

## **UZASADNIENIE**

**Do Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Płońsk dla: obszaru „Młodzieżowa”, obszaru „Warszawska - Kwiatowa”, obszaru "Sienkiewicza", obszaru "Wojska Polskiego".**

### **I. Informacja o obszarze planu.**

#### **1. Podstawa prawna.**

Plan sporządza się na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465, ze zmianami) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 1130, ze zmianami), w związku z art. 67 ust. 3 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) oraz Uchwałą Nr LXXXI/544/2022 Rady Miejskiej w Płońsku z dnia 22 grudnia 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia Miejscowych Planów Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Płońsk.

#### **2. Położenie obszaru objętego granicami planu.**

Prowadzona procedura planistyczna obejmuje 4 obszary w granicach miasta Płońsk. Największy z nich (58,1 ha) położony jest w północnej części miasta w rejonie ulicy Młodzieżowej przy granicy administracyjnej miasta. Obszar ten graniczy również od strony zachodniej z linią kolejową. Drugi pod względem wielkości obszar (30,88 ha) znajduje się przy południowej granicy miasta w rejonie ulic Warszawskiej, Kwiatowej i Prostej. Obszar ten od strony południowo - wschodniej graniczy z drogą ekspresową S7. W pobliżu tego obszaru po północnej stronie ulicy Prostej położony jest 3 obszar objęty opracowaniem (pow. 0,34 ha). Ostatni z obszarów znajdujących się w granicach opracowania znajduje się w części śródmiejskiej miasta w rejonie ulicy Sienkiewicza (pow. 0,11 ha). Łączna powierzchnia opracowywanego planu miejscowego wynosi ok. 89,43 ha.

#### **3. Cel sporządzenie planu.**

Głównym celem prowadzonej procedury planistycznej jest dostosowanie obowiązujących planów miejscowych do polityki przestrzennej miasta określonej w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Płońsk. Szczególnie dotyczy to dwóch największych obszarów objętych granicami procedury planistycznej – ulica Młodzieżowa i Warszawska – Kwiatowa. W obowiązujących tu planach miejscowych pozostawiono rezerwy terenowe na rzecz upraw polowych. Obecnie utrzymywanie uprawy rolniczej w tej części miasta nie ma uzasadnienia przestrzennego. Rolnictwo w mieście ulega zanikowi, dlatego obszary te w polityce przestrzennej miasta stanowią rezerwy terenowe do rozbudowy jego układu przestrzennego, głównie funkcji podmiejskich osiedli mieszkaniowych. Funkcje te zajmują największą powierzchnię w sporządzanym planie miejscowym. Przeznaczenie terenów jest tu związane z zabudową mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą i bliźniaczą o średniej intensywności zabudowy, charakterystycznej dla dzielnic podmiejskich miasta. Realizacja głównego celu prowadzonej procedury planistycznej wymaga wytyczenia układu komunikacyjnego umożliwiającego podział obszarów otwartych na kwartały urbanistyczne, co zostało wykonane w projekcie planu miejscowego. Oprócz delimitacji funkcyjnej obszaru planu umożliwia to również zapewnienie dojazdu do nowych działek budowlanych i oczywiście również uzbrojenie ich w infrastrukturę techniczną. W obszarze Kwiatowa dodatkowo konieczne było zachowanie istniejących funkcji głównego punktu zasilania i stacji paliw. Sąsiedztwo tych inwestycji wymusza dopuszczenie w terenach mieszkaniowych funkcji usługowych, jako równorzędnego przeznaczenia terenu. Strefowanie funkcji w ten sposób umożliwi podjęcie decyzji właścicielom gruntów czy przy takich uwarunkowaniach przestrzennych będą chcieli wprowadzać funkcję mieszkaniową czy jedynie usługową lub

mieszkańczo – usługową. Zapotrzebowanie w tym zakresie będzie tym samym charakteryzowane przez pojedynczych inwestorów. Podobne rozwiązania zastosowano dla terenów położonych w pierzei ulicy Młodzieżowej, która jest silnie nasycona różnymi formami działalności usługowo – handlowej. Właściciele gruntów w tym rejonie planu również będą mogli podjąć decyzję o charakterze własnego zapotrzebowania na zabudowę mieszkaniową lub usługową. W przypadku rejonu ulicy Młodzieżowej wnętrze obszaru opracowania jest ukierunkowane wyłącznie na rozbudowę podmiejskich terenów mieszkaniowych. Działalność usługowa w tej części planu nie jest dopuszczona. Wyjątek stanowi teren byłej cegielni, który nie spełnia warunków przeznaczenia na cele usługowe. Silne przekształcenie powierzchni terenu w tej części opracowania nie spełnia przede wszystkim waloru ekonomicznego przygotowania terenu do celów realizacji zabudowy jednorodzinnej. Natomiast wykazuje on bardzo dobre warunki do realizacji lokalnego centrum usług podstawowych służących lokalnej społeczności. Takie przeznaczenie zostało ustalone w projekcie sporządzanego planu. Inne formy przeznaczenia terenów dotyczą jedynie terenów położonych przy ulicy Sienkiewicza, północnej stronie ulicy Prostej i terenów przylegających bezpośrednio do ulicy Warszawskiej. W tej części planu główny cel planistyczny dotyczy uzupełnienia struktury przestrzennej miasta o tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. W przypadku ulicy Warszawskiej i Sienkiewicza zabudowa taka bezpośrednio wiąże się z zagospodarowaniem terenów sąsiednich. Natomiast w przypadku ulicy Prostej realizacja takiej formy zabudowy jest związana ze zgłoszonym zapotrzebowaniem inwestycyjnym. W tym przypadku ograniczono jednak silnie parametry urbanistyczne tej zabudowy, szczególnie wysokość zabudowy i intensywność zabudowy, dostosowując je do graniczącej z tą częścią opracowania zabudową mieszkaniową jednorodziną. Działanie to umożliwi uniknięcie konfliktów przestrzennych na granicy funkcji jedno i wielorodzinnych. Inne przeznaczenie uzyskały również tereny położone przy południowej części planu w rejonie ulicy Kwiatowej, które graniczą bezpośrednio z trasą ekspresową S7. Tereny te ze względu na istniejące sąsiedztwo mają ograniczoną przydatność do rozwoju zabudowy mieszkaniowej (ze względu na uciążliwości pochodzące z tej trasy, głównie hałasu), dlatego w całości wskazano je do rozwoju intensywnej zabudowy usługowej. W projekcie planu zachowano również funkcję terenów kolejowych.

Zgodnie z projektem uchwały wskazuje się podstawowe przeznaczenie terenów:

- 1) MNW–MNB – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej;
- 2) MNW-MNB-U - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej lub usług;
- 3) MW – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 4) MW-U – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług;
- 5) U – tereny usług;
- 6) KDG - teren drogi głównej;
- 7) KDZ – tereny dróg zbiorczych;
- 8) KDL - tereny dróg lokalnych;
- 9) KDD - tereny dróg dojazdowych;
- 10) KR – tereny komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 11) KKK – teren komunikacji kolejowej;
- 12) IE – teren elektroenergetyki;
- 13) WS – tereny wód powierzchniowych śródlądowych;
- 14) ZP – teren zieleni urządzonej.

#### **4. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego obowiązujące w obszarze planu.**

W granicach planu obowiązują:

- 1) zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Płońsk, przyjęta Uchwałą Nr XXXVI/65/97 Rady Miejskiej w Płońsku z dnia 19 listopada 1997 r. (Dz. U. Woj. Ciechanowskiego z 1998 r. Nr 1 poz. 3);

- 2) zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wybranych obszarów miasta Płońsk, położonych w strefach: północno-centralnej, wschodniej i przemysłowej, przyjęta Uchwałą Nr LXXIV/548/2018 Rady Miejskiej w Płońsku z dnia 11 października 2018 r. (Dz. U. Woj. Mazowieckiego z 2018 r. poz. 9980);
- 3) zmiana Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Płońsk, przyjęta Uchwałą Nr LII/372/2021 Rady Miejskiej w Płońsku z dnia 30 września 2021 r. (Dz. U. Woj. Mazowieckiego z 2021 r. poz. 8721).

#### **5. Istniejące użytkowanie i zagospodarowanie terenów.**

Dwa największe obszary pomimo położenia w różnych częściach miasta mają podobny sposób użytkowania gruntów, charakterystyczny dla terenów podmiejskich. Największy udział w użytkowaniu gruntów mają tereny użytkowane rolniczo i w mniejszym stopniu nieużytki rolnicze. Tereny zabudowane ograniczają się do pierzei istniejących ulic, w tym przypadku ulic Warszawskiej, Prostej i Młodzieżowej. Jest to głównie zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługowo handlowa. Stan architektoniczno – techniczny zabudowy jest zróżnicowany, od bardzo dobrego do złego. Najlepszy stan zabudowy wykazuje nowsza zabudowa mieszkalna i usługowo – handlowa. Najgorszy natomiast starsze budynki mieszkalne (stanowiące również pozostałości po byłych siedliskach) oraz obiekty gospodarcze i garaże towarzyszące zabudowie mieszkaniowej i usługowej. W obszarze położonym w rejonie ulicy Młodzieżowej w północno – zachodniej części znajduje się teren poprzemysłowy (była cegielnia) wraz z wyrobiskami po pozyskaniu gliny. Natomiast w obszarze w rejonie ulicy Warszawskiej znajduje się główny punkt zasilania (GPZ) i stacja paliw. Obszar położony po północnej części ulicy Prostej stanowi nieużytki. Natomiast teren położony w rejonie ulicy Sienkiewicza obecnie pełni funkcję parkingu.

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

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Płońsk zostało przyjęte Uchwałą Nr XLIX/387/2017 Rady Miejskiej w Płońsku z dnia 29 czerwca 2017 r., ze zmianami przyjętymi Uchwałą Nr XX/136/2019 Rady Miejskiej w Płońsku z dnia 24 października 2019 r., Uchwałą Nr LI/368/2021 Rady Miejskiej w Płońsku z dnia 30 września 2021 r., Uchwałą Nr LXXVIII/524/2022 Rady Miejskiej w Płońsku z dnia 24 listopada 2022 r. oraz Uchwałą Nr CIII/658/2023 z dnia 23 listopada 2023 r. Obecnie prowadzona jest kolejna zmiana studium, umożliwiająca m. in. dostosowanie zagospodarowania terenów objętych procedurą planistyczną, w której sporządza się niniejszą prognozę, do obecnych potrzeb gospodarki przestrzennej miasta. Procedury sporządzenia planu miejscowego i zmiany studium prowadzone są równoległe, dlatego przy zachowaniu zgodności sporządzanego planu ze studium uwzględnia się zmiany tego dokumentu wskazane w prowadzonej procedurze. Odstawienie od sporządzania zmiany studium spowoduje jednocześnie zatrzymanie procedury planistycznej nad sporządzanym planem. Zgodnie z delimitacją przestrzenno – funkcjonalną studium (obejmującą również zmiany wprowadzane obecnie do studium) obszar opracowywanego planu znalazł się w następujących terenach funkcjonalno – rozwojowych

#### **M2 - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej wysokiej intensywności.**

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

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

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

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

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

**M5 - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej średniej i wysokiej intensywności oraz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej niskiej i średniej intensywności zabudowy****Podstawowy kierunek przeznaczenia terenów:**

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

**Wykluczony kierunek przeznaczenia terenu:**

- wydzielanie terenów pod funkcje produkcyjne,

**Uszczegółowione zasady zagospodarowania terenów:**

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

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

działki budowlanej z podziału nieruchomości)

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

**Podstawowy kierunek przeznaczenia terenów:**

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

**Dopuszczalny kierunek przeznaczenia terenu:**

- garaże i parkingi podziemne i wielopoziomowe nadziemne,

**Wykluczony kierunek przeznaczenia terenu:**

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

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

**U6 - tereny usług ogólnie bytowych**

**Podstawowy kierunek przeznaczenia terenów:**

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

**Dopuszczalny kierunek przeznaczenia terenu:**

lokale mieszkalne wbudowane w budynki usługowe przeznaczone na cele własne prowadzącego działalność gospodarczą,

- garaże podziemne i wielopoziomowe,

**Wykluczony kierunek przeznaczenia terenu:**

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

**Uszczegółowione zasady zagospodarowania terenów:**

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

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

**IT2 - tereny komunikacji kolejowej**

**Podstawowy kierunek przeznaczenia terenów:**

- tereny kolejowe wraz z niezbędną do funkcjonowania infrastrukturą techniczną,

**Uszczegółowione zasady zagospodarowania terenów:**

- należy podjąć działania umożliwiające poprawę stanu technicznego infrastruktury kolejowej.

**IT6 - tereny infrastruktury elektroenergetycznej**

**Podstawowy kierunek przeznaczenia terenów:**

- infrastruktura elektroenergetyczna – głównie punkty zasilania GPZ,

**Dopuszczalny kierunek przeznaczenia terenu:**

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

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 należy dostosować do potrzeb technologicznych

**IT10 - tereny drogi ekspresowej**

**Podstawowy kierunek przeznaczenia terenów:**

- droga ekspresowa,

**Dopuszczalny kierunek przeznaczenia terenu:**

- urządzenia niezbędne do funkcjonowania terenów.

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

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

Wymagania te w planie zostały zrealizowane m.in. poprzez wyznaczenie nieprzekraczalnych linii zabudowy od strony dróg publicznych. Wyznaczenie linii

zabudowy ma umożliwić wykształcenie układu urbanistycznego przyszłej zabudowy. W celu zapewnienia wysokich walorów architektoniczno – przestrzennych lokalizowanej zabudowy oraz sposobu zagospodarowania działek budowlanych w planie określono wskaźniki i parametry urbanistyczne dotyczące formy, wysokości i gabarytu lokalizowanej w granicach planu zabudowy.

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

Jedynymi obszarami podlegającym ochronie i obejmującym granice opracowania jest Główny Zbiornik Wód Podziemnych GZWP Nr 2151 "Subniecka Warszawska – część centralna oraz Główny Zbiornik Wód Podziemnych GZWP Nr 215 "Subniecka Warszawska", obejmujące swoimi granicami cały obszar opracowania. W granicach Zbiorników, zgodnie z planem, obowiązuje nakaz uwzględnienia odpowiednich przepisów odrębnych odnoszących się do jakości wód podziemnych i zasad ich ochrony oraz innych ustaleń planu w zakresie odprowadzania wód deszczowych i opadowych.

W obszarze planu nie występują gleby podlegające ochronie, które na podstawie Ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2024 r. poz. 82), wymagające zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze lub nieleśne.

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

Ustalenia ogólne z zakresu ochrony środowiska wprowadzone do ustaleń planu obejmują:

- w celu ograniczenia emisji zanieczyszczeń do atmosfery:
  - nakaz ogrzewania budynków ze źródeł energii cieplnej wykorzystujących paliwa dopuszczone do stosowania w obowiązujących przepisach odrębnych,
  - nakaz stosowania, w ogrzewaniu budynków oraz w prowadzonej działalności gospodarczej, urządzeń, rozwiązań technicznych i technologii zapewniających zachowanie dopuszczalnych przepisami odrębnymi poziomów emisji zanieczyszczeń do atmosfery;
- dopuszczenie lokalizacji przedsięwzięć:
  - mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych na całym obszarze planu,
  - mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych, wyłącznie na terenach oznaczonych symbolami 1IE i 1KKK, a także z wyłączeniem inwestycji celu publicznego;
- zakaz lokalizowania zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, o których mowa w przepisach odrębnych;
- kwalifikację terenów oznaczonych symbolami, w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, określonych w przepisach odrębnych dla terenów faktycznie zagospodarowanych:
  - od 1MNW-MNB do 16MNW-MNB – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - od 1MNW-MNB-U do 15MNW-MNB-U, 1MW-U, 2MW-U – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo – usługowej,
  - 1MW - jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego,
  - 1U – jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
  - 1ZP – jak dla terenów rekreacyjno - wypoczynkowych;
- w celu ochrony przed hałasem terenów 1MNW-MNB-U i 3MNW-MNB-U należy stosować rozwiązania techniczne zapewniające właściwe warunki akustyczne w budynkach.

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

W obszarze planu ochronie konserwatorskiej podlegają stanowiska archeologiczne nr ewid. AZP 48-60/1 (osada XIV i XV w), AZP 48-60/2 (osada XIV i XV w) i AZP 48-60/28 (ślady osadnictwa starożytność, wczesne średniowiecze, późne średniowiecze, nowożytność).

**Dla strefy ochrony konserwatorskiej zabytku archeologicznego** obowiązuje postępowanie zgodne z przepisami odrębnymi, dotyczącymi ochrony zabytków i opieki nad zabytkami, a także dotyczącymi postępowania z zabytkami w procesie budowlanym oraz zgodnie z ustaleniami planu określonymi dla wyodrębnionych w nim terenów.

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

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

Największe ograniczenia inwestycyjne w obszarze opracowania, jednocześnie największe zagrożenie dla zdrowia ludzi, stwarza jego położenie w zasięgu pasów technologicznych (pasy ochrony funkcyjnej) od napowietrznych linii elektroenergetycznych 110 kV.

Pasy technologiczne (pasy ochrony funkcyjnej) od napowietrznych linii elektroenergetycznych 110 kV, obejmują teren o szerokości 30 m, tj. po 15 m od osi linii. W jej zasięgu, zgodnie z przepisami odrębnymi obowiązuje zakaz lokalizowania budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi, składowania materiałów niebezpiecznych pożarowo, tworzenia hałd i nasypów, lokalizacji instalacji fotowoltaicznych, nasadzeń roślinności wysokiej (powyżej 3 m wysokości) i rozbudowanym systemie korzeniowym zagrażającej bezpieczeństwu linii oraz obowiązuje szerokość pasa wycinki podstawowej drzew na trasie linii. Dodatkowo w planie wyznaczono również pasy technologiczne (pasy ochrony funkcyjnej) od napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV o szerokości 14 m, tj. po 7 m od osi linii. Obowiązują dla nich ograniczenia jak dla linii 110 kV, ale przestaje ona obowiązywać po skablowaniu lub likwidacji tych linii.

Ograniczenia inwestycyjne stwarza również strefa ograniczeń w zagospodarowaniu od obszaru kolejowego, wynoszącą 25 m licząc od granicy terenów kolejowych. Strefa została wyznaczona w celu eksploatacji linii kolejowej, działania urządzeń związanych z prowadzeniem ruchu kolejowego, a także bezpieczeństwa ruchu kolejowego. W strefie obowiązuje:

- obowiązuje lokalizacja zabudowy zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego i warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- obowiązują szczególne warunki zagospodarowania terenów i ograniczenia w użytkowaniu gruntów, wynikające z obowiązujących przepisów odrębnych, z zakresu transportu kolejowego, w tym odległości i warunków sytuowania drzew i krzewów, elementów ochrony akustycznej, wykonywania robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowej, a także sposób urządzania i utrzymywania zasłon śnieżnych oraz pasów przeciwpożarowych;
- dla budynków mieszkalnych oraz budynków usługowych związanych ze stałym lub czasowym pobytom dzieci i młodzieży oraz szpitali i domów opieki społecznej lokalizowanych w terenach 1MNW-MNB-U i 3MNW-MNB-U, należy zastosować odpowiednie zabezpieczenia akustyczne wewnątrz pomieszczeń chroniące przed uciążliwościami związanymi z funkcjonowaniem linii kolejowej, umożliwiające dotrzymanie dopuszczalnych norm hałasu w środowisku, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi.



Potrzeby osób niepełnosprawnych w projekcie planu realizowane są poprzez ustalenie konieczności uwzględnienia w bilansie miejsc do parkowania, stanowisk postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w liczbie nie mniejszej niż określają to przepisy odrębne, tj. przepisy Ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2024 r. poz. 320, ze zmianami). Dodatkowo dla obiektów handlowych, zabudowy usługowej oraz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce na każde rozpoczęte 15 miejsc do parkowania. Na całym obszarze planu wskazano także nakaz zapewnienia dostępności dróg publicznych osobom ze szczególnymi potrzebami, zgodnie z zasadami uniwersalnego projektowania oraz nakaz realizacji budynków, w szczególności budynków użyteczności publicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu zapewnienia dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, w tym zgodnie z zasadami uniwersalnego projektowania i przy zachowaniu dostępności architektonicznej. Inne udogodnienia dla osób niepełnosprawnych będą realizowane na etapie wykonania docelowego zagospodarowania terenów, w tym inwestycji związanych z realizacją zabudowy i zagospodarowania działek budowlanych, na podstawie obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych.

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

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

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

Obszary objęte granicami planu w przeważającej części stanowią własność osób prywatnych. Grunty miejskie i Skarbu państwa ograniczają się do gruntów stanowiących działki będące drogami publicznymi oraz tereny związane z infrastrukturą miejską. Niewystarczająca do spełnienia norm technicznych szerokość wydzielonych dróg publicznych mających pozostać w zasobie miasta powoduje, że konieczny będzie wykup gruntów niezbędnych do ich poszerzenia oraz realizacji nowych dróg publicznych w celu aktywizacji nowych terenów inwestycyjnych.

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

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

Wymagania te w projekcie planu zostały zrealizowane przede wszystkim poprzez ustalenie zasad realizacji nowej zabudowy i zagospodarowania terenów niezagrażających spełnieniu tych potrzeb, na podstawie obowiązujących w tym zakresie

przepisów odrębnych. W obszarze planu nie ma potrzeby, zgodnie ze złożonymi wnioskami instytucji, wyznaczania rezerw terenowych dla spełnienia tych wymagań.

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

Potrzeby te na obszarze planu będą ograniczały się przede wszystkim do inwestycji związanych z infrastrukturą komunikacyjną i techniczną. Tereny takie otrzymały w planie odrębne przeznaczenie i zostały przeznaczone na cele infrastruktury komunikacyjnej, które mają być jednocześnie głównymi korytarzami lokalizacji sieci infrastruktury technicznej.

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

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

Potrzeby w tym zakresie w projekcie planu realizowane są poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacyjnej umożliwiających uzbrojenie obszaru planu w niezbędne sieci i urządzenia. Rozwój infrastruktury technicznej zakłada się w oparciu o zorganizowane i zbiorcze systemy infrastruktury technicznej, z dopuszczeniem stosowania technologii przejściowych dla systemu wodociągów i kanalizacji. Instalacje przejściowe obejmują indywidualne ujęcia wody oraz technologie z zakresu odprowadzania ścieków określone w przepisach prawa, w tym zbiorniki bezodpływowe, które mogą zachować funkcjonalność jedynie do czasu wykonania sieci zbiorczej. Ograniczony przestrzennie zasięg miejskiej sieci ciepłowniczej uniemożliwia oparcie dostawy ciepła wyłącznie do zorganizowanych systemów ciepłowniczych. Plan przewiduje jednak możliwość rozbudowy sieci ciepłowniczej i tym samym zaopatrzenia w ciepło z sieci zbiorczej. Zasady systemu usuwania i unieszkodliwiania odpadów ograniczono do nakazu realizowania go na zasadach określonych w obowiązujących w tym zakresie przepisach prawa. Przyjęte rozwiązania z zakresu infrastruktury technicznej są zgodne z obowiązującymi przepisami prawa w zakresie ochrony środowiska i nie będą powodować zagrożeń wystąpienia zanieczyszczeń związanych z ich funkcjonowaniem. W projekcie planu dopuszczono również stosowanie technologii OZE w dostawie ciepła i energii, z wyłączeniem instalacji wykorzystujących siłę wiatru i instalacji o mocy powyżej 500 kW realizowanych w formie wolnostojącej.

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

Powiązanie układu komunikacyjnego obsługującego tereny położone w granicach planu z układem zewnętrznym odbywać się będzie poprzez wyznaczone w planie drogi publiczne oznaczone symbolami KDG, KDZ, KDL i KDD. Drogi KDZ, KDL i KDD służą również bezpośredniej obsłudze ulice miejskie przylegające do granic planu. W ograniczonym stopniu do obsługi terenów wskazana są również drogi KDG (zachowanie funkcjonalności istniejących zjazdów z działek budowlanych). Dojazd do wydzielanych działek nie sąsiadujących bezpośrednio z publicznymi będzie realizowany poprzez wydzielane w miarę potrzeb drogi wewnętrzne oraz drogi wydzielone w planie liniami rozgraniczającymi i oznaczone symbolem KR. Miejsca włączenia komunikacji wewnętrznej do dróg publicznych będą realizowane według potrzeb inwestorskich z uwzględnieniem obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych.

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

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

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

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

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

W trakcie wyłożenia wpłynęło łącznie 15 uwag. Dotyczyły one zmian przeznaczenia terenów, zmian wskaźników i parametrów urbanistycznych ustalonych dla wyodrębnionych w projekcie planu terenów oraz zmian przebiegu projektowanych dróg obsługujących tereny inwestycyjne. Uwagi powodujące niezgodności ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta zostały odrzucone. Odrzuceniu podlegały również uwagi powodujące nieuzasadnione przestrzennie zwiększenie intensywności zabudowy lub wprowadzania w strefie podmiejskiej miasta form zabudowy charakterystycznych dla obszarów miejskich. Pozostałe uwagi zostały przyjęte. W skutek złożonych uwag ponowiono procedurę planistyczną w zakresie ponownego wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu.

W trakcie kolejnego wyłożenia wpłynęło ponownie 29 uwag. Uwagi te dotyczyły głównie zmiany układu komunikacyjnego wyznaczonego w projekcie planu. Zbiorczy charakter tych uwag wskazywał na zasadność częściowego ich uwzględnienia. Sposób rozstrzygnięcia uwag powodował konieczność ponowienia uzgodnień i opiniowania projektu planu oraz ponownego wyłożenia go do publicznego wglądu.

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

Zwiększenie jawności procedur planistycznych wynika również z procesu porządkowania cyfryzacji planowania przestrzennego w Polsce. Przepisy w tym zakresie i zagospodarowaniu przestrzennym na podstawie Rozdziału 5a ustawy z dnia 16 kwietnia 2020 r. o zmianie ustawy – Prawo geodezyjne i kartograficzne oraz niektórych innych

ustaw. Przepisy te weszły w życie 31 października 2020 r. Rozporządzeniem Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii w sprawie zbiorów danych przestrzennych oraz metadanych w zakresie zagospodarowania przestrzennego. Regulacja ta wprowadziła szczegółowe zasady dotyczące tworzenia i prowadzenia zbiorów obejmujących dane przestrzenne aktu planowania przestrzennego, które zostały zapisane w art. 67a ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Przyjęte rozwiązania nakładają na organ sporządzający miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego lub studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego obowiązek tworzenia cyfrowych danych przestrzennych, obejmujących granice i zakres tych dokumentów. Podstawowy zakres danych obejmuje: utworzenie granicy planu w postaci wektorowej, z lokalizacją przestrzenną obszaru objętego aktem w powiązaniu z państwowym systemie odniesień przestrzennych oraz z rysunkiem planu lub załącznika graficznego do studium w postaci rastra z georeferencją (odniesieniem przestrzennym zgodnym z państwowym systemem odniesień przestrzennych) i odniesieniem do atrybutów treści dokumentu (linki do treści dokumentów powiązanych z aktem). Wytworzone dane powinny zostać zapisane w pliku GML.

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

Ustalając przeznaczenie terenów oraz sposób ich zagospodarowania Burmistrz uwzględnił zarówno interes publiczny jak i interes prywatny. Przeprowadzone analizy funkcjonalno – przestrzenne dla obszaru planu wykazały jego predyspozycje do rozwoju funkcji związanych z zabudową mieszkaniową jednorodzinną i wielorodzinną oraz usługową i handlową. Predyspozycje te wynikają zarówno ze stanu zagospodarowania terenów jak również ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego dla obszaru planu. Zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym plan miejscowy nie może naruszać ustaleń studium. Wybór funkcji tym samym został ukierunkowany ustaleniami studium. Przyjęte rozwiązania planistyczne uwzględniają zarówno interes publiczny miasta (rozwój terenów inwestycyjnych) oraz interes prywatny (realizacja zamierzeń inwestycyjnych).

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

Wskazane w planie drogi oznaczone symbolem KDG, KDZ, KDL i KDD można zaliczyć do dróg łączących obszar planu z układem komunikacyjnym miasta, oprócz funkcji bezpośredniej obsługi terenów inwestycyjnych. Utrzymanie funkcji tych dróg zminimalizuje tym samym transportochłonność układu przestrzennego wyznaczonego w granicach planu. Układ dróg wymienionych powyżej umożliwia również swobodny dojazd do poszczególnych terenów związanych z funkcjami inwestycyjnymi wyznaczonych w planie.

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

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

W projekcie planu wprowadzono ustalenia umożliwiające realizację ciągów komunikacji pieszej oraz realizację ścieżek rowerowych. Są one dopuszczone na całym obszarze planu. Realizacja ich będzie wykonana w miarę wystąpienia potrzeb w tym zakresie. Działania miasta będą ograniczać się do realizacji tych urządzeń w wyznaczonych w

planie drogach publicznych i innych terenach publicznych znajdujących się w zarządzie miasta. W przypadku terenów inwestycyjnych będą to urządzenia wewnętrzne, realizowane przez inwestorów.

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

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

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

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

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

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

**III. Procedura**

**1. Przeprowadzone elementy obowiązującej procedury planistycznej.**

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

## **2. Podstawa uchwalenia.**

Plan miejscowy został uchwalony na podstawie Uchwały Nr ..... Rady Miejskiej w Płońsku z dnia ..... Podstawą uchwalenia planu jest art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 609, ze zmianami) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. 1130).