastruktura techniczna</b> Tereny IT3, IT4, IT5, IT6, IT7, IT8, ZC	-	-

<b>BILANS POWIERZCHNI TERENÓW w PROJEKCIE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW</b> (SPORZĄDZANE NA PODSTAWIE UCHWAŁY NR LIX/417/2021 Z DNIA 16 GRUDNIA 2021 R. ZE ZMIANAMI) <b>DOT. OBSZARU DLA KTÓREGO NASTĘPUJE ZMIANA FUNKCJI TERENÓW W STOSUNKU DO STUDIUM OBOWIĄZUJĄCEGO (POWIĘKSZENIE TERENÓW MIESZKANIOWYCH)</b>		
<b>Powierzchnia</b>	<b>(ha)</b>	<b>(%)</b>
<b>Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna</b> 30% terenów M5a	<b>6,56</b>	<b>25</b>
<b>Zabudowa zagrodowa, w tym usług obsługi rolnictwa</b>	-	-
<b>Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna</b> 40% terenów M5a	<b>6,56</b>	<b>25</b>
<b>Zabudowa usług komercyjnych</b> 30% terenów M5a	<b>13,13</b>	<b>50</b>
<b>Zabudowa usług publicznych i usług kultu religijnego</b>	-	-
<b>Zabudowa produkcyjna</b>	-	-
<b>Grunty rolne</b>	-	-
<b>Zieleń (urządzona, zieleń w terenach usług sportu i rekreacji oraz nieurządzona o funkcjach ekologicznych, lasy) i wody</b>	-	-
<b>Komunikacja (drogi publiczne, wewnętrzne, parkingi), komunikacja kolejowa</b>	-	-
<b>Infrastruktura techniczna</b>	-	-



## **IV. Maksymalne zapotrzebowanie na nową zabudowę.**

Zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.) głównym zadaniem studium jest ustalenie kierunków rozwoju polityki przestrzennej gminy, w tym zakresie lokalnych kierunków zagospodarowania obszarów w jej granicach administracyjnych. Jest to realizowane m.in. poprzez ustalenie zmian w strukturze zagospodarowania terenów oraz wskazania docelowego przeznaczenia terenów, które mają być egzekwowane w sporządzanych planach miejscowych.

Określenie kierunków zagospodarowania terenów, w tym przeznaczenia terenów przeznaczonych na cele budowlane oraz wyłączonych spod zabudowy następuje po przeanalizowaniu występujących uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy. Analiza uwarunkowań umożliwia określenie potrzeb i możliwości rozwoju gminy. Zgodnie z art. 10 ust. 1 pkt. 7 cytowanej ustawy w określeniu potrzeb i możliwości rozwoju gminy bierze się pod uwagę analizy ekonomiczne, społeczne i środowiskowe, prognozy demograficzne, możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy oraz bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę.

Idąc dalej za przepisami ustawy, tj. art. 10 ust. 4 pkt. 1 w celu określenia bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę należy określić, na podstawie wymienionych powyżej uwarunkowań, zapotrzebowanie na nową zabudowę, wyrażone w ilości powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy. Wykonując obowiązujące studium dokonano analizy wszystkich wskazanych w ustawie uwarunkowań rozwoju przestrzennego mających wpływ na określenie zapotrzebowania gminy na nową zabudowę. Analizy ekonomiczne, społeczne i środowiskowe wskazują, że gmina Płońsk posiada bardzo dobre uwarunkowania do dalszego rozwoju jako lokalnego centrum administracyjno – usługowego oraz zaplecza mieszkaniowego dla powiatu płońskiego. Uwarunkowania te to przede wszystkim:

- dogodne położenie miasta w układzie komunikacyjnym regionu, tj. przebieg przez miasto dróg krajowych nr 7 Warszawa-Gdańsk z perspektywą przebudowy na drogę ekspresową, Nr 10 Warszawa-Bydgoszcz z perspektywą zmiany korytarza dla drogi ekspresowej i Nr 50 Płońsk – Ciechanów – Przasnysz oraz linii kolejowej – stanowiących uwarunkowania szczególnie istotne dla rozwoju zarówno zabudowy mieszkaniowej jak i produkcyjno – usługowej,
- położenie miasta na skraju aglomeracji warszawskiej,
- posiadanie wysokich walorów środowiska przyrodniczego i kulturowo – historycznego (dolina rzeki Płonki, otwarte krajobrazy rolno – leśne na obszarach bezpośrednio

graniczących z miastem, zachowane historyczne układy urbanistyczne) - szczególnie istotne dla kształtowania wizerunku miasta i jego promocji.

Atutem miasta jest także posiadanie rozległych rezerw terenowych, na których można realizować zabudowę o zróżnicowanych funkcjach (objęcie planami miejscowymi ponad 99% obszaru miasta). Na atrakcyjność inwestycyjną gminy silny wpływ ma także dobrze rozwinięta sfera usług społecznych z zakresu nauki i oświaty oraz sportu i rekreacji oraz rozbudowana sieć dróg publicznych i infrastruktury wodno – kanalizacyjnej.

Największym zagrożeniem w dalszym rozwoju miasta jest natomiast sytuacja demograficzna. Prognozy demograficzne przedstawione przez GUS wskazują, że liczba mieszkańców miasta będzie systematycznie spadać. Prognoza obejmuje okres do roku 2045. W analizowanym okresie liczba mieszkańców miasta może się zmniejszyć aż o 8,5%. Jest to spadek liczby mieszkańców z obecnego stanu o 1670 osób. Sytuacja demograficzna w mieście spowodowana jest nie tylko niskim przyrostem naturalnym, ale również wysokim wskaźnikiem migracji, szczególnie osób młodych w wieku produkcyjnym. Miasto tym samym oprócz zagrożenia charakterystycznego dla całego kraju, tj. spadkiem współczynnika dzietności, zagrożone jest również utrzymaniem wysokiego wskaźnika migracji. Utrzymanie obecnej sytuacji demograficznej spowodowałoby w przyszłości oprócz zmniejszenia liczby mieszkańców również powstanie niekorzystnej struktury wieku w społeczeństwie miasta. Struktura ta charakteryzowałaby się dominacją mieszkańców w wieku poprodukcyjnym i niskim udziałem mieszkańców w wieku produkcyjnym i przedprodukcyjnym.

Brak zmian w strukturze demograficznej miasta spowodowałby brak zapotrzebowania na istniejące już obecnie rezerwy mieszkaniowe w mieście. Już obecnie wyraźnie widoczny jest coroczny spadek liczby mieszkań oddawanych do użytkowania. Długotrwałe utrzymywanie niekorzystnych zjawisk demograficznych może spowodować całkowite zahamowanie zapotrzebowania na nowe mieszkania. Powodem tego będzie wyraźny spadek mieszkańców miasta. Dalszy odpływ ludności spowoduje prawdopodobnie całkowity brak zapotrzebowania na już istniejące zasoby mieszkaniowe miasta.

Podstawowym działaniem miasta w celu zmiany niekorzystnej sytuacji demograficznej miasta jest rozwój sfery gospodarczej, tj. działalności produkcyjno – usługowej oraz rozwój nauki i oświaty w mieście. Jednym z podstawowych działań w tym zakresie jest dostarczenie rezerw terenowych do rozwoju tej działalności. Innym działaniem jest wprowadzanie zachęt finansowo – administracyjnych do inwestowania w mieście oraz promocja miasta. Nie mniej ważnym aspektem jest również rozwój infrastruktury komunikacyjnej i technicznej. Miasto podejmuje intensywne działania na rzecz poprawy oferty inwestycyjnej miasta, obejmujące wymienione powyżej aspekty. Rozwój sfery ekonomicznej będzie powodował zwiększenie liczby mieszkańców miasta poprzez stworzenie

warunków ekonomiczno – bytowych powodujących zahamowanie migracji mieszkańców poza jego granice z powodów ekonomicznych i społecznych oraz napływ ludności z terenów zewnętrznych.

Zakłada się, że w perspektywie 30 letniej rozwój zagospodarowania w mieście może spowodować jedynie zahamowanie niekorzystnych zjawisk demograficznych. Prognozuje się, że zwiększenie ludności miasta w tym okresie nie będzie większe niż 10% jego obecnej populacji (około 2000 mieszkańców). Oferta rynkowa zasobu mieszkaniowego będzie nieznacznie większa niż zakładany wzrost populacji miasta. Jest to związane z zwiększonym poprzez te działania popytem na nowe mieszkania. Zasoby niewykorzystane stanowiąc będą rezerwę na dalsze okresy rozwoju miasta.

Dla określenia zapotrzebowania gminy na zabudowę przyjęto różnicę powierzchni użytkowej według stanu obecnego i najwyższą prognozowaną potrzebną powierzchnią użytkową zabudowy po uwzględnieniu zakładanego przyrostu ludności. Zapotrzebowanie gminy na zabudowę zostało określone w poniższej tabeli. Przed obliczeniem maksymalnego zapotrzebowania gminy na zabudowę obliczono chłonność obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, rozumianą jako możliwość lokalizowania na tych obszarach nowej zabudowy, wyrażoną w powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy. Dane dotyczące tego wskaźnika zostały również zbilansowane w poniższej tabeli.

Chłonność obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno – przestrzennej (tereny zainwestowane)					Maksymalne zapotrzebowanie na nową zabudowę			
Przeznaczenie terenów	Uśredniona powierzchnia terenów wg inwentaryzacji istniejącego użytkowania (m <sup>2</sup> )	Średnia liczba działek budowlanych wydzielonych z terenów wg użytkowania gruntów	Średnia intensywność zabudowy	Obecna powierzchnia zabudowy wyrażona powierzchnią użytkową zabudowy (m <sup>2</sup> )	Obecna powierzchnia użytkowa wyrażona liczbą ludności (osoba)	Przewidywany wzrost powierzchni użytkowej wynikający z przewidywanego wzrostu ludności (%)	Maksymalne zapotrzebowanie na nową zabudowę wyrażone wzrostem powierzchni użytkowej (m <sup>2</sup> ) (spowodowane wzrostem ludności)	Maksymalne zapotrzebowanie na nową zabudowę wyrażone wzrostem ludności (osoba) (spowodowane wzrostem ludności)
						Przewidywany wzrost powierzchni użytkowej wynikający z wyrównania istniejącego deficytu powierzchni użytkowej (%)	Maksymalne zapotrzebowanie na nową zabudowę spowodowane wyrównaniem istniejącego deficytu wyrażone wzrostem powierzchni użytkowej (m <sup>2</sup> )	Maksymalne zapotrzebowanie na nową zabudowę spowodowane wyrównaniem istniejącego deficytu wyrażone wzrostem ludności (osoba)
Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	1 920 000	2400	0,4	538 000	6 100	18	158 000	1 000
						22	190 000	1 500
Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna	618 000	310	0,8	347 000	13 300	6	26 000	1 000
						9	36 000	1 400
Zabudowa usług komercyjnych	446 000	300	1,2	378 000	-	15	57 000	-
						15	57 000	-
Zabudowa usług publicznych	270 000	90	1,0	189 000	-	15	28 000	-
						-	-	-
Zabudowa produkcyjna	1 050 000	420	1,2	882 000	-	15	132 000	-
						15	132 000	-

W szacunku przyjmuje się:

- przeciętna ilość osób w mieszkaniu dla miasta Płońsk – 2,53 wg danych GUS za rok 2014,
- przeciętną powierzchnię użytkową dla mieszkania w zabudowie wielorodzinnej dla miasta Płońska – 65,3 m<sup>2</sup> wg danych GUS za rok 2014,
- średnia powierzchnia działki budowlanej w zabudowie: mieszkaniowej jednorodzinnej – 800 m<sup>2</sup>, mieszkaniowej wielorodzinnej– 2000 m<sup>2</sup>, usługowej - 1500 m<sup>2</sup>, produkcyjnej 2000 m<sup>2</sup>, usług publicznych - 3000 m<sup>2</sup>,
- powierzchnia użytkowa zabudowy stanowi 70% powierzchni zabudowy całkowitej możliwej do zrealizowania na działce budowlanej przy uwzględnieniu do obliczeń przyjętych wskaźników,
- powierzchnię zabudowy wyrażoną powierzchnią użytkową zabudowy obliczono wg wzoru – (średnia powierzchnia działki budowlanej \* intensywność zabudowy \* liczba wydzielonych działek budowlanych \* 0,7)
- powierzchnię zabudowy wyrażoną liczbą ludności dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej obliczono wg wzoru – (liczba działek budowlanych \* przeciętna ilość osób w mieszkaniu dla miasta Płońsk)
- powierzchnię zabudowy wyrażoną liczbą ludności dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej obliczono wg wzoru – ((powierzchnia użytkowa zabudowy/średnią powierzchnię użytkową mieszkania) \* przeciętna ilość osób w mieszkaniu dla miasta Płońsk))
- rezerwę terenową wyrażoną liczbą ludności dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej obliczono wg wzoru (liczba działek budowlanych \* przeciętna ilość osób w mieszkaniu dla miasta Płońsk),

Bilans terenów zainwestowanych oraz maksymalnego zapotrzebowania na zabudowę wykazał:

- istniejący deficyt terenów mieszkaniowych w mieście (istniejąca zabudowa mieszkaniowa umożliwia zamieszkanie ok. 19 400 tysięcy osób). Biorąc pod uwagę różnice pomiędzy realną powierzchnią użytkową mieszkań a powierzchnią użytkową wynikającą z przyjętych wskaźników zakłada się, że w ogólnej powierzchni użytkowej mieszkań występują braki dla ok. 2900 osób zameldowanych w mieście,
- powierzchnia użytkowa zabudowy usługowo – produkcyjnej jest zbyt niska w stosunku do liczby osób zamieszkujących w mieście. Powoduje to zwiększenie wskaźnika migracji,
- przyjęte maksymalne zapotrzebowanie na zabudowę mieszkaniową przewiduje zatrzymanie negatywnych procesów demograficznych (w wyniku działań podjętych przez miasto) oraz niewielki wzrost liczby ludności nieprzekraczający jednak 10% obecnej populacji miasta,
- przyjęte maksymalne zapotrzebowanie na zabudowę usługową i produkcyjną powinno umożliwić zmniejszenie wskaźnika migracji oraz poprawić jakość życia mieszkańców miasta



(poprzez poszerzenie oferty rynku pracy i stworzenie atrakcyjnych warunków ekonomicznych dla migrantów pochodzących z gmin sąsiadujących z miastem Płońsk).

- przyjęte maksymalne zapotrzebowanie na zabudowę usług publicznych umożliwi obsługę ludności mogącej zamieszkiwać miasto, przy założeniu, że w chwili obecnej zapotrzebowanie na te usługi jest w pełni pokryte.

**V. Chłonność obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę, rozumianą jako możliwość lokalizowania na tych obszarach nowej zabudowy, wyrażoną w powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy.**

**STOPIEŃ WYKRZYSTANIA REZERW TERENÓW PRZEZNACZONYCH W PLANACH MIEJSCOWYCH NA CELE BUDOWLANE**

Nazwa planu	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna			Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna			Zabudowa usług komercyjnych			Zabudowa usług publicznych			Zabudowa produkcyjna			Powierzchnia całkowita		
	Tereny zabudowane	Tereny niezabudowane	Udział % rezerw w ogólne pow. terenów inwestycyjnych	Tereny zabudowane	Tereny niezabudowane	Udział % rezerw w ogólne pow. terenów inwestycyjnych	Tereny zabudowane	Tereny niezabudowane	Udział % rezerw w ogólne pow. terenów inwestycyjnych	Tereny zabudowane	Tereny niezabudowane	Udział % rezerw w ogólne pow. terenów inwestycyjnych	Tereny zabudowane	Tereny niezabudowane	Udział % rezerw w ogólne pow. terenów inwestycyjnych	Suma terenów zabudowanych	Tereny niezabudowane	Udział % rezerw w ogólne pow. terenów inwestycyjnych
zmiana m.p.z.p. rejonu Śródmieścia miasta Płońska ul. ZWM, 1 Maja, 19 Stycznia, Broniewskiego, Wspólna XX/15/96 z dnia 27 marca 1996 r.	-	-	-	0,17	1,30	88,5	0,17	1,30	88,5	-	-	-	-	-	-	0,34	2,61	88,5
m.p.z.p. terenów budownictwa jednorodzinnego „Wiejska” XXII/27/96 z dnia 29 maja 1996 r.	5,0	3,1	38,3	-	-	-	0,39	0	0	-	-	-	-	-	-	5,39	3,1	36,5

zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Płońska XXXVI/65/97 z dnia 19 listopada 1997 r.	88,54	47,16	34,8	44,89	0,79	1,7	49,07	37,6	43,4	9,14	0,59	6,1	45,93	35,94	43,9	237,57	122,08	33,9
m.p.z.p. terenów budownictwa mieszkaniowo – usługowego „Wiejska II” XXXVII/86/97 z dnia 22 grudnia 1997 r.	4,08	7,16	63,7	0,27	0	0	0,07	1,91	96,5	-	-	-	-	-	-	4,42	9,07	67,2
m.p.z.p. terenów budownictwa mieszkaniowego przy ul. Wyszogrodzkiej i Kwiatowej X/57/99 z dnia 26 maja 1999 r.	2,81	3,86	57,9	-	-	-	0,39	1,00	71,9	-	-	-	0	0,5	100	3,2	5,36	62,6
zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego	2,54	0,91	26,4	-	-	-	0,2	0,15	42,9	-	-	-	-	-	-	2,74	1,06	27,9

<b>miasta Płońska</b> <b>(teren budownictwa</b> <b>mieszkaniowego i</b> <b>usług przy ul.</b> <b>Młodzieżowej w</b> <b>Płońsku)</b> XIII/89/99 z dnia 29 września 1999 r.																		
<b>zmiana</b> <b>miejsowego planu</b> <b>ogólnego</b> <b>zagospodarowania</b> <b>przestrzennego</b> <b>miasta Płońska</b> <b>dotycząca</b> <b>kompleksu</b> <b>zabudowy</b> <b>mieszkaniowej</b> <b>„Płocka II”</b> XV/107/99 z dnia 24 listopada 1999 r.	6,08	33,36	84,6	-	-	-	5,91	10,25	63,4	-	-	-	-	-	-	11,99	43,61	78,4
<b>zmiana m.p.z.p.</b> <b>terenu budownictwa</b> <b>mieszkaniowego</b> <b>„Wiejska w</b> <b>Płońsku”</b> IX/45/2003 z dnia 30 kwietnia 2003 r.	-	-	-	0,24	0,36	60,3	0,24	0,36	60,3	-	-	-	-	-	-	0,48	0,73	60,3

zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Płońska XV/65/2003 z dnia 1 października 2003 r.																		
zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Płońska XVII/84/2003 z dnia 28 października 2003 r.	0,5	0,1	16,7	-	-	-	0,5	0,1	16,7	-	-	-	-	-	-	1,0	0,2	16,7
zmiana m.p.z.p. miasta Płońska XXII/12/2004 z dnia 25 lutego 2004 r.	-	-	-	-	-	-	0,05	0	0	-	-	-	-	-	-	0,05	0	0
m.p.z.p. „Wiejska – Graniczna”, obejmująca tereny położone w północnej części miasta Płońska, w rejonie ulic: Wiejska	4,70	38,02	89,0	-	-	-	0	3,44	100	-	-	-	-	-	-	8,14	38,02	82,4



<b>i Graniczna</b> XXVII/143/07 z dnia 20 grudnia 2007 r.																		
<b>zmiana</b> <b>miejscowego planu</b> <b>ogólnego</b> <b>zagospodarowania</b> <b>przestrzennego dla</b> <b>obszaru</b> <b>położonego w</b> <b>Płońsku przy ul.</b> <b>Przemysłowej</b> LXIX/402/10 z dnia 30 marca 2010 r.	-	-	-	-	-	-	0	0,31	100	-	-	-	0	0,31	100	0	0,62	100
<b>zmiana m.p.z.p.</b> <b>miasta Płońska dla</b> <b>terenów położonych</b> <b>przy ulicach 19</b> <b>Stycznia,</b> <b>Mazowieckiej,</b> <b>Przemysłowej i</b> <b>Wyszogrodzkiej</b> LXX/412/10 z dnia 23 kwietnia 2010 r., LXXII/422/10 z dnia 27 maja 2010 r.	0	0,02	100	0,10	0	0	0,17	2,05	92,3	1,83	0	0	0,18	2,06	92,3	2,28	4,13	64,4

<b>zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Płońska dla wybranych obszarów miasta Płońska I etap realizacji</b> LXXXIII/466/10 z dnia 21 października 2010 r.	0,09	9,99	99,1	0,22	2,67	92,4	2,35	2,86	54,9	0,61	0	0	-	-	-	3,27	15,52	82,6
<b>zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Płońska dla terenów położonych przy ulicach: Brzechwy, Sienkiewicza i Rzemieślniczej</b> LXXII/421/10 z dnia 277 maja 2010 r.	0,33	0	0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,65	0	0	1,98	0	0

zmiana m.p.z.p. miasta Płońsk dla terenów położonych w obrębie rzeki Płonki XXVII/232/2012 z dnia 31 czerwca 2012 r.	0	2,19	100	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0	2,19	100
zmiana m.p.z.p. miasta Płońsk w wybranych kwartałach miasta XLV/385/2013 z dnia 19 września 2013 r.	0,64	1,67	72,3	2,60	10,80	80,6	7,73	8,25	51,6	1,19	0,66	35,7	2,83	0,64	18,4	14,99	22,02	59,5
zmiana m.p.z.p. miasta Płońsk dla terenów położonych w obrębie ulic: Targowej, Wieczorków, Sienkiewicza LII/448/2014 z dnia 13 lutego 2014 r.	8,84	3,96	30,9	1,92	0,71	27	6,89	3,82	35,7	-	-	-	0	0,33	100	17,65	8,82	33,3
zmiana m.p.z.p. miasta Płońska dla wybranych obszarów – II etap realizacji	2,05	14,94	87,9	-	-	-	2,05	5,58	73,1	0	4,95	100	-	-	-	4,11	25,48	86,1

LIV/469/2014 z dnia 17 kwietnia 2014 r.																		
zmiana m.p.z.p. miasta Płońska, dla obszaru położonego pomiędzy ulicą Warszawską, Grunwaldzką, a drogą ekspresową S7 oraz obszaru położonego pomiędzy ulicą Wieczorków, a torami kolejowymi IV/19/2015 z dnia 15 stycznia 2015 r.	14,30	19,17	57,3	7,74	0,88	10,2	21,23	9,58	31,1	0	9,61	100	10,67	5,62	34,5	53,94	44,86	45,4
zmiana m.p.z.p. miasta Płońsk w wybranych kwartałach miasta XVIII/115/2015 z dnia 26 listopada 2015 r.	-	-	-	0	3,0	100	0	0,18	100	-	-	-	0	0,19	100	0	3,37	100

**STOPIEŃ WYKORZYSTANIA REZERW TERENÓW PRZEZNACZONYCH W PLANACH MIEJSCOWYCH NA CELE BUDOWLANE, UCHWALONYCH PO PRZYJĘCIU STUDIUM W 2017 R.**

Nazwa planu	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna			Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna			Zabudowa usług komercyjnych			Zabudowa usług publicznych			Zabudowa produkcyjna			Powierzchnia całkowita		
	Tereny zabudowane	Tereny niezabudowane	Udział % rezerw w ogólne pow. terenów inwestycyjnych	Tereny zabudowane	Tereny niezabudowane	Udział % rezerw w ogólne pow. terenów inwestycyjnych	Tereny zabudowane	Tereny niezabudowane	Udział % rezerw w ogólne pow. terenów inwestycyjnych	Tereny zabudowane	Tereny niezabudowane	Udział % rezerw w ogólne pow. terenów inwestycyjnych	Tereny zabudowane	Tereny niezabudowane	Udział % rezerw w ogólne pow. terenów inwestycyjnych	Suma terenów zabudowanych	Tereny niezabudowane	Udział % rezerw w ogólne pow. terenów inwestycyjnych
<b>zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Płońsk dla terenu położonego przy ul. Klonowe Nr L/392/2017 z dnia 29 czerwca 2017 r.</b>	-	-	-	0,0	0,32	100,0	0,0	0,32	100,0	-	-	-	-	-	-	0,0	0,64	100
<b>zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Płońsk dla terenów położonych w obrębie ulic: Związku Walki Młodych,</b>	5,73	0,64	10,0	1,37	0,00	0,0	7,58	0,64	7,8	1,98	0	0	-	-	-	16,66	1,28	7,7



<b>Warszawskiej, Prostej i Wyszogrodzkiej oraz w obrębie ulic: Płockiej, Warszawskiej, Związku Walki Młodych i 1 – Maja</b> Nr L/391/2017 z dnia 29 czerwca 2017 r.																		
<b>zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Płońsk dla terenu położonego przy ul. Żołnierzy Wyklętych</b> Nr L/390/2017 z dnia 29 czerwca 2017 r.	-	-	-	1,70	0,00	0,0	0	1,70	100	-	-	-	-	-	-	1,70	1,70	0,0
<b>zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wybranych obszarów miasta Płońsk, położonych w strefach: północno-</b>	46,77	20,05	30,0	28,56	3,17	10,0	108,37	12,04	10	18,0	0,00	0,0	53,73	5,97	10,0	255,43	41,23	13,9

<b>centralnej, wschodniej i przemysłowej</b> Nr LXXIV/548/2018 z dnia 11 października 2018 r.																		
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

**STOPIEŃ WYKORZYSTANIA REZERW TERENÓW PRZEZNACZONYCH W PLANACH MIEJSCOWYCH SPORZĄDZONYCH PO UCHWALENIU ZMIAN STUDIUM W 2019 I 2020 R., W CZĘŚCI WPROWADZĄCEJ ZMIANY PRZEZNACZENIA TERENÓW W STOSUNKU DO PLANÓW OBOWIĄZUJĄCYCH**

Nazwa planu	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna			Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna			Zabudowa usług komercyjnych			Zabudowa usług publicznych			Zabudowa produkcyjna			Powierzchnia całkowita		
	Tereny zabudowane	Tereny niezabudowane	Udział % rezerw w ogólne pow. terenów inwestycyjnych	Tereny zabudowane	Tereny niezabudowane	Udział % rezerw w ogólne pow. terenów inwestycyjnych	Tereny zabudowane	Tereny niezabudowane	Udział % rezerw w ogólne pow. terenów inwestycyjnych	Tereny zabudowane	Tereny niezabudowane	Udział % rezerw w ogólne pow. terenów inwestycyjnych	Tereny zabudowane	Tereny niezabudowane	Udział % rezerw w ogólne pow. terenów inwestycyjnych	Suma terenów zabudowanych	Tereny niezabudowane	Udział % rezerw w ogólne pow. terenów inwestycyjnych
zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wybranych obszarów miasta Płońsk (przyjęta na podstawie Uchwały Nr LIII/372/2021 Rady Miejskiej w Płońsku z dnia 30 września 2021 r.	-	-	-	0,0	2,06	100,0	0,0	0,52	100,0	-	-	-	-	-	-	0,0	2,58	100

<b>Chłonność obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę rozumianej jako możliwość lokalizowania nowej zabudowy wyrażoną w powierzchni użytkowej</b>						
<b>Przeznaczenie terenu</b>	<b>Powierzchnia terenów (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Średnia powierzchnia działki budowlanej (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Prognozowana ilość działek budowlanych</b>	<b>Średnia intensywność zabudowy</b>	<b>Prognozowana powierzchnia użytkowana zabudowy (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Rezerwa terenowa wyrażona liczbą ludności (osoby)</b>
Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	1 856 100	800	2320	0,4	519 680	5 870
Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna	205 100	2 000	102	0,8	114 240	4 430
Zabudowa usług komercyjnych	887 400	1 500	592	1,2	745 920	-
Zabudowa usług publicznych	158 100	3 000	53	1,0	111 300	-
Zabudowa produkcyjna	455 900	2 000	228	1,2	383 040	-
<b>Zwiększenie chłonności obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę powstałe w wyniku uchwalenia planów miejscowych po przyjęciu studium w 2017 r. (powiększenie terenów inwestycyjnych powyżej powierzchni terenów przewidzianych na cele budowlane w planach obowiązujących)</b>						
Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	-	800	-	0,4	-	-
Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna	17 000	2 000	8	0,8	9000	350
Zabudowa usług komercyjnych	75 000	1 500	50	1,2	63 000	-
Zabudowa usług publicznych	-	3 000	-	1,0	-	-
Zabudowa produkcyjna	75 000	2 000	37	1,2	62 000	-
<b>Zwiększenie chłonności obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę powstałe w wyniku uchwalenia planów miejscowych sporządzonych po uchwaleniu zmian studium w 2019 i 2020 r. (powiększenie terenów inwestycyjnych powyżej powierzchni terenów przewidzianych na cele budowlane w planach obowiązujących)</b>						
Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	-	800	-	0,4	-	-
Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna	20600	2 000	10	0,8	11200	430

Zabudowa usług komercyjnych	5200	1 500	3	1,2	3 700	-
Zabudowa usług publicznych	-	3 000	-	1,0	-	-
Zabudowa produkcyjna	-	2 000	-	1,2	-	-

**Chłonność obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno – przestrzennej rozumianą jako możliwość lokalizowania na tych obszarach nowej zabudowy (nie przeznaczonych w planach miejscowych na cele inwestycyjne a uwzględnionych w Studium obowiązującym do 2017 r., z wyłączeniem powierzchni terenów zainwestowanych)**

Przeznaczenie terenu	Powierzchnia terenów (m <sup>2</sup> )	Średnia powierzchnia działki budowlanej (m <sup>2</sup> )	Prognozowana ilość działek budowlanych	Średnia intensywność zabudowy	Prognozowana powierzchnia użytkowana zabudowy (m <sup>2</sup> )	Rezerwa terenowa wyrażona liczbą ludności (osoby)
Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	216 100	800	229	0,4	51 300	580
Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna	90 300	2000	38	0,8	42 560	1 650
Zabudowa usług komercyjnych	1 515 000	1500	858	1,2	1 081 080	-
Zabudowa usług publicznych	166 900	3000	47	1,0	98 700	-
Zabudowa produkcyjna	345 400	2000	146	1,2	245 280	-

**Chłonność obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno – przestrzennej rozumianą jako możliwość lokalizowania na tych obszarach nowej zabudowy (nie przeznaczonych w planach miejscowych na cele inwestycyjne a uwzględnionymi w przeprowadzanej przez miasto procedurze sporządzenia nowego studium przyjętego Uchwałą Nr XLIX/387/2017 Rady Miejskiej w Płońsku z dnia 29 czerwca 2017 r., z wyłączeniem powierzchni terenów zainwestowanych)**

Przeznaczenie terenu	Powierzchnia terenów (m <sup>2</sup> )	Średnia powierzchnia działki budowlanej (m <sup>2</sup> )	Prognozowana ilość działek budowlanych	Średnia intensywność zabudowy	Prognozowana powierzchnia użytkowana zabudowy (m <sup>2</sup> )	Rezerwa terenowa wyrażona liczbą ludności (osoby)
Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	614 500	800	652	0,4	146 050	1 650
Zabudowa	-66 900	2000	- 28	0,8	-22 360	- 860

mieszkaniowa wielorodzinna						
Zabudowa usług komercyjnych	1 680 600	1500	952	1,2	1 262 520	-
Zabudowa usług publicznych	55 400	3000	18	1,0	37 800	-
Zabudowa produkcyjna	257 400	2000	109	1,2	245 120	-

**Chłonność obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno – przestrzennej rozumianą jako możliwość lokalizowania na tych obszarach nowej zabudowy (nie przeznaczonych w planach miejscowych na cele inwestycyjne a uwzględnionymi w przeprowadzanej przez miasto procedurze sporządzenia zmiany studium przeprowadzanej na podstawie Uchwały Nr V/51/2018 Rady Miejskiej w Płońsku z dnia 20 grudnia 2018 r., z wyłączeniem powierzchni terenów zainwestowanych)**

Przeznaczenie terenu	Powierzchnia terenów (m <sup>2</sup> )	Średnia powierzchnia działki budowlanej (m <sup>2</sup> )	Prognozowana ilość działek budowlanych	Średnia intensywność zabudowy	Prognozowana powierzchnia użytkowana zabudowy (m <sup>2</sup> )	Rezerwa terenowa wyrażona liczbą ludności (osoby)
Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	700	800	1	0,4	200	3
Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna	10700	2000	5	0,8	5600	216
Zabudowa usług komercyjnych	8500	1500	5	1,2	6300	-
Zabudowa usług publicznych	-	3000	-	1,0	-	-
Zabudowa produkcyjna	3500	2000	1	1,2	1600	-



<p><b>Chłonność obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno – przestrzennej rozumianą jako możliwość lokalizowania na tych obszarach nowej zabudowy (nie przeznaczonych w planach miejscowych na cele inwestycyjne a uwzględnionymi w przeprowadzanej przez miasto procedurze sporządzenia zmiany studium przeprowadzanej na podstawie Uchwały Nr XXXII/226/2020 Rady Miejskiej W Płońsku z dnia 2 lipca 2020 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Płońsk, zmienionej Uchwałą Nr XXXVI/248/2020 Rady Miejskiej W Płońsku z dnia 17 września 2020 roku w sprawie zmiany Uchwały Nr XXXII/226/2020 Rady Miejskiej w Płońsku z dnia 2 lipca 2020 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Płońsk, z wyłączeniem powierzchni terenów zainwestowanych)</b></p>						
Przeznaczenie terenu	Powierzchnia terenów (m <sup>2</sup> )	Średnia powierzchnia działki budowlanej (m <sup>2</sup> )	Prognozowana ilość działek budowlanych	Średnia intensywność zabudowy	Prognozowana powierzchnia użytkowana zabudowy (m <sup>2</sup> )	Rezerwa terenowa wyrażona liczbą ludności (osoby)
Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	-	800	-	0,4	-	-
Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna	22000	2000	11	0,8	12300	476
Zabudowa usług komercyjnych	10500	1500	7	1,2	8800	-
Zabudowa usług publicznych	-	3000	-	1,0	-	-
Zabudowa produkcyjna	-	2000	-	1,2	-	-

<p><b>Chłonność obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno – przestrzennej rozumianą jako możliwość lokalizowania na tych obszarach nowej zabudowy (nie przeznaczonych w planach miejscowych na cele inwestycyjne a uwzględnionymi w przeprowadzanej przez miasto procedurze sporządzenia zmiany studium przeprowadzanej na podstawie Uchwały Nr LIX/417/2021 z dnia 16 grudnia 2021 r. ze zmianami, z wyłączeniem powierzchni terenów zainwestowanych)</b></p>						
Przeznaczenie terenu	Powierzchnia terenów (m <sup>2</sup> )	Średnia powierzchnia działki budowlanej (m <sup>2</sup> )	Prognozowana ilość działek budowlanych	Średnia intensywność zabudowy	Prognozowana powierzchnia użytkowana zabudowy (m <sup>2</sup> )	Rezerwa terenowa wyrażona liczbą ludności (osoby)
Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	65600	800	82	0,4	18300	207
Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna	65600	2000	32	0,8	35840	1388
Zabudowa usług komercyjnych	131300	1500	87	1,2	109620	-

Zabudowa usług publicznych	-	3000	-	1,0	-	-
Zabudowa produkcyjna	-	2000	-	1,2	-	-

W szacunku przyjmuje się:

- przeciętna ilość osób w mieszkaniu dla miasta Płońsk – 2,53 wg danych GUS za rok 2014,
- przeciętną powierzchnię użytkową dla mieszkania w zabudowie wielorodzinnej dla miasta Płońska – 65,3 m<sup>2</sup> wg danych GUS za rok 2014,
- powierzchnia użytkowa zabudowy stanowi 70% powierzchni zabudowy całkowitej możliwej do zrealizowania na działce budowlanej przy uwzględnieniu do obliczeń przyjętych wskaźników,
- powierzchnię zabudowy wyrażoną powierzchnią użytkową zabudowy obliczono wg wzoru – (średnia powierzchnia działki budowlanej \* intensywność zabudowy \* liczba wydzielonych działek budowlanych \* 0,7), w przypadku studium z uwzględnieniem powierzchni dróg niezbędnych do obsługi terenów inwestycyjnych,
- powierzchnię zabudowy wyrażoną liczbą ludności dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej obliczono wg wzoru – (liczba działek budowlanych \* przeciętna ilość osób w mieszkaniu dla miasta Płońsk)
- powierzchnię zabudowy wyrażoną liczbą ludności dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej obliczono wg wzoru – ((powierzchnia użytkowa zabudowy/średnią powierzchnię użytkową mieszkania) \* przeciętna ilość osób w mieszkaniu dla miasta Płońsk))
- rezerwę terenową wyrażoną liczbą ludności dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej obliczono wg wzoru (liczba działek budowlanych \* przeciętna ilość osób w mieszkaniu dla miasta Płońsk)

<b>Procentowe zwiększenie powierzchni terenów inwestycyjnych w studium przyjętym Uchwałą Nr XLIX/387/2017 Rady Miejskiej w Płońsku z dnia 29 czerwca 2017 r. w stosunku do obowiązujących planów miejscowych (%) z wyłączeniem terenów zabudowanych</b>				
Przeznaczenie terenu	Sporządzany projekt studium		Studium obowiązujące	
	Wyrażone powierzchnią użytkową	Wyrażone liczbą ludności	Wyrażone powierzchnią użytkową	Wyrażone liczbą ludności
Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	-	-	22	22
Zabudowa mieszkaniowa	5,6	10,7	-22	-22

wielorodzinna				
Zabudowa usług komercyjnych	1,0	-	57	-
Zabudowa usług publicznych	-	-	25	-
Zabudowa produkcyjna	-	-	35	-
<b>Procentowe zwiększenie powierzchni terenów inwestycyjnych w projekcie sporządzanego studium w stosunku do studium obowiązującego (%)</b>				
	<b>Wyrażone powierzchnią użytkową</b>		<b>Wyrażone liczbą ludności w stosunku do liczby mieszkańców miasta po wzroście wynikającym z powiększenia terenów inwestycyjnych</b>	
Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	-		-	
Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna	5,6		10,7	
Zabudowa usług komercyjnych	1,0		-	
Zabudowa usług publicznych	-		-	
Zabudowa produkcyjna	-		-	
<b>Przewidywany liczbą ludności miasta w skutek urządzenia obszarów przewidzianych na cele mieszkaniowe (osoba)</b>				
<b>Sporządzany projekt studium</b>			<b>Studium obowiązujące</b>	
476			30840	
<b>Zwiększenie liczby ludności miasta w obowiązującym studium oraz jego zmianie (osoba) w stosunku do obecnej liczby ludności</b>			9234	
<b>Procentowy wzrost liczby ludności miasta w obowiązującym studium oraz jego zmianie (osoba) w stosunku do obecnej liczby ludności</b>			29,4	

<b>Procentowe zwiększenie powierzchni terenów inwestycyjnych w zmianie studium sporządzanej na podstawie uchwały Nr LIX/417/2021 z dnia 16 grudnia 2021 r. ze zm. w stosunku do obowiązujących planów miejscowych (%) z wyłączeniem terenów zabudowanych</b>		
<b>Przeznaczenie terenu</b>	<b>Wyrażone powierzchnią użytkową</b>	<b>Wyrażone liczbą ludności</b>
Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	3,4	3,4
Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna	21,0	21,0
Zabudowa usług komercyjnych	11,9	-
Zabudowa usług publicznych	-	-
Zabudowa produkcyjna	-	-
<b>Procentowe zwiększenie powierzchni terenów inwestycyjnych w projekcie sporządzanego studium w stosunku do studium obowiązującego (%)</b>		
	<b>Wyrażone powierzchnią użytkową</b>	<b>Wyrażone liczbą ludności w stosunku do liczby mieszkańców miasta po wzroście wynikającym z powiększenia terenów inwestycyjnych</b>
Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	1,6	1,6
Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna	8,3	8,3
Zabudowa usług komercyjnych	3,5	-
Zabudowa usług publicznych	-	-
Zabudowa produkcyjna	-	-
<b>Przewidywany liczbą ludności miasta w skutek urządzenia obszarów przewidzianych na cele mieszkaniowe (osoba)</b>		
<b>Sporządzany projekt studium</b>		<b>Studium obowiązujące</b>
1595		30840
<b>Zwiększenie liczby ludności miasta w</b>		<b>10135</b>

obowiązującym studium oraz jego zmianie (osoba) w stosunku do obecnej liczby ludności	
Procentowy wzrost liczby ludności miasta w obowiązującym studium oraz jego zmianie (osoba) w stosunku do obecnej liczby ludności	31,2

(Wszystkie działania podjęte w 4 zmianie studium mają na celu doprecyzowanie zasad zagospodarowania terenów w ramach wydzielonych już w nim stref - funkcjonalno przestrzennych, bez zmiany głównych kierunków zagospodarowania terenów podlegających zmianie. W przypadku stref związanych z działalnością gospodarczą jedyną istotną zmianą jest dopuszczenie realizacji w tych strefach urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500 kW. W związku z koniecznością wydzielenie w studium strefy ochronnej tych urządzeń, ze zwartych obszarów inwestycji produkcyjno – usługowych wydzielono tereny istniejącej zabudowy mieszkaniowo – usługowej znajdujących się w jej zasięgu (w celu uniknięcia konfliktów przestrzennych związanych z energetyką słoneczną). Spowodowało to zmniejszenie powierzchni rezerw terenowych na rzecz rozwoju działalności produkcyjno – usługowej w mieście, ale jednocześnie zwiększono udział terenów usługowych w wybranych strefach mieszkaniowych. Działanie to umożliwiło zbilansowanie terenów działalności gospodarczej w mieście i tym samym spowodowało, że bilans terenów pod zabudowę nie uległ zmianie w stosunku do szacunków wykonanych w niniejszej analizie, dla studium i jego kolejnych zmian. Działania w ramach stref mieszkaniowych również wykonywane są w zasięgu już wyznaczonych stref o takiej funkcji bez zmiany ich zasięgu, za wyjątkiem nieruchomości przy ulicy Płockiej, która została wyłączona ze strefy mieszkaniowej i włączona do strefy usług handlu. Działanie to wynika z istniejącego sposobu zagospodarowania terenów na gruncie. Powierzchnia tego terenu wynosi 0,26 ha, co powoduje, że przeprowadzona zmiana nie ma wpływu na bilans terenów pod zabudowę. W działach prowadzonych w strefie mieszkaniowej znacząco zredukowano rezerwy terenowe do rozwoju zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, zmniejszając wyznaczoną w studium strefę M5 (poprzez delimitację terenów w wybranych częściach miasta do stref związanych z rozwojem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej). Łączna powierzchnia terenów poddawanych tym działaniom wynosi ok. 17 ha. Jednocześnie powierzchnia terenów przewidzianych do rozwoju zabudowy wielorodzinnej, które miały inne kierunki rozwoju w studium obowiązującym wynosi ok. 1,5 ha. Zmniejszenie strefy M5 równoważy zatem wydzielenie nowych terenów zabudowy mieszkaniowej w strefach produkcyjno –



usługowych, o których pisano wcześniej (ogólna powierzchnie tych terenów to ok. 5 ha) oraz wspomnianych wcześniej nowych rezerw na rzecz rozwoju zabudowy wielorodzinnej. Zmiany studium powodują zatem przyrost terenów mieszkaniowych o obniżonej intensywności zabudowy, co skutkuje zmniejszeniem powierzchni rezerw mieszkaniowych wyrażonych liczbą ludności w projekcie sporządzanej zmiany studium w stosunku do studium obowiązującego o ok. 870 osób oraz zmniejszeniem powierzchni rezerw mieszkaniowych wyrażonych powierzchnią użytkową o 22400 m<sup>2</sup> (przy założeniu, że powierzchnia terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w strefie M5 wynosi ok. 40% jej powierzchni). Zmniejszenie zapotrzebowania na tereny mieszkaniowe wyrażone liczbą ludności jest pożądane przez miasto, ze względu na możliwość pozostawienia do wykorzystania rezerw terenowych na cele zabudowy mieszkaniowej przy kolejnych zmianach studium, prowadzonych w wyniku pojawienia się uzasadnionych potrzeb nieznanych w chwili sporządzania 4 zmiany studium)\*4

## **VI. Określenie możliwości wyznaczania nowych terenów inwestycyjnych w gminie, podsumowanie bilansu powierzchni.**

Zgodnie z ustalenia Krajowej Polityki Miejskiej 2030 rozproszona zabudowa mieszkaniowa generuje nieracjonalne koszty realizacji i utrzymania infrastruktury technicznej i komunikacyjnej. Koszty te ponoszone są głównie przez samorządy i zwykle są zbyt wysokie w stosunku do zamierzonych efektów działań planistycznych. Dotyczy to szczególnie nieracjonalnie rozległych terenów pod zabudowę wyznaczonych w planach miejscowych. Nieracjonalnie wysokie koszty budżetowe samorządów w tych obszarach oprócz wspomnianej wcześniej konieczności uzbrojenia tych terenów dotyczą również działań odszkodowawczych.

Wyżej wymienione zapisy Krajowej Polityki Miejskiej 2030 mają odzwierciedlenie w przepisach Ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (Dz. U. z 2018 r. poz. 1398, z późn. zm.). Zgodnie z przepisami tej ustawy określenia realnych potrzeb wyznaczania nowych obszarów pod zabudowę można dokonać porównując prognozowane zapotrzebowanie na nową zabudowę z istniejącymi możliwościami jej lokalizowania. Z założonych w niniejszym bilansie prognoz wynika jednoznacznie, że rezerwy terenowe przewidziane w planach miejscowych na cele inwestycyjne przekraczają zapotrzebowanie gminy na rezerwy terenowe w okresie 30 letnim. Rezerwy terenowe przewidziane na cele mieszkaniowe w obowiązujących planach miejscowych przewidują

zwiększenie populacji mieszkańców miasta o ok. 10 300 osób. Obowiązujące dotychczas studium zakładało dalsze zwiększenie ilości mieszkańców miasta Płońska o 2 230 mieszkańców. Działania miasta oraz polityka państwa może spowodować jedynie nieznaczną zmianę przyjętych prognoz demograficznych. Zakłada się, że w okresie 30 letnim działania miasta mogą spowodować zahamowanie ubytku ludności miasta. Łączne działania administracji centralnej i samorządowej, obejmujące zwiększenie wskaźnika dzietności oraz ciągłą poprawę warunków życia mieszkańców miasta Płońsk, szczególnie w zakresie sytuacji ekonomicznej, mogą spowodować w badanym okresie niewielki wzrost liczby mieszkańców miasta. Wzrost ten nie przekroczy prawdopodobnie 10% dzisiejszej populacji miasta. Szczególnie istotne przy założonym modelu jest zmniejszenie stopy bezrobocia poprzez wspieranie rozwoju działalności gospodarczej prowadzonej w mieście.

Prace nad sporządzeniem nowego studium zostały rozpoczęte od szczegółowych analiz uwarunkowań dalszego rozwoju miasta. Jednym z najistotniejszych uwarunkowań były właśnie prognozy demograficzne. We wstępnej fazie opracowania studium okazało się, że przyjęte zasady rozwoju miasta nie uwzględniają tych prognoz i przeszacowują możliwości rozwoju mieszkaniowego na jego obszarze. Ustalenia w studium nie do końca uwzględniały również przeznaczenie i intensywność terenów objętych planami miejscowymi, które obejmują w Płońsku ponad 99% powierzchni miasta. Nieuzasadnionym wydało się nadmierne rezerwy terenów na cele zabudowy wielorodzinnej. Ponowna delimitacja terenów w mieście, wykonana podczas sporządzania projektu nowego studium umożliwiła redukcję przewidywanych rezerw terenowych w obecnym studium i obniżenie przewidywanej ilości mieszkańców miasta o ok. 1800 osób. Redukcja terenów mieszkaniowych odbywała się przede wszystkim w oparciu o zmniejszenie zasięgu terenów przewidzianych na cele zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz uszczegółowienie zasad zagospodarowania terenów mieszkaniowo – usługowych, umożliwiających rozdzielenie terenów, których dopuszcza się taką formę zagospodarowania oraz terenów gdzie nie jest ona dopuszczona. Dokonano również podziału terenów według dopuszczonej formy zabudowy, co spowodowało zmniejszenie przewidywanej do realizacji zabudowy mieszkaniowej.

Specyficzne uwarunkowania rozwoju miasta, wynikające z jego położenia na zbiegu podstawowych szlaków komunikacyjnych, pełnionej funkcji centrum administracyjnego powiatu płońskiego powodują, że nie ma uzasadnienia zmniejszanie zasięgu terenów inwestycyjnych w mieście na rzecz terenów otwartych pełniących funkcje rolnicze i ekologiczne. W sporządzanym studium wszystkie tereny posiadające walory przyrodniczo – krajobrazowe mogące je zakwalifikować do systemu przyrodniczego miasta zostały wyłączone z zasięgu terenów inwestycyjnych. Pozostałe tereny miasta, które w obowiązujących planach i studium nie otrzymały przeznaczenia inwestycyjnego nie są wykorzystywane do produkcji rolniczej. Brak wykorzystania tych gruntów powoduje,

występowanie w granicznych częściach miasta obszarów nieużytków, wpływających negatywnie na jego krajobraz. Jedynym rozwiązaniem w takim przypadku jest przeznaczenie ich na cele inwestycyjne. W studium tereny te zostały przeznaczone na cele związane z zabudową mieszkaniową i zabudową produkcyjno – usługową. Wspomniane wcześniej zmniejszenie rezerw inwestycyjnych ze względu na liczbę ludzi zamieszkujących miasto zostało wykazane w niniejszej prognozie z uwzględnieniem już powierzchni powiększanych na cele mieszkaniowe w sporządzonym studium. Brak uzasadnienia pozostawiania w mieście rezerw związanych z rolnictwem wynika z ograniczonej powierzchni jaką zajmuje miasto oraz zasięgiem terenów inwestycyjnych określonym w obowiązujących planów miejscowych i studium. Łączna powierzchnia terenów powiększanych w studium na cele mieszkaniowe wynosi w stosunku do obowiązujących planów 22% powierzchni użytkowej dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i 17% w stosunku do obowiązującego studium, przy jednoczesnym wyraźnym zmniejszeniu udziału w mieście zabudowy wielorodzinnej (skutkującej również zmniejszeniem przewidywanego wzrostu ludności miasta w stosunku do obowiązującego studium o 14%). Przyjęte założenie planistyczne pozwalają zastosować odstępstwo w artykule art. 10 ust. 7 pkt. 2 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.). W cytowanych przepisach dopuszcza się powiększenie rezerw terenowych o 30% ze względu na niepewność procesów rozwojowych. Niepewność tych procesów ma odzwierciedlenie w tempie rozwoju miasta Płońska. Atrakcyjne uwarunkowania przestrzenne do dalszego rozwoju miasta mogą spowodować zdecydowanie szybszy niż zakładany w niniejszej analizie wzrost tempa jego rozwoju zagospodarowania przestrzennego. W takim przypadku niezbędne będą dodatkowe rezerwy terenowe na cele inwestycyjne, związane nie tylko z zabudową mieszkaniową, ale również produkcyjno - usługową.

Zgodnie z przeprowadzoną w niniejszej analizie prognozą demograficzną, można zauważyć, że powierzchnia terenów związanych z działalnością gospodarczą, o których wspomniano powyżej również zajmuje zbyt duże powierzchnie, w stosunku do powierzchni rezerwowanych na te cele w planach miejscowych. Przy założeniu teoretycznym, że tereny te zostaną zainwestowane w okresie perspektywnym (30 letnim) można stwierdzić, że w mieście nastąpi wysoki deficyt wykwalifikowanych pracowników obsługujących powstające zakłady usługowo – produkcyjne. Pewnym uzasadnieniem wyznaczenia rozległych rezerw inwestycyjnych związanych z działalnością gospodarczą jest specyficzna sytuacja ekonomiczno – przestrzenna miasta, wynikająca z opisanych wcześniej uwarunkowań transportowych i położenia w centrum powiatu płońskiego. Uwarunkowania te skutkują większym zainteresowaniem inwestycyjnym miasta Płońsk niż innych gmin o podobnej charakterystyce pozbawionych uwarunkowań zwiększających atrakcyjność inwestycyjną związaną z

działalnością gospodarczą. Przewiduje się, że dogodne położenie inwestycyjne miasta może umożliwić zainwestowanie w okresie 30 lat od 30 – 50% rezerw terenowych przewidzianych w mieście do realizacji zabudowy usługowo - produkcyjnej. Realizacja tych inwestycji może być jednak możliwa w przypadku posiadania w mieście rezerw terenowych umożliwiających szybką realizację przedsięwzięć inwestorskich. W kontekście utrzymania rozległych rezerw terenowych na cele produkcyjno – usługowe ma uzasadnienie. Rozwój przedsiębiorczości będzie miał jednocześnie pozytywny wpływ na demografię miasta, w którym migracja zewnętrzna z przyczyn ekonomicznych odpowiedzialna jest za zmniejszanie się liczby mieszkańców miasta. Nowe miejsca pracy będą zachęcały mieszkańców do pozostania w nim, a rozwój wysokich technologii zwiększy w jego obrębie zapotrzebowanie na pracowników wysoko wykwalifikowanych, co może umożliwić również odpływ mieszkańców związany z kontynuowaniem nauki w większych ośrodkach miejskich i podejmowanie w nich dalszej pracy zawodowej. W przypadku sporządzanego obecnie projektu studium nie wykonano znaczących zmian w zasięgu terenów związanych z działalnością gospodarczą. Saldo powierzchni przewidzianych na te cele w stosunku do obowiązującego studium wynosi -4%. Wskazuje to jednoznacznie, że dokonane zmiany były prowadzone w zasięgu rozdzielania funkcji usługowych i usługowo – produkcyjnych. Wzrost powierzchni usługowej bez produkcyjnej wyniósł 6% w stosunku do powierzchni terenów produkcyjno – usługowych i wynika wprost z wniosków składanych w procedurze planistycznej.

Rezerwy terenowe na cele inwestycyjne wyznaczone w planach miejscowych i studium tworzą zwarte układy urbanistyczne i nawiązują do wykształconych już układów na obszarze gminy. Pomimo tego urządzenie terenów inwestycyjnych w ramach nadmiernie rozległych rezerw terenowych może doprowadzić do czasowego rozproszenia zespołów zabudowy powstających w mieście. Tereny inwestycyjne mogą powstawać w odizolowanych od siebie obszarach. Izolacja będzie znikać w miarę rozwoju kolejnych terenów położonych pomiędzy nimi. Rozwój w taki sposób będzie skutkować większymi kosztami jakie poniesie miasto na uzbrojenie terenów inwestycyjnych w infrastrukturę komunikacyjną i techniczną. Czasowemu zwiększeniu może ulec również koszt utrzymania dróg gminnych i sieci infrastruktury technicznej. Zwiększone koszty obsługi tych terenów będą dotyczyć również zapewnienia dostępu mieszkańców miasta do usług publicznych. Rozproszenie układów urbanistycznych wymagać będzie realizacji dodatkowych terenów związanych z usługami publicznymi oraz komunikacyjnego powiązania ich ze sobą, w tym w zakresie komunikacji zbiorowej. W celu dostosowania potrzeb miasta na usługi publiczne w świetle określonego zapotrzebowania miasta na tereny inwestycyjne w sporządzanym studium dokonano analizy zasadności wyznaczenia w obowiązującym studium rezerw terenowych na te cele. Analiza wykazała, jak w przypadku innych kategorii terenów, nadmierną powierzchnie rezerw terenowych na

te cele. W sporządzanym studium zmniejszono powierzchnię usług o charakterze publicznym aż o 29%. Przeznaczenie związane z usługami publicznymi dotyczy obecnie terenów, na których planuje się realizację konkretnych inwestycji. Zasięg terenów związanych z usługami publicznymi po wykonanej zmianie odpowiada również założonemu w analizie zapotrzebowaniu miasta.

Zmiany wprowadzone w studium będą skutkowały koniecznością zmiany obowiązujących w mieście planów miejscowych. Plany miejscowe zachowują co prawda zasadniczą zgodność ze zmianami wprowadzonymi w sporządzanym studium jednak dla planów uchwalonych przed 2010 rokiem, szczególnie w miejscach gdzie były pozostawione tereny rolnicze, konieczna będzie weryfikacja ich ustaleń.

Przeprowadzana na podstawie Uchwały Nr V/51/2018 Rady Miejskiej w Płońsku z dnia 20 grudnia 2018 r. zmiana studium powoduje zmianę kierunków rozwoju miasta w strefach funkcjonalno – przestrzennych obejmujących powierzchnię ok. 2,34 ha. W wyniku przeprowadzanej zmiany studium nastąpi wzrost powierzchni terenów przewidzianych na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej oraz terenów produkcyjno – usługowych. Szacunek przyjęty w niniejszej analizie wskazuje na niewielki wzrost powierzchni terenów przewidzianych na cele inwestycyjne, w tym powierzchnią użytkową i liczbą mieszkańców. W przypadku terenów związanych z działalnością gospodarczą wzrost ich powierzchni nie spowoduje żadnych istotnych zmian w bilansie terenów przygotowanym dla studium uchwalonym w 2017 r. W przypadku terenów mieszkaniowych przeprowadzenie zmiany studium wpłynie na bilans terenów pod zabudowę. Zmniejszeniu ulegnie korekta terenów o tych funkcjach wskazanych w studium z 2017 r. w stosunku do studium poprzedniego. Uwzględnienie zmiany studium nie spowoduje jednak przekroczenia dopuszczalnego zwiększenia terenów inwestycyjnych ponad realne zapotrzebowanie miasta na te cele. Jest szczególnie dobrze widoczne w zakresie wskaźnika wzrostu liczby ludności w skutek prowadzonej polityki przestrzennej gminy. Wskaźnik ten nie przekroczy 28% obecnej liczby ludności miasta. Istotne cele społeczne realizowane w zmianie studium uzasadniają doprowadzenie jej procedury planistycznej do końca.

Przeprowadzana na podstawie Uchwały Nr XXXII/226/2020 Rady Miejskiej W Płońsku z dnia 2 lipca 2020 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Płońsk, zmieniona Uchwała Nr XXXVI/248/2020 Rady Miejskiej W Płońsku z dnia 17 września 2020 roku w sprawie zmiany Uchwały Nr XXXII/226/2020 Rady Miejskiej w Płońsku z dnia 2 lipca 2020 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Płońsk zmiana studium powoduje zmianę kierunków rozwoju miasta w strefach funkcjonalno – przestrzennych obejmujących powierzchnię ok. 3,25 ha. W wyniku przeprowadzanej zmiany studium nastąpi wzrost



powierzchni terenów przewidzianych na cele zabudowy mieszkaniowej i wielorodzinnej oraz terenów usługowych. Szacunek przyjęty w niniejszej analizie wskazuje na niewielki wzrost powierzchni terenów przewidzianych na cele inwestycyjne, w tym powierzchnią użytkową i liczbą mieszkańców. W przypadku terenów związanych z działalnością gospodarczą wzrost ich powierzchni nie spowoduje żadnych istotnych zmian w bilansie terenów przygotowanym dla studium uchwalonym w 2017 r, ze zmianami. W przypadku terenów mieszkaniowych przeprowadzenie zmiany studium wpłynie na bilans terenów pod zabudowę. Zmniejszeniu ulegnie korekta terenów o tych funkcjach wskazanych w studium z 2017 r. w stosunku do studium poprzedniego. Uwzględnienie zmiany studium nie spowoduje jednak przekroczenia dopuszczalnego zwiększenia terenów inwestycyjnych ponad realne zapotrzebowanie miasta na te cele. Jest szczególnie dobrze widoczne w zakresie wskaźnika wzrostu liczby ludności w skutek prowadzonej polityki przestrzennej gminy. Wskaźnik ten nie przekroczy 29,4% obecnej liczby ludności miasta. Istotne cele społeczne realizowane w zmianie studium uzasadniają doprowadzenie jej procedury planistycznej do końca.

Prowadzona procedura zmiany studium podobnie jak poprzednie zmiany studium powoduje zmianę powierzchni gruntów przewidzianych do rozwoju zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wielorodzinnej i usług komercyjnych. W tym przypadku zmiana ta prowadzona jest na obszarze ok. 26,26 ha. Zasadność prowadzonej zmiany została wyjaśniona we wstępie do analizy. Tak jak poprzednie zmiany studium jej wprowadzenie nie ma szczególnie istotnego wpływu na bilans terenów pod zabudowę. Jest to kilku procentowy wzrost powierzchni przewidzianych do rozwoju wymienionych powyżej funkcji, przy zachowaniu zgodności z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Jedynie procentowy wzrost liczby ludności miasta w obowiązującym studium oraz jego zmianie (osoba) w stosunku do obecnej liczby ludności przekroczy o 1% dopuszczony w przepisach ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wzrost rezerw terenowych poza określony bilans terenów pod zabudowę. Niewielkie przekroczenie dopuszczonych w przepisach limitów terenów pod zabudowę nie ma istotnego znaczenia dla rozwoju miasta i nie powoduje naruszenia przepisów prawa. Różnica taka może być uznana za przybliżenie obliczeniowe, które może zostać zweryfikowane w trakcie kolejnych faz rozwoju miasta.

## **VII. Możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnych i infrastruktury technicznej oraz społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy.**

Potrzeby inwestycyjne miast wynikające z konieczności realizacji zadań własnych obejmują finansowanie kosztów wykonania sieci komunikacyjnych i infrastruktury technicznej oraz społecznej służących realizacji zadań własnych gminy następuje z budżetu gminy.

Kosztem bezpośrednim i wymagającym zaangażowania największych środków w budżecie gminy jest realizacja wytyczonej w nim sieci dróg publicznych. W przypadku miasta Płońsk nowo projektowany publiczny układ komunikacyjny wskazany w planach miejscowych obejmuje około 900 000 m<sup>2</sup> dróg. W ogólnej powierzchni dróg publicznych wskazanych do realizacji w planach miejscowych drogi gminne nowo projektowane klasy dojazdowej oraz lokalnej i zbiorczej zajmują powierzchnię około 600 000 m<sup>2</sup>. W powierzchni tej drogi dojazdowe (kategorii KR3) zajmują powierzchnię około 600 000 m<sup>2</sup>. Pozostała powierzchnia dróg publicznych zarezerwowana jest do realizacji dróg lokalnych i zbiorczych (kategorii KR4). Średni koszt wykonania 1 m<sup>2</sup> drogi kategorii KR3 wynosi około 180 zł, natomiast drogi kategorii KR4 210 zł. Koszty wskazane powyżej dotyczą jedynie kosztu realizacji nawierzchni. Koszty wykonania robót budowlanych oraz oświetlenia i oznakowania drogi podwajają te koszty. Wstępne oszacowanie kosztów wykonania jedynie samej nawierzchni w przypadku dróg zaplanowanych do realizacji w planach miejscowych generują koszty budżetowe miasta na poziomie ponad 171 000 000 zł. Kwota ta będzie częściowo zabezpieczania z renty planistycznej określonej dla transakcji sprzedaży nieruchomości oraz podatków od gruntów i nieruchomości. Niepewność procesów rynkowych nie pozwala założyć, że obszary objęte planami miejscowymi będą rozwijać się równomiernie. Wskazuje na to również określone we wcześniejszych rozdziałach bilansu zapotrzebowanie miasta na tereny inwestycyjne oraz prognozy demograficzne. Brak zainteresowania inwestycjami w obszarach planów miejscowych spowoduje, że koszty realizacji infrastruktury komunikacyjnej nie będą pokrywane z wpływów budżetowych związanych z rozwojem ruchu budowlanego w ich obszarze. Inwestycje miejskie w takiej sytuacji będą powodowały deficyt budżetowy lub nie będą realizowane.

Gmina Płońsk przeznaczając średniorocznie na cele infrastruktury komunikacyjnej i technicznej ok. 1 700 000 zł. W ramach tych środków połowa z nich jest przeznaczona na cele infrastruktury technicznej. Znaczna część kierowana jest również na cele remontów i przebudowy istniejących dróg gminnych. Analiza środków miejskich na infrastrukturę techniczną wskazuje, że w okresie perspektywnym 30 lat miasto może wykonać około 30% inwestycji infrastrukturalno – drogowych wyznaczonych w studium. Zwiększenie wykonania zadań związanych z infrastrukturą techniczną, będzie możliwe wyłącznie w przypadku wzrostu tempa rozwoju przestrzennego miasta. W innym przypadku inwestycje miejskie będą ograniczane do inwestycji niezbędnych dla całego systemu komunikacyjno – technicznego miasta oraz inwestycji realizowanych na terenach podlegających rozwojowi przestrzennemu.

Dodatkowym kosztem realizacji planu będzie konieczność uzbrojenia nowych terenów inwestycyjnych w sieć wodno – kanalizacyjną oraz przebudowa i remont istniejących dróg publicznych w celu dostosowania ich do funkcji pełnionych w wyznaczonym w planach układzie komunikacyjnym. Kosztami budżetowymi miasta związanymi z funkcjonowaniem układu komunikacyjnego wyznaczonego w planach jest utrzymanie bieżące dróg, w tym odśnieżanie i niezbędne naprawy.

Kosztem stałym silnie obciążającym budżet miasta w przypadku realizacji układu komunikacyjnego wyznaczonego w planach miejscowych jest również koszt wykupu gruntów niezbędnych do realizacji tego celu. Cena wykupu poszczególnych terenów będzie określana na bieżąco w trakcie procedur administracyjnych z tym związanych.

Wysokość środków niezbędnych do wykonania inwestycji miejskich w omawianym zakresie jest przesłanką do ponownej analizy ustaleń planów miejscowych w zakresie nasycenia terenów infrastrukturą miejską. Zasadnym wydaje się zwiększenie w planach miejscowych udziału dróg wewnętrznych do obsługi wydzielanych działek budowlanych oraz zwiększenie w uzbrojeniu terenów inwestorskich przyłączy infrastruktury wodno – kanalizacyjnej.

W przypadku usług publicznych z zakresu nauki i oświaty oraz ochrony zdrowia, sytuacja w mieście jest zdecydowanie lepsza. Istniejące obiekty zapewniają obsługę bieżącego zapotrzebowania ludności na te cele. Rezerwy występujące w tych obiektach pozwalają pokryć zwiększone zapotrzebowanie ludności po realizacji zagospodarowania w obszarach wyznaczonych w planach miejscowych. Realizacja dodatkowych obiektów będzie wykonywana na bieżąco w trakcie wystąpienia takich potrzeb społeczności lokalnej.

Podsumowując koszty realizacji wszystkich ustaleń planów miejscowych w mieście Płońsk przekraczają jej możliwości budżetowe. Założone inwestycje miasta są w związku z tym realizowane z uwzględnieniem aktualnych zdolności finansowych gminy. Realizacja inwestycji miejskich na wszystkich terenach rozwojowych wskazanych w studium i planach miejscowych jest niemożliwa. Świadczy o tym ilość środków budżetowych przeznaczanych na te cele w okresach rocznych. Ilość środków budżetowych zarezerwowanych na cele infrastruktury technicznej i komunikacyjnej umożliwia jedynie zabezpieczenie bieżących potrzeb dla terenów, na których następuje rozwój zagospodarowania. Uruchomienie inwestycyjne rezerw rozwojowych wskazanych w studium jest możliwe wyłącznie po zakończeniu działań w rejonach miasta objętych już obecnie planami miejscowymi.

Przeprowadzana na podstawie Uchwały Nr V/51/2018 Rady Miejskiej w Płońsku z dnia 20 grudnia 2018 r. oraz Uchwały Nr XXXII/226/2020 Rady Miejskiej W Płońsku z dnia 2 lipca 2020 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium Uwarunkowań i Kierunków

Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Płońsk, zmienionej Uchwałą Nr XXXVI/248/2020 Rady Miejskiej W Płońsku z dnia 17 września 2020 roku w sprawie zmiany Uchwały Nr XXXII/226/2020 Rady Miejskiej w Płońsku z dnia 2 lipca 2020 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Płońsk, **nie będzie powodować konieczności rezerwowania środków budżetowych na cele infrastruktury technicznej i komunikacyjnej. Tereny nią objęte posiadają dostęp do dróg publicznych i są uzbrojone w sieć wodno – kanalizacyjną. Ewentualna rozbudowa dróg i sieci infrastruktury technicznej odbywać się będzie ze środków inwestorów prowadzących inwestycje budowlane, w miarę wystąpienia takiego zapotrzebowania.**

Załącznik Nr 10 do uchwały Nr CIII/658/2023  
Rady Miejskiej w Płońsku  
z dnia 23 listopada 2023 r.

**Sposób rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu zmiany studium.**

§ 1. Na podstawie art. 11 pkt 9 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zmianami), w związku z art. 65 ust. 1 i ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 poz. 1688), Rada Miejska w Płońsku stwierdza, że uwagi złożone w trakcie wyłożenia do publicznego wglądu projektu **zmiany Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Płońska** zostały w całości uwzględnione przez Burmistrza Miasta Płońsk, nie zachodzi tym samym konieczność ich rozpatrzenia.

Przewodniczący Rady Miejskiej  
w Płońsku

**Henryk Zienkiewicz**



Załącznik Nr 11 do uchwały Nr CIII/658/2023  
Rady Miejskiej w Płońsku  
z dnia 23 listopada 2023 roku  
Zalacznik11.gml

**Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę**

Uzasadnienie do uchwały Nr CIII/658/2023

Rady Miejskiej w Płońsku

z dnia 23 listopada 2023 roku

**w sprawie zmiany Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Płońsk**

Zmiana studium wykonywana jest na podstawie Uchwały Nr LXXXI/543/2022 Rady Miejskiej w Płońsku z dnia 22 grudnia 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Płońsk. Granicami zmiany studium objęto wybrane części miasta Płońsk, które w strukturze przestrzennej miasta nie są ze sobą powiązane przestrzennie. Ogólna powierzchnia obszarów objętych zmianą studium wynosi ok. 248 ha.

Prowadzona procedura ma na celu wprowadzenie zmian w polityce przestrzennej miasta w dwóch głównych aspektach. Pierwszy z nich stanowi kontynuację rozpoczętego we wcześniejszych zmianach studium procesu zwiększenia udziału alternatywnych źródeł energii w miksie energetycznym miasta, opartych na energii słonecznej. Zmiana prowadzona w tym zakresie obejmuje większość obszarów objętych zmianą studium, tj. obszarów położonych w dzielnicy przemysłowej miasta (rejon ulicy Mazowieckiej), kontynuacji tej dzielnicy w kierunku południowej granicy miasta, w rejonie osiedla toruńskiego (ulice Wyszogrodzka – Bydgoska) oraz dzielnic usługowo – produkcyjnych położonych w sąsiedztwie trasy ekspresowej S7 i tzw. obszaru Poświętne. Drugim podstawowym celem sporządzenia niniejszej zmiany studium jest konieczność weryfikacji kierunków polityki przestrzennej miasta w zakresie rozwoju strefy mieszkaniowej, a w szczególności zasadności wyznaczania obszarów, na których dopuszczona jest realizacja zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Zmiana prowadzona w tym zakresie dotyczy głównie obszarów objętych zmianą studium położonych pomiędzy ulicą Płocką i rzeką Płocką. Prace planistyczne prowadzone w mieście w ostatnich latach wskazywały, że dopuszczenie rozwoju zabudowy wielorodzinnej w tych rejonach miasta nie ma uzasadnienia planistycznego. Pozostałe zmiany wprowadzane w studium są mniej istotne dla rozwoju miasta, ale ich realizacja może ułatwić proces inwestycyjny poprzez dostosowanie kierunków polityki przestrzennej miasta do wniosków inwestycyjnych, w których wskazywano bariery inwestycyjne. Ta część działań planistycznych w zasadzie w całości dotyczy stref mieszkaniowych wyznaczonych w studium obowiązującym.

Burmistrz Miasta Płońsk przed wykonaniem projektu zmiany studium umieścił na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Miejskim ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzania zmiany studium, z terminem i miejscem składania wniosków. Ogłoszenie to zostało umieszczone również w wydaniu gazety lokalnej oraz BIPie Urzędu Miasta. Zawiadomienie o przystąpieniu do sporządzania zmiany studium zostało także wysłane do odpowiednich instytucji posiadających uprawnienia do uzgadniania i opiniowania projektu zmiany studium. W zawiadomieniu tym Burmistrz określił podstawę prawną sporządzanej zmiany studium oraz termin składania wniosków. Po zebraniu wniosków dokonano analizy możliwości ich uwzględnienia, ze szczególnym naciskiem na zachowanie zgodności z obowiązującymi przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W rozstrzygnięciu wniosków wzięto również pod uwagę obowiązujące przepisy dla obszarów i obiektów podlegających ochronie w granicach zmiany studium.

Po wykonaniu projektu zmiany studium wraz z prognozą oddziaływania na środowisko Burmistrz udostępnił projekt zmiany studium instytucjom celem uzyskania uzgodnień i opinii. Projekt ten został również udostępniony do opiniowania dla Gminnej Komisji Urbanistyczno – Architektonicznej. Procedura uzgodnień i opiniowania zmiany studium była procedowana do momentu osiągnięcia wszystkich niezbędnych uzgodnień oraz opinii, które wyczerpywały umocowany zakres zmiany studium i umożliwiały osiągnięcie zamierzonych celów dla polityki przestrzennej miasta.

Po zakończeniu tego etapu procedury planistycznej Burmistrz wyłożył projekt zmiany studium do publicznego wglądu, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko. O wyłożeniu do publicznego wglądu powiadomił społeczeństwo w odpowiednim ogłoszeniu umieszczonym na tablicy ogłoszeń Urzędu miasta, w prasie lokalnej oraz BIPie Urzędu Miasta. W ogłoszeniu określił miejsce i termin wyłożenia, miejsce i termin dyskusji publicznej nad przyjętymi rozwiązaniami planistycznymi oraz miejsce i termin składania uwag do projektu zmiany studium.

W wyznaczonym terminie wpłynęła jedynie 1 uwaga, która dotyczyła zmiany wskaźników urbanistycznych na 1 działce budowlanej. Zmiana wskaźników umożliwiła dostosowanie zagospodarowania tej działki do zagospodarowania terenów sąsiednich. Uwzględnienie uwagi nie spowodowało tym samym istotnych zmian warunków zagospodarowania terenów sąsiednich i nie skutkowało koniecznością ponowienia procedury planistycznej, co umożliwiło przekazanie go Radzie Miejskiej w Płońsku celem uchwalenia. Uchwała Rady Miejskiej w Płońsku kończy procedurę planistyczną.

Przewodniczący Rady Miejskiej  
w Płońsku

**Henryk Zienkiewicz**