

2026

OPRACOWANIE:

KANON SP. Z O.O.

UL. NADARZYŃSKA 54

05-805 OTRĘBUSY

MGR INŻ. ARCH. GRZEGORZ CHOJNACKI – GŁÓWNY
PROJEKTANT

INŻ. KAROLINA PROSZOWSKA – KOORDYNATORKA
PRAC PROJEKTOWYCH

MGR INŻ. PAULINA BOSSEKOTA

MGR INŻ. WIKTORIA WINIARSKA

MGR INŻ. AGATA WITCZAK



Gmina Płońsk
BLISKO LUDZI

**UZASADNIENIE DO PLANU OGÓLNEGO
GMINY PŁOŃSK**

- CZĘŚĆ TEKSTOWA

SIERPIEŃ 2026

Spis treści

1. WSTĘP	5
2. PLAN OGÓLNY	5
2.1. Informacje ogólne	5
2.2. Plan ogólny jako podstawa dokumentów planistycznych w gminie	10
2.2.1. Przeznaczenie terenu	11
2.2.2. Wskaźniki zagospodarowania terenu i parametry zabudowy	13
2.2.3. Możliwość wydawania decyzji o warunkach zabudowy	14
3. PODSTAWOWE INFORMACJE O GMINIE	16
3.1. Ludność w gminie	18
3.2. Polityka przestrzenna gminy	19
3.2.1. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Płońsk	19
3.2.2. Ustalenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego	23
4. ZAPOTRZEBOWANIE NA NOWĄ ZABUDOWĘ MIESZKANIOWĄ	25
5. ROZWIĄZANIA PRZYJĘTE W PLANIE OGÓLNYM GMINY PŁOŃSK	27
5.1. Chłonność terenów niezabudowanych	27
5.2. Obszar uzupełnienia zabudowy	31
5.3. Strefy planistyczne	33
5.3.1. Wyznaczanie stref na podstawie ustaleń planów miejscowych	35
5.3.2. Wyznaczanie zasięgu obszarów z istniejącą zabudową	36
5.3.3. Strefy planistyczne, w których możliwa jest realizacja zabudowy mieszkaniowej	36
5.3.3.1. Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną - SW	37
5.3.3.2. Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną - SJ	37
5.3.3.3. Strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową - SZ	38
5.3.4. Strefa usługowa - SU	38
5.3.5. Strefa gospodarcza - SP	39
5.3.6. Strefa produkcji rolniczej - SR	39
5.3.7. Strefa infrastrukturalna - SI	39
5.3.8. Strefa zieleni i rekreacji - SN	40
5.3.9. Strefa cmentarzy - SC	40
5.3.10. Strefa górnictwa - SG	40
5.3.11. Strefa otwarta - SO	40
5.3.12. Strefa komunikacyjna - SK	41
6. WYJAŚNIENIE PRZYCZYN USTALENIA GMINNYCH STANDARDÓW URBANISTYCZNYCH	42

6.1.	Gminny katalog stref planistycznych	42
6.1.1.	Profil funkcjonalny stref planistycznych	42
6.1.2.	Wskaźniki zagospodarowania terenu	43
6.2.	Gminne standardy dostępności infrastruktury społecznej	46
7.	SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA UWARUNKOWAŃ ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY	
PŁOŃSK		47
7.1.	Strategia Rozwoju Gminy Płońsk na lata 2025-2035	47
7.2.	Ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa	51
7.3.	Formy ochrony przyrody oraz ich otuliny	55
7.4.	Obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału	58
7.5.	Obszary gruntów zmeliorowanych	60
7.6.	Tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy	60
7.7.	Strefy ochronne ujęć wody	60
7.8.	Obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych	60
7.9.	Tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami oraz udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji	61
7.10.	Obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej	69
7.11.	Zabytki objęte formami ochrony, o których mowa w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami lub ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej	69
7.12.	Obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne	74
7.13.	Tereny zamknięte i ich strefy ochronne	74
7.14.	Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji	74
7.15.	Obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji	75
7.16.	Obszary ograniczonego użytkowania	75
7.17.	Obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją	75
7.18.	Grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I-III oraz grunty leśne	75
7.19.	Zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej	77
7.20.	Rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu	77
7.20.1.	Infrastruktura społeczna	77

7.20.2.	Infrastruktura komunikacyjna.....	80
7.20.3.	Infrastruktura techniczna.....	83
7.21.	Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe	87
7.22.	Opracowanie ekofizjograficzne w zakresie, o których mowa w art. 72 ust 1-3 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska	91
8.	SPOSÓB UWZGLĘDNIANIA WNIOSKÓW	93
9.	KONSULTACJE SPOŁECZNE I UWAGI ZŁOŻONE DO PROJEKTU PLANU OGÓLNEGO	94
10.	MATERIAŁY ŹRÓDŁOWE	96
11.	SPIS RYCIN	97
12.	SPIS TABEL	98
13.	SPIS WYKRESÓW	98



1. Wstęp

Reforma planowania przestrzennego w Polsce, która weszła w życie 24 września 2023 r. w związku ze zmianą ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (zwana dalej „ustawą p.i.z.p.”), wprowadziła nowe dokumenty i narzędzia planistyczne. Jednym z nich jest plan ogólny gminy („plan ogólny” lub „POG”), innymi - rejestr urbanistyczny czy zintegrowany plan inwestycyjny. Plan ogólny stanowi obligatoryjny dokument planistyczny, sporządzany w granicach danej gminy z wyłączeniem terenów zamkniętych innych niż wyznaczone przez ministra właściwego ds. transportu. POG jest aktem prawa miejscowego, który w hierarchii dokumentów planistycznych zajmie miejsce obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego („studium”, „SUiKZP”), będzie miał jednak inny zakres merytoryczny niż dotychczasowe studium i nieco odmienną rolę w systemie planowania przestrzennego. Po wejściu w życie planu ogólnego, będą musiały być z nim zgodne miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego czy decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, w większości przypadków wydawane odtąd tylko na obszarach określonych w POG.

Podstawę prawną do podjęcia prac nad planem ogólnym gminy Płońsk stanowi art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym oraz art. 13i ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i przepisy wykonawcze do ustawy p.i.z.p., w tym rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wrysów oraz rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy. Plan ogólny sporządza się w wykonaniu uchwały Nr LXXV/523/2024 Rady Gminy Płońsk z dnia 25 marca 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego gminy Płońsk.

2. Plan ogólny

2.1. Informacje ogólne

Plan ogólny gminy Płońsk, z uwagi na brak terenów zamkniętych niewyznaczonych przez ministra właściwego ds. transportu, obejmuje całą gminę Płońsk.

Jak już wspomniano, plan ogólny będzie znacząco różnił się od studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Studium składało się z opisu uwarunkowań i określenia kierunków zagospodarowania terenów gminy, ujętych w częściach tekstowych i graficznych. Plan ogólny natomiast sporządza się wyłącznie w formie elektronicznej. Do celów poglądowych jego ustalenia będzie można przedstawić w postaci graficznej i w postaci tabel, zawierających dane dla poszczególnych obiektów. Niniejsze uzasadnienie, zawierające opis ustaleń POG i uwarunkowań, uwzględnianych przy jego sporządzaniu, opracowuje się równolegle z projektem planu ogólnego, nie jest jednak odpowiednikiem części tekstowej SUiKZP. Uzasadnienie nie stanowi części POG i nie zawiera ustaleń, które mogłyby mieć wpływ na sporządzane w przyszłości miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego czy wydawane decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu – ma charakter wyłącznie informacyjny.

Plan ogólny to dokument o wąskim zakresie ustaleń, dokładnie określonym w przepisach z zakresu planowania przestrzennego. Zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. i przepisami wykonawczymi, do obowiązkowych ustaleń planu ogólnego należy podział całego obszaru na strefy planistyczne i określenie gminnych standardów urbanistycznych, obligatoryjnie obejmujących gminny katalog stref planistycznych. W ramach gminnych standardów urbanistycznych w planie ogólnym, nieobowiązkowo,

można określić też gminne standardy dostępności infrastruktury społecznej, w planie ogólnym gminy Płońsk nie zdecydowano się jednak na ich ustalenie.

Strefy planistyczne to wydzielone tereny o różnych funkcjach i wskaźnikach zagospodarowania terenu, obejmujące łącznie cały obszar gminy. Strefy są wyznaczane rozdzielnie i nie mogą się pokrywać – każdy teren znajdzie się w granicach tylko jednej strefy planistycznej, o określonym symbolu. Gminny katalog stref to ustalenia dla każdej wydzielonej strefy planistycznej – określenie profilu funkcjonalnego, czyli funkcji możliwych do zrealizowania na danym terenie, oraz podstawowych wskaźników zagospodarowania terenu: maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, maksymalnej wysokości zabudowy oraz maksymalnego udziału powierzchni zabudowy. Przepisy z zakresu planowania przestrzennego w sposób jednoznaczny określają rodzaje (nazwy) stref planistycznych możliwe do wyznaczenia w planach ogólnych i ich profile funkcjonalne (Tabela 1).

Ustanowione w przepisach profile funkcjonalne poszczególnych rodzajów stref planistycznych są bardzo szerokie i obejmują różnorodne formy zagospodarowania terenu. Określono je w podziale na profil podstawowy, zawierający funkcje określone obowiązkowo dla każdej ze stref danego rodzaju, oraz profil dodatkowy, z katalogiem funkcji przypisywanych dla danego terenu w zależności od potrzeb. O ile profil podstawowy będzie jednakowy dla każdej ze stref danego rodzaju, funkcje profilu dodatkowego można różnicować, dla poszczególnych terenów wybierając dowolne spośród funkcji dopuszczonych dla danego rodzaju strefy. W większości przypadków wszystkie funkcje ustalone dla danej strefy, to jest zarówno w ramach profilu podstawowego, jak i dodatkowego, dla poszczególnych stref będą mogły być realizowane równorzędnie, wymiennie, a nawet z pominięciem innych funkcji. Docelowe przeznaczenie danej działki ewidencyjnej powinno zostać ustalone w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, sporządzanym na podstawie POG, lub określone w decyzji o warunkach zabudowy.

W ustawie p.i.z.p. ustalono ponadto, które wskaźniki dla poszczególnych stref określa się obowiązkowo, a które nieobligatoryjnie. Dla stref planistycznych, dla których bezwzględnie wymagane jest określenie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, w przepisach wskazano także najniższą możliwą do przyjęcia wartość tego wskaźnika dla stref danego rodzaju.

W POG można ponadto określić obszary uzupełnienia zabudowy i obszary zabudowy śródmiejskiej. W planie ogólnym gminy Płońsk wyznaczono obszary uzupełnienia zabudowy. Ze względu na wiejski charakter gminy, nie było zasadne określanie ustaleń w zakresie obszarów zabudowy śródmiejskiej.



Tabela 1. Strefy planistyczne możliwe do wyznaczenia w planie ogólnym, ich profile funkcjonalne i wskaźniki zagospodarowania terenu

Lp.	Symbol literowy i oznaczenie	Nazwa strefy planistycznej	Profil funkcjonalny strefy planistycznej		Wskaźniki zagospodarowania terenu			
			podstawowy	dodatkowy	Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalna wysokość zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
1	SW	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren handlu wielkopowierzchniowego, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	Obowiązkowo	Obowiązkowo	Obowiązkowo	Obowiązkowo, nie mniej niż 30%
2	SJ	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodziną	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	Obowiązkowo	Obowiązkowo	Obowiązkowo	Obowiązkowo, nie mniej niż 30%
3	SZ	strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową	teren zabudowy zagrodowej, teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej ³⁾	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren biogazowni, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	Obowiązkowo	Obowiązkowo	Obowiązkowo	Obowiązkowo, nie mniej niż 30%
4	SU	strefa usługowa	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej ³⁾	teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	Obowiązkowo	Obowiązkowo	Obowiązkowo	Obowiązkowo, nie mniej niż 30%
5	SH	strefa handlu wielkopowierzchniowego	teren handlu wielkopowierzchniowego, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług, teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	Obowiązkowo	Obowiązkowo	Obowiązkowo	Obowiązkowo, nie mniej niż 30%

6	SP	strefa gospo- darcza	teren produkcji, teren komunika- cji, teren zieleni urządzonej, te- ren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług, teren zieleni natural- nej, teren lasu, teren wód	Obowiązkowo	Obowiązkowo	Obowiązkowo	Obowiązkowo, nie mniej niż 20%
7	SR	strefa produk- cji rolniczej	teren produkcji w gospodar- stwach rolnych, teren wielkoto- warowej produkcji rolnej, teren akwakultury i obsługi ry- bactwa, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren in- frastruktury technicznej	teren rolnictwa z zakazem zabu- dowy, teren biogazowni, teren elektrowni słonecznej, teren elektrowni wiatrowej, teren elek- trowni wodnej, teren zieleni urządzonej, teren zieleni natural- nej, teren lasu, teren wód	Obowiązkowo	Obowiązkowo	Obowiązkowo	Obowiązkowo, nie mniej niż 30%
8	SI	strefa infra- strukturalna	teren infrastruktury technicznej, teren komunikacji, teren ogro- dów działkowych	teren usług, teren produkcji, te- ren zieleni urządzonej, teren zie- leni naturalnej, teren lasu, teren wód	Fakultatywnie	Fakultatywnie	Fakultatywnie	Obowiązkowo, nie mniej niż 20%
9	SN	strefa zieleni i rekreacji	teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komuni- kacji, teren ogrodów działko- wych, teren infrastruktury tech- nicznej	teren usług sportu i rekreacji, te- ren usług kultury i rozrywki, te- ren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren usług na- uki, teren usług edukacji, teren usług zdrowia i pomocy społecz- nej, teren zieleni naturalnej, te- ren lasu	Fakultatywnie	Fakultatywnie	Fakultatywnie	Obowiązkowo, nie mniej niż 50%
10	SC	strefa cmenta- rzy	teren cmentarza, teren komuni- kacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, te- ren infrastruktury technicznej	teren usług kultu religijnego, te- ren usług handlu detalicznego, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	Fakultatywnie	Fakultatywnie	Fakultatywnie	Obowiązkowo, nie mniej niż 30%
11	SG	strefa górnic- twa	teren górnictwa i wydobywania, te- ren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren produkcji, teren usług han- dlu, teren usług rzemieślniczych, teren usług gastronomii, teren usług biurowych i administracji, teren usług nauki, teren zieleni urządzonej, teren zieleni natural- nej, teren lasu, teren wód	Fakultatywnie	Fakultatywnie	Fakultatywnie	Fakultatywnie

12	SO	strefa otwarta	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren elektrowni wiatrowej, teren elektrowni słonecznej, teren elektrowni geotermalnej, teren elektrowni wodnej, teren biogazowni, teren zieleni urządzonej	Fakultatywnie	Fakultatywnie	Fakultatywnie	Fakultatywnie
13	SK	strefa komunikacyjna	teren autostrady, teren drogi ekspresowej, teren drogi głównej ruchu przyspieszonego, teren drogi głównej, teren komunikacji kolejowej i szynowej, teren komunikacji kolei linowej, teren komunikacji wodnej, teren komunikacji lotniczej, teren obsługi komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej ³⁾	teren drogi zbiorczej, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren zieleni urządzonej, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód	Fakultatywnie	Fakultatywnie	Fakultatywnie	Fakultatywnie

Źródło: Opracowanie własne na podstawie przepisów z zakresu planowania przestrzennego

Jak już wspomniano, wraz z projektem planu ogólnego sporządza się uzasadnienie. Zgodnie z ustawą p.i.z.p, składa się ono z części tekstowej i graficznej.

Część tekstowa uzasadnienia zawiera m.in. wyjaśnienie:

- 1) przyczyn wyznaczenia stref planistycznych w granicach określonych w planie ogólnym, w tym przedstawienie obliczeń potwierdzających spełnienie warunku, o którym mowa w art. 13d ust. 1 albo 3 ustawy p.i.z.p.;
- 2) przyczyn wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy lub obszaru zabudowy śródmiejskiej w granicach określonych w planie ogólnym – w przypadku ich wyznaczenia;
- 3) przyczyn ustalenia gminnych standardów urbanistycznych w zakresie określonym w planie ogólnym;
- 4) sposobu uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy, o których mowa w art. 13b ustawy p.i.z.p.

Część graficzną uzasadnienia planu ogólnego stanowi prezentacja graficzna:

- 1) danych przestrzennych tworzonych dla planu ogólnego – w tym przypadku granic planu ogólnego, podziału na strefy planistyczne i zasięgu obszaru uzupełnienia zabudowy;
- 2) granic działek ewidencyjnych;
- 3) obiektów przestrzennych stanowiących uwarunkowania, o których mowa w art. 13b pkt 3 ustawy p.i.z.p.;
- 4) oraz, ewentualnie, obiektów przestrzennych stanowiących uwarunkowania, o których mowa w art. 13b pkt 4 ustawy p.i.z.p.

Załącznikiem do niniejszej części tekstowej jest wykaz stref planistycznych określonych w planie ogólnym gminy Płońsk.

Plan ogólny gminy Płońsk sporządzono z wykorzystaniem danych pochodzących z ewidencji gruntów i budynków, pozyskanych z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, zgodnie z par. 1 ust 2 i 3 rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy. W związku z licznymi zmianami wprowadzonymi w ewidencji gruntów i budynków w toku prac nad planem ogólnym oraz uwagą zgłoszoną w ramach konsultacji społecznych, dokonano weryfikacji i aktualizacji danych. W konsekwencji zweryfikowano i dostosowano przebieg stref planistycznych i obszarów uzupełnienia zabudowy. Zaktualizowano również dane dotyczące budynków, w szczególności ich kwalifikację według Klasyfikacji Środków Trwałych (KŚT), stanowiącą podstawę do wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy.

2.2. Plan ogólny jako podstawa dokumentów planistycznych w gminie

Jak już wspomniano, plan ogólny, będący aktem prawa miejscowego, stanowi dokument wiążący przy sporządzaniu dokumentów planistycznych niższego szczebla, jakimi są miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego oraz decyzje o warunkach zabudowy i decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego.

Ustalenia POG wpływają na przeznaczenie oraz wskaźniki zagospodarowania terenu i parametry zabudowy, a także na zasięg przestrzenny i zakres przedmiotowy możliwych do wydania decyzji o warunkach zabudowy. Sposób, w jaki plan ogólny determinuje ustalenia innych dokumentów planistycznych na poziomie gminnym, określony został w przepisach powszechnie obowiązujących z zakresu planowania

przestrzennego. Według ustawy p.i.z.p., zgodność z planem ogólnym polega przede wszystkim na zgodności przeznaczenia terenu z profilem funkcjonalnym strefy planistycznej, zgodności w zakresie wskaźników zagospodarowania terenu i parametrów zabudowy oraz spełnienia gminnych standardów dostępności infrastruktury społecznej. Plan ogólny nie wpłynie na już wydane decyzje o warunkach zabudowy w okresie ich ważności lub na obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego. Na ich podstawie nadal będzie można uzyskać pozwolenie na budowę, niezależne od ustaleń planu ogólnego.

2.2.1. Przeznaczenie terenu

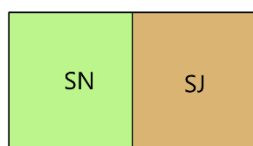
Zarówno w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, jak i w decyzjach o warunkach zabudowy oraz decyzjach o lokalizacji inwestycji celu publicznego, wymagane jest zachowanie zgodności z planem ogólnym w zakresie przeznaczenia terenu, które musi być określone z uwzględnieniem profilu funkcjonalnego ustalonego dla poszczególnych stref planistycznych.

Funkcje zawierające się w profilu podstawowym i dodatkowym stref planistycznych planu ogólnego, w większości odpowiadają nazwom klas przeznaczenia terenu planu miejscowego, które określa Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Profil funkcjonalny obejmuje odpowiadające mu tereny, wskazane w Rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, jak i odpowiadające im tereny klas niższego poziomu, które wskazuje ww. rozporządzenie ws. zakresu planu miejscowego. Na przykład „teren usług” należący do profilu podstawowego strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ), zawiera w sobie zarówno teren usług biurowych i administracji, teren usług handlu, jak i teren usług gastronomii czy edukacji. Z kolei „teren produkcji” w strefie gospodarczej (SP) może obejmować zarówno teren produkcji przemysłowej, teren składów i magazynów jak i teren elektrowni słonecznej. Analogiczne przeznaczenie terenu będzie można określić też w decyzjach o warunkach zabudowy.

Ustawa p.i.z.p. wraz z aktami wykonawczymi określa, że ustalone w planie ogólnym funkcje poszczególnych stref, zarówno zawarte w profilu podstawowym, jak i dodatkowym, są równorzędne, a więc można je będzie określać wymiennie. Przykładowo, przy wyznaczaniu funkcji terenów w granicach strefy wielofunkcyjnej z zabudową zagrodową (SZ), dla której w profilu dodatkowym dopuszczono teren usług, cały obszar będzie mógł być przeznaczony na cele wyłącznie usługowe. Dla innej działki w tej samej strefie planistycznej, w planie miejscowym lub decyzji o warunkach zabudowy będzie można przewidzieć wyłącznie przeznaczenie rolnicze, wyznaczając tereny zabudowy zagrodowej.

Granice stref wyznaczonych w planie ogólnym są precyzyjne, nie są jednak jednoznaczne z granicami terenów w przyszłym planie miejscowym lub decyzji o warunkach zabudowy i nie będą do nich wprost przeniesione. W ramach jednej strefy może zostać wydzielonych wiele różnych terenów pod warunkiem zachowania zgodności funkcji terenu z profilem funkcjonalnym określonym w POG. Możliwe jest również wyznaczenie w MPZP lub objęcie decyzją WZ jednego terenu, który położony jest w kilku strefach planistycznych POG. Poniżej, w sposób schematyczny, przedstawiono przykładowe możliwości wyznaczenia terenów funkcjonalnych w planach miejscowych na podstawie ustaleń planu ogólnego (Ryc. 1, Ryc. 2). Podobną różnorodnością przeznaczeń mogą cechować się wydawane dla tego samego obszaru decyzje o warunkach zabudowy.

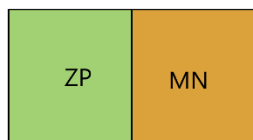
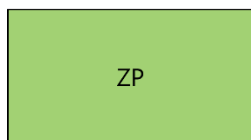
USTALENIA PLANU OGÓLNEGO



SN Strefa zieleni i rekreacji

SJ Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną

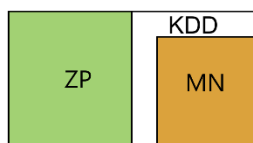
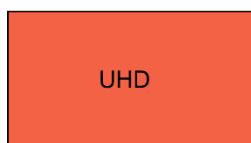
PRZYKŁADY USTALEŃ MPZP SPORZĄDZANEGO NA PODSTAWIE POG



MN Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

UHD Teren usług handlu detalicznego

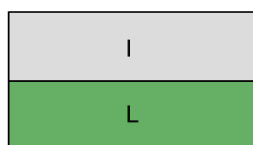
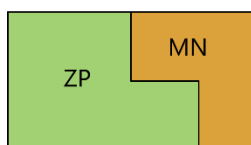
ZP Teren zieleni urządzonej



L Teren lasu

KDD Teren drogi publicznej klasy dojazdowej

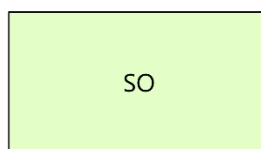
I Teren infrastruktury technicznej



Ryc. 1 Ustalenia planu ogólnego a miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego – przykładowe tereny funkcjonalne możliwe do wyznaczenia w planie miejscowym.

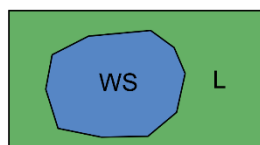
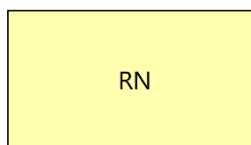
Źródło: opracowanie własne

USTALENIA PLANU OGÓLNEGO



SO Strefa otwarta

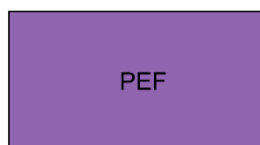
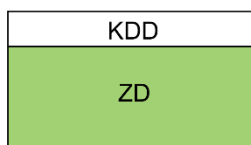
PRZYKŁADY USTALEŃ MPZP SPORZĄDZANEGO NA PODSTAWIE POG



RN Teren rolnictwa z zakazem zabudowy

PEF Teren elektrowni słonecznej

ZD Teren ogrodów działkowych



WS Teren wód powierzchniowych śródlądowych

L Teren lasu

KDD Teren drogi publicznej klasy dojazdowej

Ryc. 2 Ustalenia planu ogólnego a miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego – przykładowe tereny funkcjonalne możliwe do wyznaczenia w planie miejscowym.

Źródło: opracowanie własne

Zgodnie załącznikiem nr 1 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu

oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów na obszarach położonych w strefach innych niż infrastrukturalna, w MPZP można wyznaczyć tereny infrastruktury:

- tereny telekomunikacji o dowolnej powierzchni;
- inne tereny infrastruktury technicznej o powierzchni nie większej niż 5000 m².

2.2.2. Wskaźniki zagospodarowania terenu i parametry zabudowy

Przepisy z zakresu planowania przestrzennego doprecyzowują wytyczne regulujące zakres zgodności dokumentów niższego rzędu z planem ogólnym gminy. Zasady te sformułowano odrębnie dla planów miejscowych oraz decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego i decyzji o warunkach zabudowy.

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy p.i.z.p., przez zgodność miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z planem ogólnym w zakresie wskaźników zagospodarowania rozumie się zgodność sposobu zagospodarowania i zabudowy terenów w zakresie:

- minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej niemniejszego niż minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej określony dla strefy planistycznej obejmującej teren – z wyjątkami określonymi w ustawie;
- maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy nie większej niż maksymalna nadziemna intensywność zabudowy określona dla strefy planistycznej obejmującej teren;

Z kolei, zgodnie z art. 54 ust. 2. ustawy p.i.z.p., w przypadku decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego przez zgodność tę rozumie się zgodność sposobu zagospodarowania i zabudowy terenu w zakresie:

- minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszego niż minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej określony dla strefy planistycznej obejmującej teren;
- maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy nie większej niż maksymalna nadziemna intensywność zabudowy określona dla strefy planistycznej obejmującej ten teren;
- wysokości zabudowy nie większej niż maksymalna wysokość zabudowy określona dla strefy planistycznej obejmującej teren;
- udziału powierzchni zabudowy nie większego niż maksymalny udział powierzchni zabudowy określony dla strefy planistycznej obejmującej teren.

Te same wytyczne obowiązują również dla decyzji o warunkach zabudowy wydawanych na podstawie POG.

Zgodnie z ww. przepisami, nie określa się sposobu stwierdzenia zgodności planu miejscowego z planem ogólnym w zakresie wysokości zabudowy i udziału powierzchni zabudowy. Nie oznacza to jednak, że ustalenie wartości tych wskaźników w POG nie ma wpływu na późniejsze zapisy miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Plany miejscowe, jako dokumenty umożliwiające wprowadzenie kompleksowych rozwiązań dla większych obszarów, pozwalają jednocześnie na pełniejsze przeanalizowanie i uwzględnienie lokalnych uwarunkowań. Inny sposób sformułowania zapisów ustawy w stosunku do planu miejscowego pozwoli na precyzyjne określenie linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania lub wyznaczenie dominant wysokościowych.

Zarówno w przypadku miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, jak i decyzji o lokalizacji celu publicznego i decyzji o warunkach zabudowy, ustawodawca przewidział wyjątki od konieczności zachowania zgodności z planem ogólnym w zakresie wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej. Ustalenie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej na poziomie niższym niż określony w POG możliwe jest w przypadku terenów komunikacji, terenów infrastruktury technicznej o powierzchni nie większej niż 100m², terenów objętych formami ochrony zabytków lub ujętych w gminnej ewidencji zabytków oraz istniejących budynków, których obrys w całości pokrywa się z granicami działki ewidencyjnej. Mniejszy minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej można określić też dla terenów położonych w obszarze zabudowy śródmiejskiej. Ze względu na niewyznaczenie w POG takich obszarów, zasada ta nie będzie miała zastosowania w przypadku gminy Płońsk.

2.2.3. Możliwość wydawania decyzji o warunkach zabudowy

Reforma planistyczna wprowadza znaczącą zmianę w zakresie wydawania decyzji o warunkach zabudowy. Zgodnie z art. 61 ust. 1 pkt 1a ustawy p.i.z.p. decyzję o warunkach zabudowy można wydać jedynie dla terenu położonego na obszarze uzupełnienia zabudowy, który wyznacza się w planie ogólnym. W przypadku, gdy obszar uzupełnienia zabudowy obejmuje fragment działki ewidencyjnej, tylko dla tego fragmentu można wydać decyzję i w odniesieniu do tej części działki będą obliczane wskaźniki zagospodarowania terenu. Istnieją jednak szczególne przypadki, w których możliwe jest wydanie decyzji WZ poza tym obszarem. Są nimi:

- 1) zmiana zagospodarowania terenu w sposób inny niż budowa obiektu budowlanego;
- 2) budowa obiektu budowlanego polegająca na odbudowie, rozbudowie lub nadbudowie;
- 3) lokalizowanie inwestycji na terenach zamkniętych

Wyjątek ten obowiązuje również w przypadku decyzji WZ dotyczących:

- 1) linii kolejowych, dróg i lotnisk;
- 2) obiektów liniowych i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) instalacji odnawialnego źródła energii;
- 4) urządzeń wodnych;
- 5) stacji paliw;
- 6) ogólnodostępnych stacji ładowania w rozumieniu art. 2 pkt 6 ustawy z dnia 11 stycznia 2018 r. o elektromobilności i paliwach alternatywnych;
- 7) obiektów gospodarczych o powierzchni zabudowy do 35 m² przeznaczonych wyłącznie na cele gospodarki rolnej w ramach istniejącego gospodarstwa rolnego;
- 8) zalesienia terenu;
- 9) obiektów budowlanych przeznaczonych na cele gospodarki leśnej;
- 10) pól biwakowych, wież widokowych, kładek, szlaków turystycznych, w tym ścieżek dydaktycznych, miejsc widokowych oraz parkingów służących obsłudze turystyki;
- 11) budowli ochronnych, o których mowa w ustawie z dnia 5 grudnia 2024 r. o ochronie ludności i obronie cywilnej.

Ponadto, zgodnie z art. 61a ustawy o p.i.z.p., decyzję WZ poza obszarem uzupełnienia zabudowy można wydać w przypadku wywłaszczenia nieruchomości lub jej części do tworzenia obiektu budowlanego o wymiarach i funkcji obiektu wywłaszczonego. Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy określone w tej decyzji nie muszą być zgodne z planem ogólnym. Wyjątek ten stosuje się również w przypadku inwestycji produkcyjnych lokalizowanych na terenach przeznaczonych

na ten cel w planach miejscowych, które utraciły moc na podstawie przepisów zawartych w nieobowiązującej już ustawie o zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 7 lipca 1994 r.

Należy przy tym pamiętać, że nie wszystkie przedsięwzięcia związane ze zmianą zagospodarowania terenu oraz obiektami budowlanymi wymagają uzyskania decyzji o warunkach zabudowy bądź decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego. Decyzja WZ nie jest potrzebna w przypadku m.in.:

- jednorazowej, trwającej do roku, zmiany zagospodarowania terenu lub zmiany sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części;
- zmiany zagospodarowania terenu dotyczącej obiektów budowlanych wymienionych w ustawie z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane w art. 29 ust. 1 pkt 4–6, 8–12, 17, 21–28 i 30 oraz ust. 2. Do obiektów tych zaliczają się m.in.:

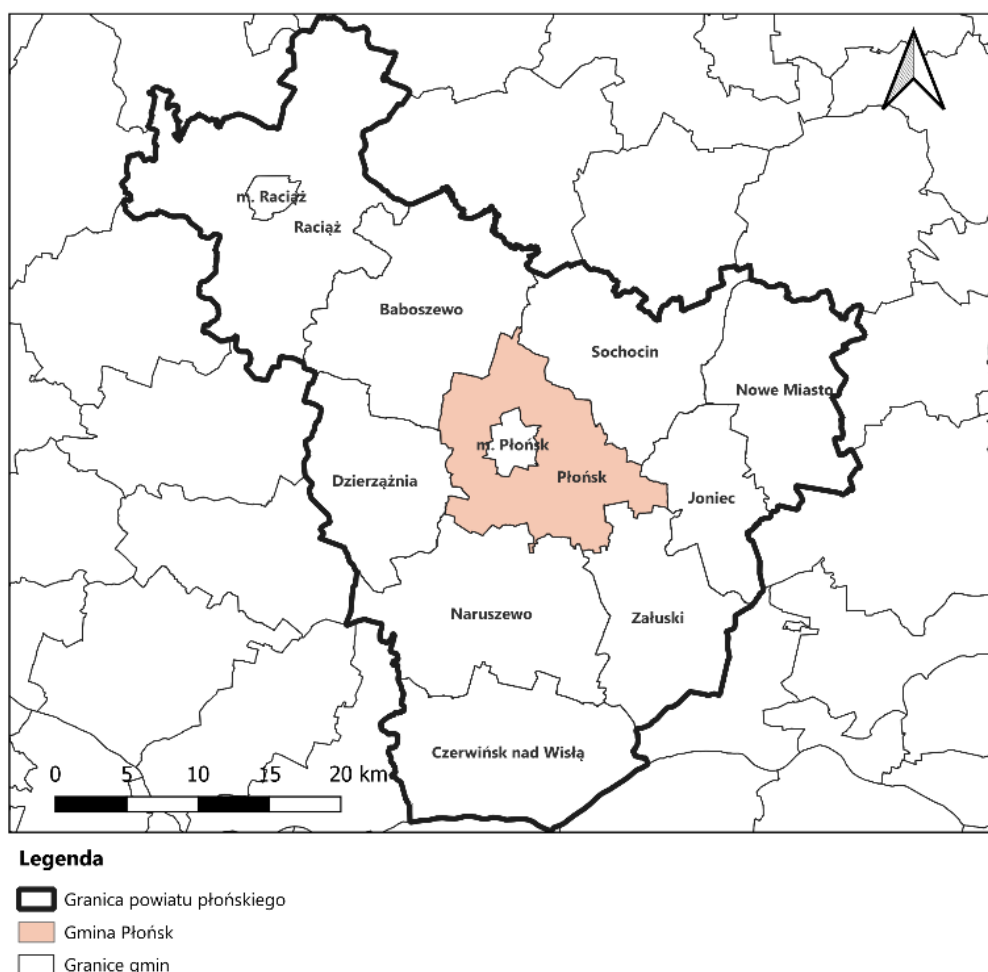
- oczyszczalne ścieków o wydajności do 7,50 m³ na dobę;
- zbiorniki bezodpływowe na nieczystości ciekłe o pojemności do 10 m³;
- instalacje zbiornikowe na gaz płynny z pojedynczym zbiornikiem o pojemności do 7 m³, przeznaczone do zasilania instalacji gazowych w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych;
- kanalizacja kablowa;
- przydomowe tarasy naziemne o powierzchni zabudowy większej niż 35 m²: niezadaszone oraz zadaszone, o powierzchni dachu nie większej niż 50 m²;
- obiekty małej architektury w miejscach publicznych;
- obiekty gospodarcze związane z produkcją rolną i uzupełniające zabudowę zagrodową w ramach istniejącej działki siedliskowej:
 - a) parterowych budynków gospodarczych o powierzchni zabudowy do 35 m², przy rozpiętości konstrukcji nie większej niż 4,80 m,
 - b) suszarni kontenerowych o powierzchni zabudowy do 21 m²,
 - c) bezodpływowych zbiorników na wody opadowe lub roztopowe o pojemności nie większej niż 5 m³;
- wolno stojące altany o powierzchni zabudowy do 35 m², przy czym łączna liczba tych obiektów na działce nie może przekraczać dwóch na każde 500 m² powierzchni działki.

Przy czym przepis ten nie ma zastosowania w przypadku wybranych obiektów budowlanych, wpisanych do rejestru zabytków lub położonych na obszarze wpisanym do rejestru zabytków bądź obszarów objętych formami przyrody i położonych w ich otulinach.

3. Podstawowe informacje o gminie

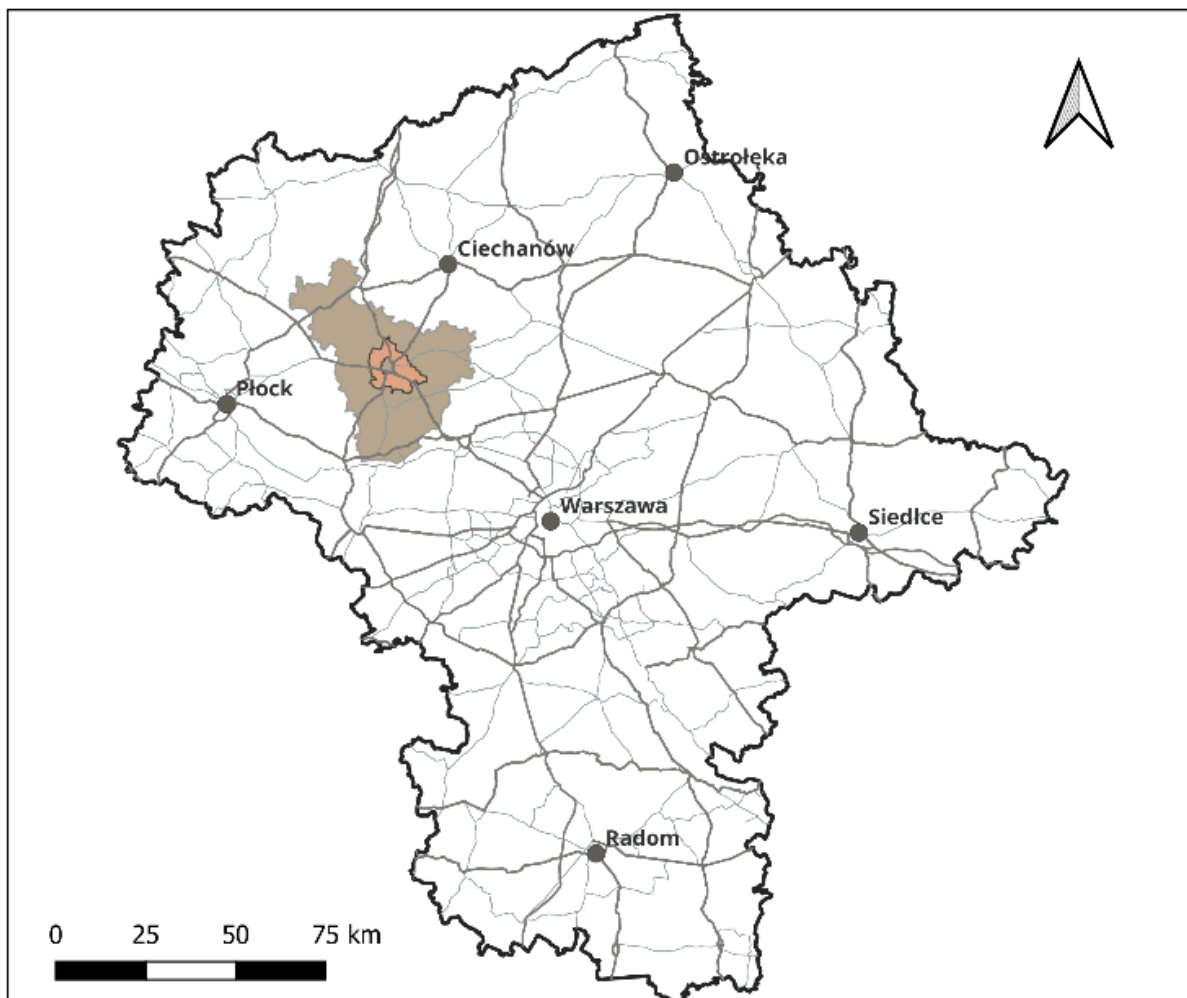
Gmina Płońsk jest gminą wiejską położoną w województwie mazowieckim, w powiecie płońskim. Siedzibą gminy i zarazem powiatu jest miasto Płońsk. Gmina znajduje się w północno-zachodniej części województwa oraz w centralnej części powiatu, okalając miasto Płońsk. Graniczy z gminą Baboszewo, Dzierżążnia, Joniec, Naruszewo, Płońsk, Sochocin, Załuski. Największymi miejscowościami w gminie są m.in. Szerominek, Bońki, Siedlin, Arcelin, Poświętne, stanowiące duże skupiska zabudowy.

Gmina ma charakter rolniczy. Większość miejscowości rozwijała się w układzie liniowym. Osiedla położone w sąsiedztwie miasta Płońsk stopniowo tracą swoje tradycyjne cechy wiejskie, przekształcając się w zespoły zabudowy podmiejskiej. Mimo postępującej urbanizacji, objawiającej się m.in. rosnącym udziałem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zmniejszeniem liczby gospodarstw rolnych, w krajobrazie gminy wciąż dominują pola uprawne, łąki, pastwiska czy sady. Lasy nie tworzą dużych, zwartych kompleksów – są rozproszone i zajmują stosunkowo niewielkie powierzchnie. Zewnętrzne powiązania komunikacyjne gminy zapewniają drogi ekspresowa nr 7 i inne drogi krajowe – nr 10 i 50, a także droga wojewódzka nr 632, sieć dróg powiatowych oraz linia kolejowa nr 27 Nasielsk-Sierpc-Toruń.



Ryc. 3 Położenie administracyjne gminy Płońsk na tle powiatu

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych PRG



Legenda

- Miasta
- Droga krajowa
- Droga wojewódzka
- Gmina Płońsk
- Powiat płocki
- Granice województwa mazowieckiego

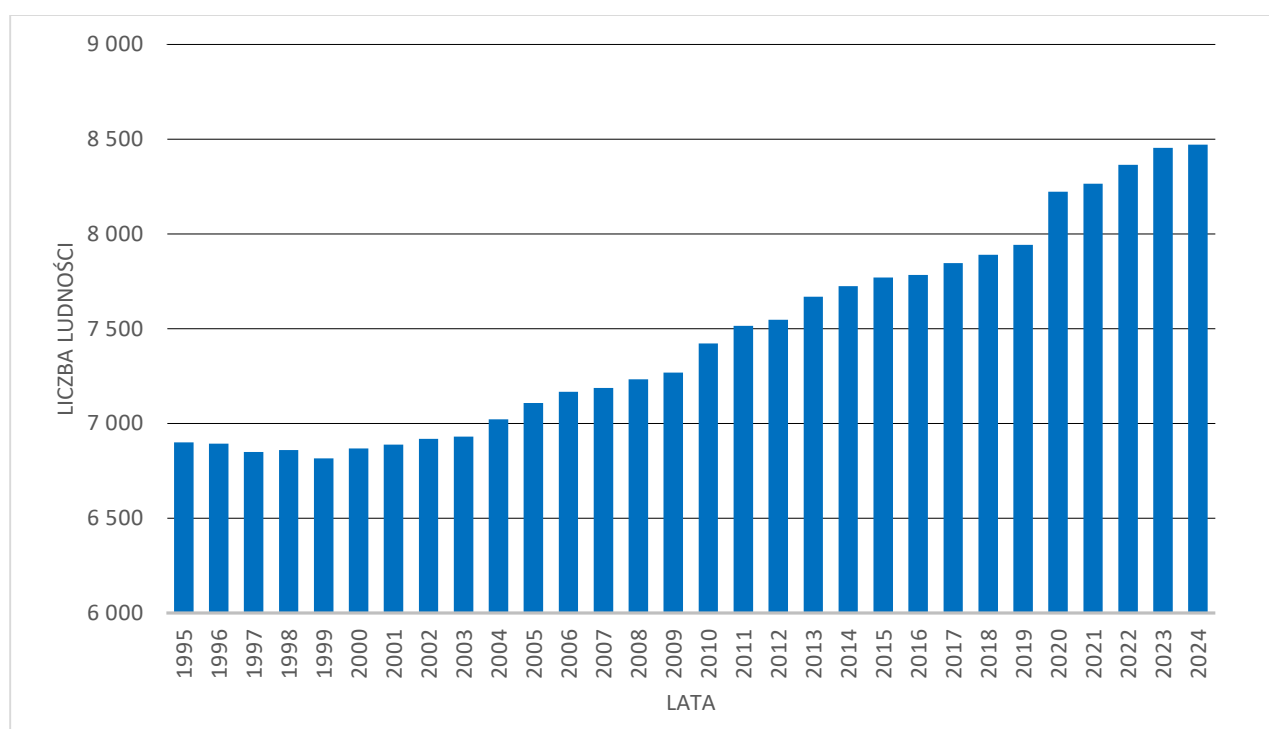
Ryc. 4 Położenie administracyjne gminy Płońsk na tle województwa

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych PRG

3.1. Ludność w gminie

Według prowadzonych statystyk w 2024 roku cały obszar gminy zamieszkiwało łącznie ok. 8 471 osób. Powierzchnia całkowita gminy wynosi ok. 127 km². Gęstość zaludnienia wynosi zatem ok. 66,7 os/km² dla całej jednostki¹. Biorąc pod uwagę informacje z poprzednich lat, począwszy od 1995 do 2003 roku, liczba mieszkańców utrzymywała się na stosunkowo stabilnym poziomie. Od 2004 roku zaczyna się stopniowy wzrost liczby ludności. Szczególne wyraźne przyspieszenie następuje po 2019 roku. W 2024 roku na terenie gminy zamieszkiwała największa liczba osób - 8 471. W porównaniu z rokiem 1995, obecna liczba ludności zwiększyła się o 1 571 osób². Ogólny trend wskazuje na systematyczny przyrost mieszkańców.

Wykres 1 Zmiana liczby ludności w gminie Płońsk



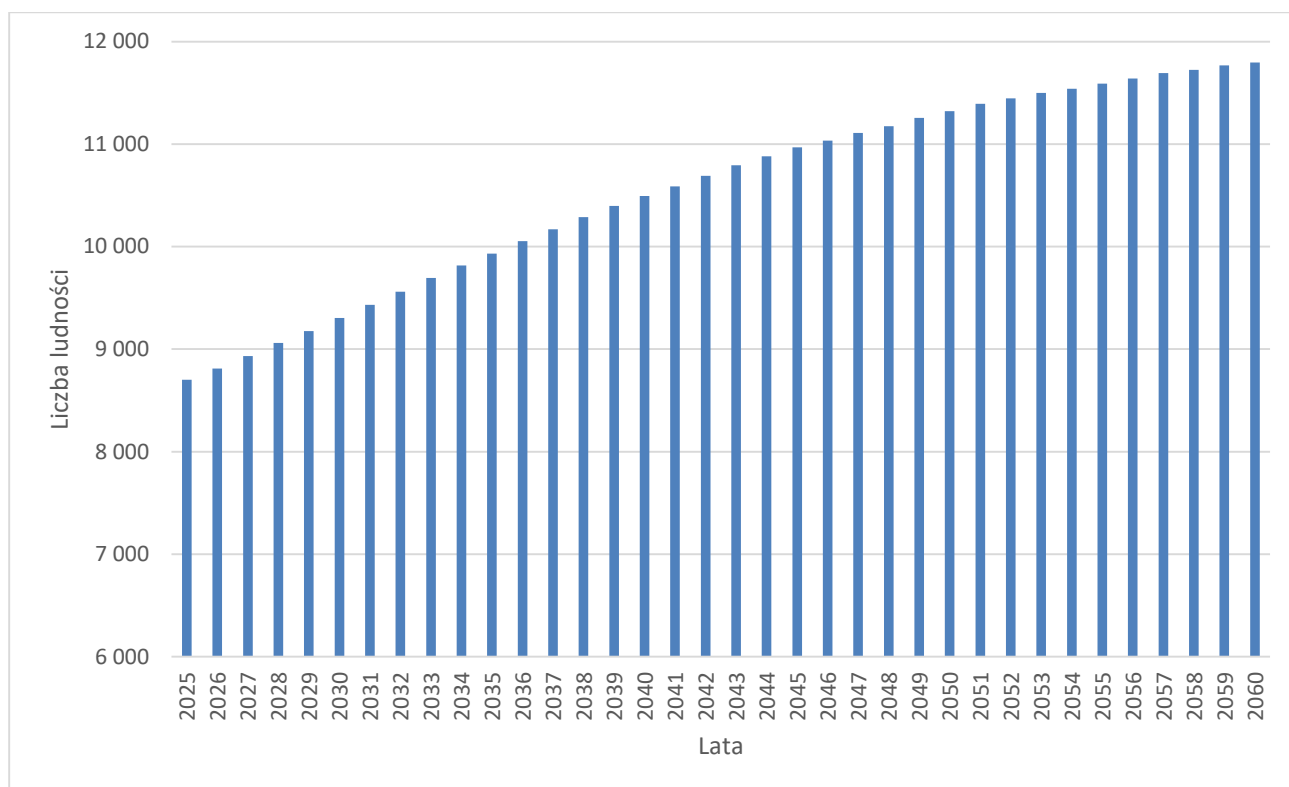
Źródło: Opracowanie własne na podstawie GUS

Główny Urząd Statystyczny (GUS) przedstawił również dane dotyczące prognozowanej liczby ludności do 2060 roku. Według wyliczeń GUS liczba ludności w gminie Płońsk będzie stale rosła, od 8701, prognozowanych dla 2025 r., do 11 794 osób w 2060 r. W pierwszych dekadach (2025-2045) wzrost jest większy, później lekko się wypłaszcza, ale nadal rośnie. Prognoza wskazuje na trwały rozwój demograficzny analizowanego terenu.

¹ GUS, Ludność ogółem, dane dla gminy Płońsk, dane aktualne na 2025 r.

² Tamże.

Wykres 2 Zmiany liczby ludności w gminie Płońsk



Źródło: Opracowanie własne na podstawie GUS

3.2. Polityka przestrzenna gminy

Polityka przestrzenna gminy stanowi podstawowy element świadomego i zrównoważonego kształtowania jej rozwoju. Określana dotąd głównie w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i sporządzanych na jego podstawie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, wyznacza długofalowe cele oraz zasady gospodarowania przestrzenią. Dokumenty te tworzą spójny system planistyczny. W niniejszym rozdziale przedstawiono główne założenia polityki przestrzennej gminy, będące podstawą dla podejmowania decyzji planistycznych i inwestycyjnych.

3.2.1. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Płońsk

W gminie Płońsk obowiązuje studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Płońsk, przyjęte uchwałą Nr XXXVI/248/2017 z dnia 18 sierpnia 2017 roku.

Podstawowe kierunki zmian w zagospodarowaniu przestrzennym mają umożliwiać tworzenie warunków dla rozwoju podstawowej funkcji gminy, tj. rolnictwa, oraz aktywizacji gospodarczej poprzez przygotowanie oferty terenów dla funkcji produkcyjnych, usługowo - osadniczych i rekreacyjnych. Zmiany struktury przestrzennej dotyczyć będą przede wszystkim zmniejszenia powierzchni użytków rolnych w wyniku wyznaczenia terenów zabudowy mieszkaniowej, usługowej, produkcyjnej, letniskowej i zalesień oraz na cele komunikacji. W strukturze funkcjonalno-przestrzennej gminy Płońsk dominującą rolę ma odgrywać funkcja mieszkaniowa, której rozwój zaplanowano przede wszystkim w miejscowościach położonych w bezpośrednim sąsiedztwie miasta Płońsk oraz wzdłuż głównych ciągów komunikacyjnych. Tam mają wykształcić się bardziej uporządkowane i jednorodne zespoły zabudowy mieszkaniowej, uzupełnione o usługi oraz infrastrukturę techniczną. Dalsza rozbudowa drogi krajowej nr 7 do parametrów drogi ekspresowej może istotnie wpłynąć na aktywizację gospodarczą (tereny składowo-usługowe) i na strukturę

przestrzenną terenów przyległych. Wzdłuż tej drogi, w szczególności na południe od miasta Płońsk, lokalizowane mają być tereny produkcyjno-usługowe i usługowo-produkcyjne. Uzupełnienie struktury funkcjonalnej stanowią tereny związane z działalnością wydobywczą, położone głównie w rejonie miejscowości Dalanówek, Michalinek i Lisewo, gdzie występują udokumentowane złoża kopalin.

Studium określa wytyczne dotyczące formy i sposobu lokalizowania zabudowy. Są to m.in. następujące:

- zabudowa powinna być realizowana na wolnych działkach w istniejących ciągach zabudowy,
- uzupełnianie zabudowy musi zachować linię zabudowy, charakter i gabaryty sąsiednich budynków,
- forma architektoniczna budynków powinna być spójna z krajobrazem, z uwzględnieniem nowoczesnych rozwiązań w zakresie konstrukcji i detali.

Ponadto, w studium ustalono standardy kształtowania zabudowy, określające maksymalną wysokość obiektów, minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej oraz maksymalny wskaźnik zabudowy (powierzchnia zabudowy) oraz minimalną powierzchnię działki, zróżnicowane w zależności od funkcji i rodzaju zabudowy (Tabela 2).

Tabela 2 Standardy kształtowania zabudowy

Rodzaj zabudowy	Minimalna powierzchnia działki (m ²)	Maksymalna wysokość zabudowy	Minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej	Maksymalny wskaźnik zabudowy
Mieszkaniowa wielorodzinna	2000	5 kondygnacji (16 m)	25%	60%
Mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca	800	2 kondygnacje (12 m)	60%	20%
Mieszkaniowa jednorodzinna bliźniacza	500	2 kondygnacje (12 m)	40%	50%
Mieszkaniowa jednorodzinna szeregowa	350	2 kondygnacje (12 m)	30%	60%
Letniskowa	1500	2 kondygnacje (9 m)	70%	20%
Mieszkaniowo-usługowa i usługowa	1500	12 m	30%	60%
Turystyczno-rekreacyjna	1500	12 m	40%	40%
Produkcyjno-usługowa	2500	12 m	20%	70%

Źródło: Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, 2017

W studium zakazuje się lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia w zwartej zabudowie wiejskiej, oraz nakłada się obowiązek zapewnienia dojazdu i zaopatrzenia w wodę dla celów przeciwpożarowych.

Wyznaczone w studium tereny wyłączone spod zabudowy, to:

- obszary szczególnego zagrożenia powodzią położone w dolinie rzeki Płonki,
- pas o szerokości 100 m od linii brzegowej wód na terenach położonych w Obszarze Chronionego Krajobrazu (z wyjątkiem lokalizowania urządzeń wodnych oraz obiektów służących do prowadzenia racjonalnej gospodarki rolnej, leśnej lub rybackiej),
- strefy ochrony bezpośredniej od ujęć wód podziemnych ustanowione na podstawie przepisów odrębnych,

- tereny i obszary górnicze oraz obszary udokumentowanych złóż kopalin (z wyjątkiem obiektów i urządzeń związanych z eksploatacją złóż),
- rezerwy terenu pod drogi ekspresowe nr 7 i 10,
- tereny zlokalizowane z bezpośrednim sąsiedztwem terenów kolejowych na działce 28/18, przy czym całkowity zakaz obejmuje jedynie zabudowę chronioną akustycznie zgodnie z rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (t.j. Dz. U. 2014 poz. 112), natomiast lokalizowanie pozostałej zabudowy jest dopuszczalne przy zachowaniu przepisów odrębnych.

Zgodnie ze studium, dodatkowe ograniczenia w lokalizacji zabudowy mogą wynikać z wyznaczenia, na podstawie przepisów odrębnych, stref ograniczonego użytkowania, stref ochronnych wzdłuż linii elektroenergetycznych i gazociągów, a także stref ochronnych wokół cmentarzy.

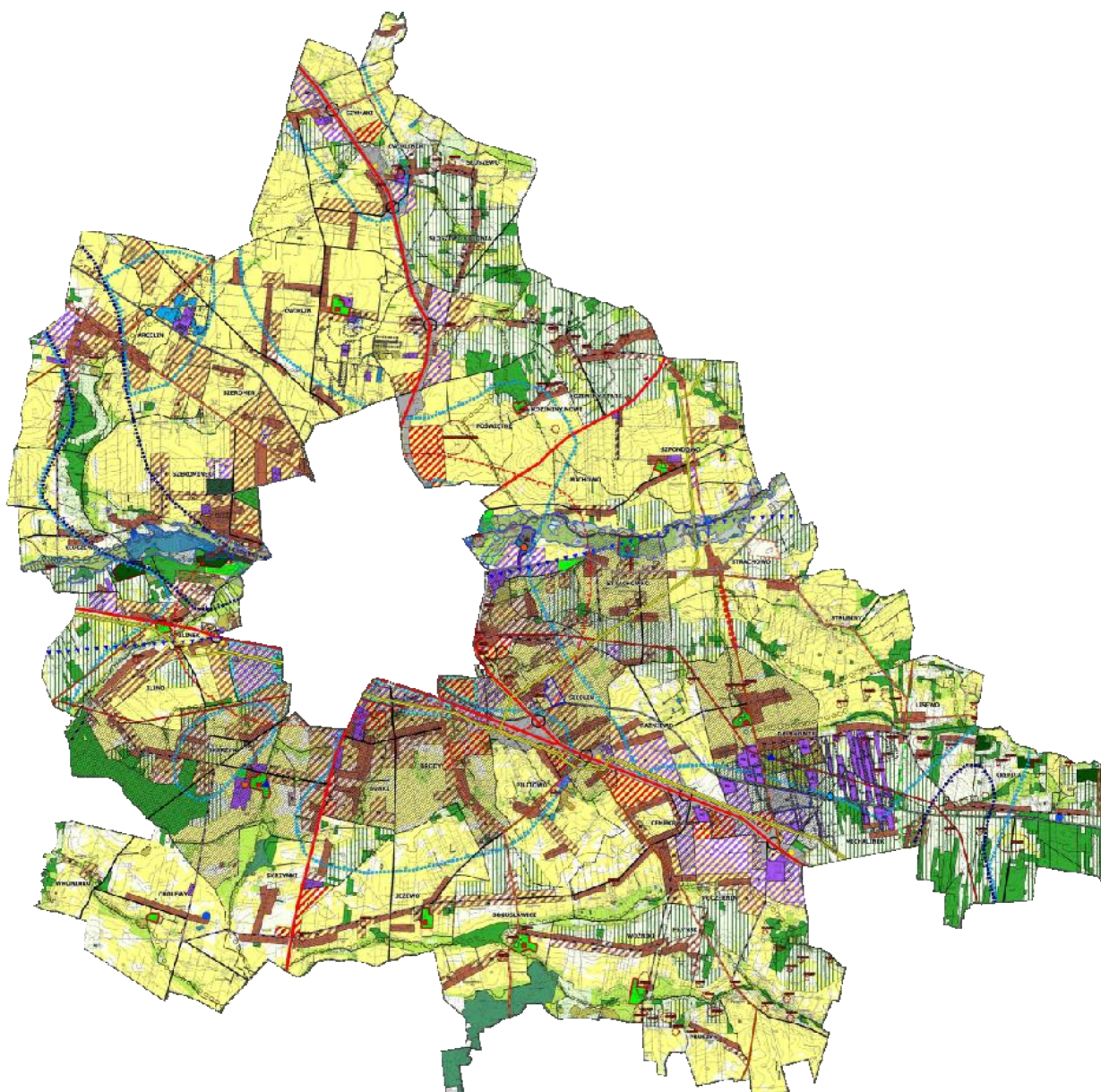
W studium wyznaczono inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym:

- realizacja obiektów małej retencji w rejonie wsi Skarżyn (odmulenie i oczyszczenie, a następnie połączenie dwóch stawów przepływowych) i Dalanówek (odmulenie i oczyszczenie wyrobiska po eksploatacji żwiru) oraz spiętrzenie wody na rzece Żurawiance,
- modernizacja i rozbudowa dróg gminnych,
- budowa zbiorczej sieci kanalizacji sanitarnej,
- rozbudowa sieci przesyłu gazu,
- modernizacja, rozbudowa, przebudowa linii elektroenergetycznej o znaczeniu lokalnym,
- ochrona nieruchomości i obiektów stanowiących dobra kultury w rozumieniu przepisów o ochronie dóbr kultury,
- utrzymanie cmentarzy.

W studium uwzględniono następujące inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, określone w planie zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego, przyjętego uchwałą nr 180/14 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 7 lipca 2014 r. – aktualnego na dzień uchwalenia studium:

- budowa i przebudowa dróg ekspresowych: S7 Płońsk – granica województwa; S7 Płońsk – Warszawa; S10 na odcinku Płońsk – Bielsk – Gozdowo – Mochowo – gr. województwa;
- budowa i przebudowa drogi krajowej nr 50 na odcinku Płońsk – Wyszogród z obejściem Rębowa;
- usprawnienie sieci dróg wojewódzkich, która będzie obejmować budowę i przebudowę dróg wojewódzkich, w tym drogi nr 632 na odcinku Płońsk – Strachowo;
- rozbudowa gazociągu Rembelszczyzna – Gustorzyn (budowa trzeciego rurociągu);
- budowa zbiornika wodnego o powierzchni powyżej 20 ha na rzece Płonce (w rejonie miejscowości Szerominek);
- przebudowa (modernizacja) przekroju podłużnego i poprzecznego koryta rzeki Płonki od km 12+700 do km 19+00³.

³ Tamże.



WYBRANE OZNACZENIA

UŻYTKOWANIE TERENÓW

Osadnictwo i gospodarka

- skupiska istniejącej zabudowy mieszkaniowo-usługowej
- tereny istniejącego zainwestowania produkcyjno-usługowego
- tereny preferowane pod zainwestowanie mieszkaniowo-usługowe
- tereny preferowane pod zainwestowanie produkcyjno-usługowe
- tereny preferowane pod zainwestowanie usługowo-produkcyjne
- tereny preferowane do zabudowy turystyczno-rekreacyjnej
- teren preferowany do zabudowy lotniskowej
- PG tereny eksploatacji surowców mineralnych
- teren górniczy w granicach planowanej drogi krajowej nr 7
- granice obszarów lokalizacji wielkopowierzchniowych obiektów handlowych
- tereny objęte obowiązującymi m.p.z.p.

Rolnictwo i środowisko przyrodnicze

- użytki rolne o korzystnych warunkach do produkcji rolnej
- użytki rolne o niekorzystnych warunkach do produkcji rolnej
- użytki zielone o korzystnych warunkach do produkcji rolnej
- użytki zielone o niekorzystnych warunkach do produkcji rolnej
- teren ogródków działkowych
- tereny lasów i zadrzewień
- lasy ochronne (wodochronne)
- bagienne użytki zielone i nieużytki
- wody powierzchniowe
- tereny planowanych doleśień

Ryc. 5 Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Płońsk
 Źródło: Załącznik nr 1 do Uchwały Nr XXXVI/248/2017 Rady Gminy Płońsk z dnia 18 sierpnia 2017 roku

3.2.2. Ustalenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego

Na terenie gminy Płońsk obowiązuje około 40 miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Objęto nimi głównie centralną i zachodnią część gminy – obręby Skarżyn, Bońki Zawady, Brody, Strachówko, Rażniewo, Siedlin, Dalanówek oraz Arcelin i Szerominek. Największą część powierzchni gminy Płońsk obejmują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego uchwalone w latach 2011-2012, które w większości opracowywano dla całych obrębów lub ich większych części. Wielkopowierzchniowe opracowania powstawały też w latach 2015-2024. Mniejsze plany miejscowe uchwalane po 2015 roku najczęściej służyły zmianie ówczesnej sytuacji planistycznej pojedynczych nieruchomości, objętych starszymi dokumentami. Najstarsze plany miejscowe obejmują niewielkie fragmenty gminy. W latach 1996-2003 uchwalano zwłaszcza dokumenty wyznaczające pojedyncze tereny funkcjonalne rozsiane po całej gminie, nietworzące zwartych obszarów.

Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, w granicach swojego obowiązywania, określają ramę dalszego rozwoju zabudowy w gminie Płońsk. Wyznaczają strukturę funkcjonalną oraz połączenia przestrzenne, zarówno komunikacyjne, funkcjonalne jak i przyrodnicze. Ustalenia szczegółowe, zwłaszcza w zakresie maksymalnej intensywności czy wysokości zabudowy i minimalnej powierzchni biologicznie czynnej, decydują o morfologii obszarów zabudowanych. W planach miejscowych obowiązujących w gminie Płońsk wyznaczono stosunkowo niewiele terenów otwartych, na których nie dopuszczono realizacji nowej zabudowy. Na dużych połaciach terenów rolnych, wydzielonych jako odrębne tereny funkcjonalne, w większości dopuszczono realizację zabudowy zagrodowej. Poza wybranymi terenami rolnymi, w planach miejscowych ochroną przed zabudową objęto głównie grunty leśne oraz tereny wzdłuż rzek i rowów melioracyjnych.

Wśród obszarów przeznaczonych do zabudowy dominują tereny mieszkaniowe. W miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego przewidziano głównie rozwój zabudowy zagrodowej, utrzymując rolniczy charakter obszaru. Projektowane tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej skupiają się przede wszystkim w pobliżu miasta Płońsk i przy głównych ciągach komunikacyjnych. Najwięcej terenów do realizacji zabudowy jednorodzinnej przewidziano dotąd w obrębach Szeromin, Szerominek, Bońki Zawady i Siedlin. Wyznaczone tereny zabudowy jednorodzinnej tworzą na ogół zwarte struktury, oparte na istniejącym i projektowanym układzie komunikacyjnym. Wśród obszarów przeznaczonych na cele zabudowy znalazły się także tereny zabudowy wielorodzinnej oraz tereny zabudowy jednorodzinnej lub wielorodzinnej, wskazane w Skarżynie i Bońkach Zawadach. Każdy z tych terenów jest w całości lub znacznej części zabudowany, a ponadto wydaje się, że niemal wszystkie z nich wskazano na terenach już istniejącej zabudowy wielorodzinnej, prawdopodobnie będącej niegdyś elementem Państwowych Gospodarstw Rolnych. Z uwagi na charakter, stopień zagospodarowania wyznaczonych terenów mieszkalnych wielorodzinnych i ich niewielką powierzchnię należy stwierdzić, że nie stanowią one zasobu do rozwoju nowych osiedli budynków wielorodzinnych.

Strukturę osadniczą uzupełniają tereny o innych funkcjach – usługowej i produkcyjnej. Przeważają tereny o funkcjach usługowych różnego typu – w tym tereny usług publicznych, usług turystyki i sportu, a także tereny usługowe bez określonego profilu usług i tereny usługowo-produkcyjne. Tereny usługowe i usługowo-produkcyjne przewidziano głównie w pobliżu miasta Płońsk i wzdłuż drogi ekspresowej S7. Realizację zabudowy usługowej dopuszczono też jako funkcję uzupełniającą na części terenów mieszkaniowych jednorodzinnych. Należy przy tym pamiętać, że zgodnie z *Ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane*, na określonych zasadach lokal usługowy można lokalizować również w każdym budynku mieszkalnym jednorodzinnym.

Zakres ustaleń odnośnie wskaźników zagospodarowania terenu i parametrów zabudowy różni się w zależności od daty przyjęcia poszczególnych planów miejscowych i przepisów obowiązujących w dniu ich uchwalenia.

Maksymalną intensywność zabudowy określono zwłaszcza w planach najnowszych, na terenach na których dopuszczono lokalizację zabudowy. Przeważająca część tych terenów to tereny rolne z możliwością realizacji zabudowy zagrodowej, wyznaczone w planach obejmujących obręby Arcelin i Szerominek. Na tych obszarach przyjęto intensywność zabudowy na poziomie 0,3 – 0,35. Zdecydowanie wyższe wskaźniki ustalono dla terenów zabudowanych o charakterze nierolniczym. Na terenach przeznaczonych na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej intensywność zabudowy różni się w zależności od obszaru. W planach miejscowych w Szerominku i Arcelinie, dla terenów zabudowy jednorodzinnej, intensywność ustalono na poziomie 1,0. W Szerominie, na przeważającej części terenów mieszkaniowych maksymalna intensywność zabudowy wynosi 0,5, a na wybranych obszarach o tej funkcji – 0,7. W Rażniewie dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej ustalono wskaźnik na poziomie 0,9.

Najwyższe wartości intensywności zabudowy osiąga na terenach usługowych i usługowo-produkcyjnych – do 1,2. Intensywność zabudowy na poziomie 2,0 przewidziano wyłącznie na niewielkich powierzchniowo terenach usług publicznych zlokalizowanych w Siedlinie.

Wskaźnikiem o szczególnym znaczeniu dla zapewnienia zrównoważonego rozwoju gminy jest minimalna powierzchnia biologicznie czynna. Odpowiedni poziom tego wskaźnika służy ochronie bioróżnorodności i kształtowaniu sieci połączeń ekologicznych, realizujących się nie tylko na terenach otwartych, objętych zakazem zabudowy, ale też – choć w ograniczonym stopniu, na terenach zabudowy o niskiej intensywności.

W gminie Płońsk minimalną powierzchnię biologicznie czynną określono dla większości terenów objętych planami miejscowymi. Wskaźnika nie określono głównie dla terenów otwartych, na których nie dopuszczono lokalizacji nowej zabudowy, oraz dla terenów rolnych, na których przewidziano możliwość realizacji zabudowy zagrodowej, ale nie ustalono jej parametrów czy obszaru jej lokalizacji. Dla większości obszarów ustalono minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na poziomie nie mniejszym niż 40%. Wysokie wartości wskaźnika, 50% lub nawet 55%, przyjęto dla terenów zabudowy mieszkaniowej w Szerominku i Szerominie. Najniższy udział powierzchni biologicznie czynnej dla terenów zabudowanych, kształtujący się na poziomie między 10% a 20%, ustalono głównie dla niewielkich obszarów przeznaczonych na cele usługowe, usługowo-produkcyjne lub, w małym stopniu, mieszkalno-usługowe. Wartość na poziomie 5% przyjęto tylko dla terenów dróg wyznaczonych w Jeżewie.

4. Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową

Na podstawie Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów, obliczono zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową zgodnie ze wzorem:

$$ZAP = M_{20} - \frac{PUM_0}{P_{20}}$$

gdzie:

ZAP – oznacza zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową,

M_{20} – oznacza prognozowaną liczbę mieszkańców gminy w oparciu o dane udostępnione przez statystykę publiczną powiększoną o 5%,

PUM_0 – oznacza łączną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie zgodną z najnowszymi danymi,

P_{20} – oznacza prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca.

Prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca oblicza się zgodnie z jednym ze wzorów:

$$\begin{aligned} P_{20} &= 3P_0 - 2P_{-10} \\ P_{20} &= 2P_0 - P_{-20} \end{aligned}$$

gdzie:

P_0 – oznacza powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną najnowszymi danymi,

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

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

Zgodnie z § 3 ust. 5 rozporządzenia za prognozowaną liczbę mieszkańców gminy przyjmuje się okres prognozy obejmujący 20 lat od roku, którego dotyczą najnowsze dostępne dane dotyczące liczby mieszkańców gminy udostępnianych przez statystykę publiczną.

Liczba ludności w gminie Płońsk (źródło GUS)

Liczba ludności [osoby]	Rok
8471	2024
10881	2044
11425	Prognozowana liczba mieszkańców gminy powiększona o 5% (M_{20})

Łączna powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie Płońsk (źródło: GUS)

Łączna powierzchnia użytkowa mieszkań [m ²]	Rok	Oznaczenie
277 471	2024	PUM ₀

Powierzchnia użytkowa mieszkań na jednego mieszkańca w gminie Płońsk (źródło: GUS)

Powierzchnia użytkowa na jednego mieszkańca [m ²]	Rok	Oznaczenie
32,8	2024	P ₀
28,0	2014	P ₋₁₀
21,4	2004	P ₋₂₀

Prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca (P₂₀):

Wzór 1:

$$P_{20} = 3P_0 - 2P_{-10}$$

$$P_{20} = 3 * 32,8 - 2 * 28,0 = 42,4$$

Wzór 2:

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

$$P_{20} = 2 * 32,8 - 21,4 = 44,2$$

Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniowąZapotrzebowanie określone z uwzględnieniem wartości P₂₀ wyliczonej na podstawie wzoru 1:

$$ZAP = M_{20} - \frac{PUM_0}{P_{20}}$$

$$ZAP = 11425 - \frac{277471}{42,4}$$

$$ZAP = 4881$$

Zapotrzebowanie określone z uwzględnieniem wartości P₂₀ wyliczonej na podstawie wzoru 2:

$$ZAP = M_{20} - \frac{PUM_0}{P_{20}}$$

$$ZAP = 11425 - \frac{277471}{44,2}$$

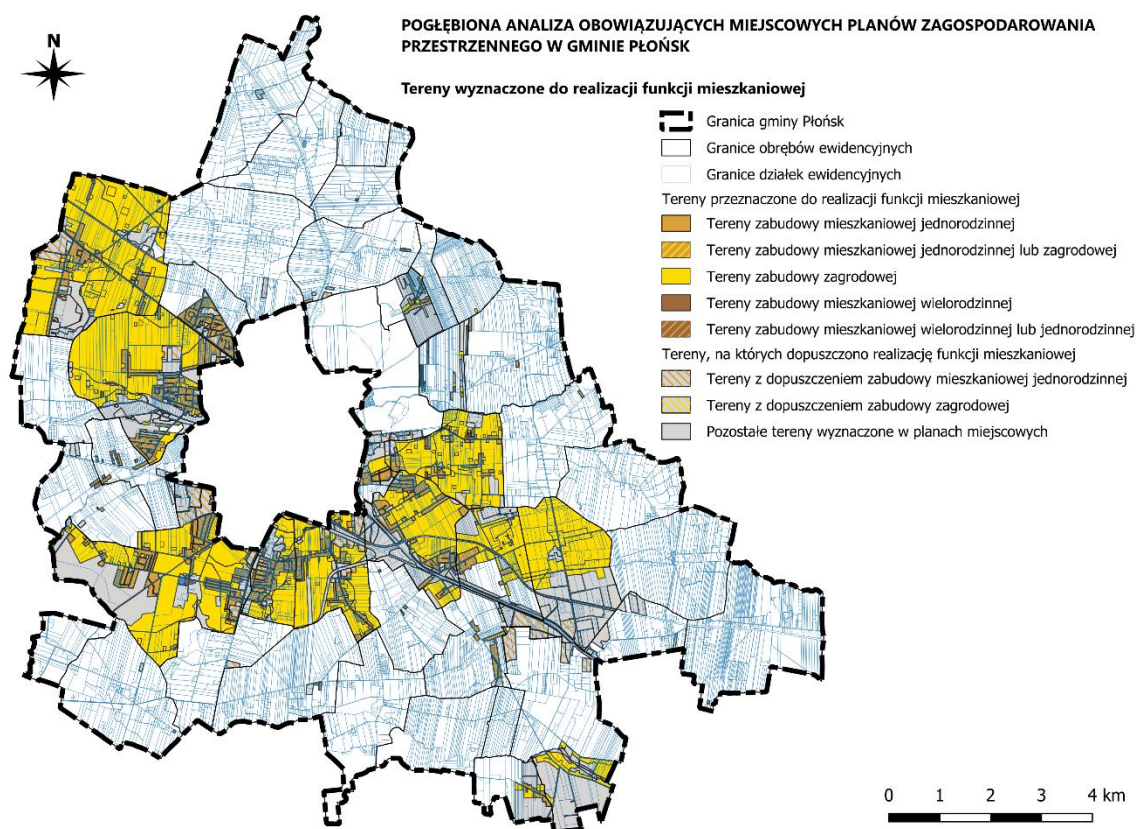
$$ZAP = 5147$$

Biorąc pod uwagę powyższe wyliczenia, maksymalne zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową na terenie gminy Płońsk wynosi **5147** osoby.

5. Rozwiązania przyjęte w planie ogólnym gminy Płońsk

5.1. Chłonność terenów niezabudowanych

Jednym z kluczowych czynników, determinujących możliwe kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy Płońsk, jest zapotrzebowanie na nowe tereny mieszkaniowe i chłonność terenów mieszkaniowych wyznaczonych w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Jak już wspomniano, plany miejscowe obowiązujące w gminie Płońsk przewidują zwiększenie powierzchni terenów mieszkaniowych, w szczególności w obrębach Szeromin, Szerominek, Skarżyn, Bońki Zawady i Siedlin, w których wyznaczono tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Realizacja rolniczych zabudowań mieszkalnych jest możliwa również na dużych połaciach gruntów rolnych, na których w planach miejscowych dopuszczono zabudowę zagrodową. W wielu planach dopuszczono również realizację funkcji mieszkaniowej dla właściciela na terenach produkcyjnych i usługowych. Z uwagi na sposób formułowania takich zapisów planów miejscowych, w praktyce pozwalają one uzyskać pozwolenie na budowę budynków mieszkalnych nawet bez realizacji przeznaczenia podstawowego.



Ryc. 6 Tereny wyznaczone do realizacji funkcji mieszkaniowej wyznaczone w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, stan na 2024 r.

Źródło: Podsumowanie pogłębionej analizy obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, Kanon sp. z o.o., wrzesień 2024.

Dokładna analiza miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w gminie Płońsk pozwoliła na określenie chłonności terenów mieszkaniowych wyznaczonych w planach miejscowych. Przy sprawdzaniu chłonności tych terenów przyjęto m.in. poniższe zasady:

- z terenów, na których możliwa jest realizacja zabudowy, wyłączono działki i fragmenty działek wydzielone w celu realizacji dróg i dojazdów;

- na potrzeby wyliczania chłonności terenów mieszkaniowych dla terenów położonych w granicach obowiązujących planów miejscowych przyjęto wskaźniki zgodne z ustaleniami planów miejscowych, określając te wskaźniki kolejno według następujących zasad:
 - do wyliczenia chłonności terenów mieszkaniowych wykorzystano określoną w planie intensywność zabudowy;
 - w przypadku braku wskaźnika intensywności zabudowy w planie miejscowym za ustaloną w planie intensywność zabudowy przyjęto wartość odpowiadającą iloczynowi maksymalnej liczby kondygnacji i powierzchni zabudowy;
 - w przypadku braku ustalenia maksymalnej liczby kondygnacji, liczbę kondygnacji wyliczono na podstawie określonej maksymalnej wysokości budynków, przy czym na podstawie analizy obowiązujących planów miejscowych przyjęto następującą zależność: maksymalna wysokość 10 – 11 m – 2 kondygnacje; 12 m – 3 kondygnacje;
 - w przypadku nieokreślenia w planach wymienionych wyżej wskaźników przyjęto intensywność zabudowy na podstawie analizy istniejących wskaźników zagospodarowania terenu: dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 0,2, dla zabudowy zagrodowej – 0,15; dla terenu zabudowy jednorodzinnej lub zabudowy zagrodowej przyjęto wskaźnik jak dla zabudowy jednorodzinnej;
- na potrzeby wyliczania chłonności terenów mieszkaniowych przyjęto stosunek powierzchni całkowitej do powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych na poziomie 70%.

Zgodnie z powyższymi zasadami wykazano, że powierzchnia użytkowa mieszkań możliwa do realizacji na terenach mieszkaniowych wyznaczonych w planach miejscowych (PUM_{MPZP}) wynosi około **3 254 162 m²**.

Chłonność terenów mieszkaniowych wyrażona w osobach stanowi iloraz powierzchni użytkowej mieszkań i prognozowanej powierzchni użytkowej mieszkań w gminie na jednego mieszkańca (P_{20}). W zależności od przyjętej wartości P_{20} , chłonność terenów mieszkaniowych wyznaczonych w planach miejscowych (CH_{MPZP}) wynosi:

Z uwzględnieniem wartości P_{20} wyliczonej na podstawie wzoru 1:

$$CH_{MPZP} = \frac{PUM_{MPZP}}{P_{20}}$$

$$CH_{MPZP} = \frac{3\,254\,162}{42,4}$$

$$CH_{MPZP} = 76\,749 - \text{przy zaokrągleniu w dół do liczb całkowitych}$$

Z uwzględnieniem wartości P_{20} wyliczonej na podstawie wzoru 2:

$$CH_{MPZP} = \frac{PUM_{MPZP}}{P_{20}}$$

$$CH_{MPZP} = \frac{3\,254\,162}{44,2}$$

$$CH_{MPZP} = 73\,623 - \text{przy zaokrągleniu w dół do liczb całkowitych}$$

Maksymalna chłonność terenów mieszkaniowych wyznaczonych w obowiązujących planach miejscowych wynosi 76 749 osób, znacząco przewyższając zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową, stanowiąc ponad 1491% tego zapotrzebowania.

Mimo że na wartość tę wpływa maksymalna intensywność zabudowy, w wielu planach ustalona na bardzo wysokim poziomie, nie realizowanym w pełni przy typowym zagospodarowaniu działek budowlanych w gminie, jej uwzględnienie przy określeniu chłonności terenów w granicach planu miejscowego jest obowiązkowe.

Zgodnie z art. 13d ust. 1 ustawy p.i.z.p., strefy planistyczne, w których możliwa jest realizacja zabudowy mieszkaniowej, wyznacza się w pierwszej kolejności na obszarach, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej, na obszarach uzupełnienia zabudowy oraz obszarach z istniejącą zabudową o funkcji mieszkaniowej, z wyłączeniem luk w tej zabudowie, biorąc pod uwagę uwarunkowania, o których mowa w art. 13b.

W ust. 2 i 3 art. 13d określono kolejne zasady wyznaczania stref z zabudową mieszkaniową, uzależniając możliwość wprowadzenia nowych terenów mieszkaniowych od chłonności terenów niezabudowanych:

- suma chłonności terenów niezabudowanych w strefach planistycznych, w których możliwa jest realizacja zabudowy mieszkaniowej w całej gminie, w tym luk w istniejącej zabudowie, nie może być mniejsza niż 70% oraz większa niż 130% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie;
- w przypadku gdy na obszarach, o których mowa w ust. 1, suma chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, jest większa niż 130% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie, dopuszcza się wyznaczenie stref planistycznych, w których możliwa jest realizacja zabudowy mieszkaniowej, na tych obszarach oraz nie wyznacza się tych stref planistycznych na pozostałych obszarach gminy.

Chłonność terenów niezabudowanych w granicach planów miejscowych znacząco przewyższa 130% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie. W związku z powyższym, w projekcie planu ogólnego:

- precyzyjnie rozdzielono obszary z dopuszczeniem lokalizacji zabudowy mieszkaniowej od terenów objętych zakazem zabudowy lub przeznaczonym na inne cele, w szczególności w odniesieniu do dużych połaci terenów rolnych z dopuszczeniem zabudowy zagrodowej,
- strefy z zabudową mieszkaniową wyznaczono wyłącznie na obszarach już zagospodarowanych na te cele, a także na terenach określonych w planach miejscowych i położonych w obszarze uzupełnienia zabudowy,
- w strefach planistycznych z zabudową mieszkaniową wyznaczanych w planie ogólnym na obszarach przeznaczonych do realizacji zabudowy mieszkaniowej w planach miejscowych maksymalną nadziemną intensywność zabudowy przyjęto na poziomie nie wyższym niż określona w planach miejscowych. W przypadku, gdy w planie ogólnym przewidziano zwiększenie maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy względem określonej w planie miejscowym, teren obejmowano obszarem uzupełnienia zabudowy.

Po sporządzeniu projektu planu zgodnie z powyższymi wytycznymi, określono również chłonność terenów mieszkaniowych w obszarach uzupełnienia zabudowy (CH_{ouz}). Chłonność tę wyznaczono na obszarach nieobjętych obowiązującymi planami miejscowymi oraz na terenach w granicach planów, na których plan miejscowy nie przewidywał dotąd realizacji funkcji mieszkaniowej lub przewidywał zabudowę mieszkaniową o niższej intensywności. Przy wyliczaniu chłonności terenów mieszkaniowych w obszarach uzupełnienia zabudowy kierowano się w szczególności poniższymi zasadami:

- z terenów, na których możliwa jest realizacja zabudowy, wyłączono działki i fragmenty działek wydzielone w celu realizacji dróg i dojazdów;
- do wyliczenia chłonności terenów mieszkaniowych wykorzystano maksymalną nadziemną intensywność zabudowy określoną w planie ogólnym dla poszczególnych stref;
- chłonność obliczono odrębnie dla pojedynczych działek lub grup działek wyznaczonych do realizacji celów mieszkaniowych;
- na potrzeby wyliczania chłonności terenów mieszkaniowych przyjęto stosunek powierzchni całkowitej do powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych na poziomie 70%.

Obliczona powierzchnia użytkowa mieszkań możliwa do realizacji na terenach mieszkaniowych w obszarach uzupełnienia zabudowy niewyznaczonych dotąd w planach miejscowych (PUM_{OUZ}) wynosi około **711 615 m²** i została rozdzielona pomiędzy 501 terenów, zlokalizowanych w różnych częściach gminy. Dla każdego z nich osobno określano chłonność.

Chłonność terenów mieszkaniowych wyrażona w osobach stanowi iloraz powierzchni użytkowej mieszkań i prognozowanej powierzchni użytkowej mieszkań w gminie na jednego mieszkańca (P_{20}). Chłonność terenów mieszkaniowych wyznaczonych w granicach obszaru uzupełnienia zabudowy wylicza się ze wzoru:

$$CH_{OUZ} = \frac{PUM_{OUZ}}{P_{20}}$$

Chłonność terenów mieszkaniowych w całej gminie Płońsk jest sumą chłonności wyliczonej dla poszczególnych terenów wydzielonych w planie ogólnym.

Wartość chłonności terenów uzależniona jest od sposobu wyznaczenia wskaźnika P_{20} . Przy przyjęciu wartości P_{20} obliczonej według wzoru 1 chłonność wynosi **16 512** osób, natomiast przy zastosowaniu wartości P_{20} wyliczonej według wzoru 2 chłonność osiąga poziom **15 850** osób.

Następnie, określono łączną chłonność terenów niezabudowanych w gminie Płońsk. Jako że miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego zachowują swoją moc niezależnie od zapisów planu ogólnego, należy uznać, że do czasu ich zmiany będzie możliwa realizacja budynków mieszkalnych na podstawie obowiązujących planów miejscowych nawet tam, gdzie plan ogólny nie przewiduje realizację takiej zabudowy (w tym np. w granicach stref SO czy SP). W związku z tym, za maksymalną chłonność terenów mieszkaniowych w gminie Płońsk należy uznać sumę:

- maksymalnej chłonności terenów niezabudowanych wyznaczonych do realizacji funkcji mieszkaniowej w planach miejscowych (CH_{MPZP})
- maksymalnej chłonności terenów niezabudowanych objętych strefami planistycznymi, w których możliwa jest realizacja funkcji mieszkaniowej, a położonych w granicach obszarów uzupełnienia zabudowy (CH_{OUZ}):
 - poza granicami planów miejscowych,
 - w granicach planów miejscowych dla obszarów, na których plany miejscowe nie dopuszczały dotąd realizacji budynków mieszkalnych,
 - w granicach planów miejscowych dla obszarów, na których plany miejscowe przewidywały realizację zabudowy mieszkaniowej, ale o niższej intensywności niż dopuszczona w planie ogólnym.

łączna chłonność terenów niezabudowanych w granicach planów miejscowych i w obszarach uzupełnienia zabudowy wynosi maksymalnie **93 261** osoby. Wykazana chłonność znacząco przekracza zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie, w związku z czym strefy planistyczne, w których możliwa jest realizacja zabudowy mieszkaniowej, wyznacza się wyłącznie na obszarach, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej, obszarach uzupełnienia zabudowy oraz obszarach z istniejącą zabudową o funkcji mieszkaniowej, z wyłączeniem luk w tej zabudowie.

5.2. Obszar uzupełnienia zabudowy

Zgodnie z art. 13a. ust. 4 pkt. 2 lit. a ustawy p.i.z.p., w planie ogólnym można określić obszar uzupełnienia zabudowy (OUZ), stanowiący nieobligatoryjny element dokumentu. Sposób jego wyznaczania określa Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym. Obszar uzupełnienia zabudowy obejmuje tereny w otoczeniu zgrupowań budynków mieszkalnych, przemysłowych i usługowych.

W planie ogólnym gminy Płońsk zdecydowano się na określenie obszaru uzupełnienia zabudowy.

Główną rolą obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy Płońsk jest wskazanie obszarów zagospodarowanych i szczególnie predystynowanych do dalszego rozwoju zabudowy. Obszary uzupełnienia zabudowy są jednymi z terenów, na których w planie ogólnym w pierwszej kolejności wyznacza się strefy planistyczne pozwalające na realizację zabudowy zagrodowej. Jest to szczególnie ważne w przypadku gminy Płońsk, gdzie ze względu na dużą chłonność terenów wyznaczonych na cele mieszkaniowe w planach miejscowych, znacznie przewyższającą zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową, występują znaczące ograniczenia w wyznaczaniu stref planistycznych z zabudową mieszkaniową. Wyznaczenie obszaru uzupełnienia zabudowy pozwala na wprowadzenie takich stref planistycznych na terenach niezagospodarowanych i uwzględnienie faktycznych tendencji w rozwoju terenów mieszkaniowych w gminie, w tym także w miejscowościach dotąd nieobjętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, takich jak Lisewo, Cempkowo, Jeżewo, Ćwiklin, Cieciorki czy Koziminy Stachowe. Przez określenie obszaru uzupełnienia zabudowy umożliwiono wypełnienie luk w istniejącej zabudowie i dalszy rozwój poszczególnych wsi w gminie.

OUZ wyznaczono także w granicach terenów objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego. Objęto nim przede wszystkim nowe tereny mieszkaniowe, nieprzewidziane w obowiązujących planach miejscowych, a także działki, dla których w POG określono maksymalną nadziemną intensywność zabudowy na poziomie wyższym niż ustalony w planach miejscowych. Odpowiednie kształtowanie obszaru uzupełnienia zabudowy pozwala na aktualizację polityki przestrzennej gminy i dostosowanie jej do obecnych potrzeb i kierunków rozwoju. Obszar uzupełnienia zabudowy wprowadzono m.in. w celu umożliwienia realizacji zabudowy mieszkaniowej na pojedynczych połaciach gruntów leśnych, otoczonych terenami zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oraz w sąsiedztwie miasta Płońsk. Na wybranych terenach, np. w miejscowości Skarżyn, obszarem uzupełnienia zabudowy objęto też grunty, na których wyznaczono strefę wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodziną na podstawie obowiązujących ustaleń planistycznych, na terenach, na których dopuszczono realizację zabudowy zagrodowej. Obszar uzupełnienia zabudowy został wyznaczony zgodnie z rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy. Informacje o budynkach pozyskano na podstawie danych pochodzących z baz danych z ewidencji gruntów i budynków. Do każdego obiektu przyporządkowane zostały odpowiednie kody według Klasyfikacji Środków Trwałych (KŚT). W przypadku obiektów, dla których nie

określono kodów KŚT, informacje pochodzące z ewidencji gruntów i budynków uzupełniono o dane z Bazy Danych Obiektów Topograficznych w skali 1: 10 000 (BDOT 10k), zgodnie z hierarchią pozyskiwania danych o budynkach zawartą w w.w. rozporządzeniu. Z uwagi na brak danych z ewidencji, BDOT10k posłużono się też w celu pozyskania danych o budynkach położonych w bezpośrednim sąsiedztwie gminy Płońsk. Budynki, dla których nie było możliwe określenie kodu KŚT na podstawie danych pozyskanych z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, nie były rozpatrywane przy wyznaczaniu obszaru uzupełnienia zabudowy.

Zgodnie z rozporządzeniem, w celu wyznaczenia granic obszaru uzupełnienia zabudowy uwzględniono następujące rodzaje budynków:

- a) przemysłowe (kod KŚT 101),
- b) handlowo-usługowe (kod KŚT 103),
- c) biurowe (kod KŚT 105),
- d) szpitale i inne budynki opieki zdrowotnej (kod KŚT 106),
- e) oświaty, nauki i kultury oraz budynki sportowe (kod KŚT 107),
- f) pozostałe budynki niemieszkalne (kod KŚT 109),
- g) mieszkalne (kod KŚT 110).

Po kolejno dokonanych czynnościach, wymienionych w rozporządzeniu, wyznaczono podstawowy obszar uzupełnienia zabudowy o powierzchni 385,1467 (P_u). Łączna powierzchnia obszarów wyznaczonych w sposób, o którym mowa w § 1 ust. 1 pkt 1-3 rozporządzenia (P_b) wyniosła 1295,9036 ha.

Zgodnie z rozporządzeniem, dopuszcza się rozszerzenie granic obszarów uzupełnienia zabudowy. Na użytkach rolnych klas I-III poza granicami administracyjnymi miast, rozszerzenie granic obszaru uzupełnienia zabudowy jest dopuszczalne wyłącznie na obszarach wyznaczonych w wyniku wykonania czynności, o których mowa w § 1 ust. 1 pkt 1-3, położonych w odległości nie większej niż 50 m od granicy pasa drogowego drogi publicznej, z wyłączeniem dróg ekspresowych i autostrad. Łączne powiększenie obszaru uzupełnienia zabudowy nie może przekraczać powierzchni określonej wzorem:

$$P_p = 25\% * (P_b - P_u)$$

gdzie:

P_p – oznacza łączną maksymalną powierzchnię powiększenia obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczonych w sposób, o którym mowa w § 1 ust. 1, w wyniku rozszerzenia ich granic,

P_b – oznacza łączną powierzchnię obszarów wyznaczonych w sposób, o którym mowa w § 1 ust. 1 pkt 1-3

P_u – oznacza łączną powierzchnię obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczonych w sposób, o którym mowa w § 1 ust. 1.

$$P_p = 25\% * (1295,9036 \text{ ha} - 385,1467 \text{ ha})$$

$$P_p = 227,6892 \text{ ha}$$

W projekcie planu ogólnego gminy Płońsk obszar uzupełnienia zabudowy powiększono w stosunku do powierzchni podstawowej z uwzględnieniem wytycznych w rozporządzeniu. Powierzchnia powiększenia obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczonych w sposób, o którym mowa w § 1 ust. 1, wyniosła **179,5887 ha**. Wartość ta jest mniejsza niż maksymalna możliwa powierzchnia powiększenia obszaru uzupełnienia zabudowy obliczona zgodnie z rozporządzeniem.

Następnie, obszar uzupełnienia zabudowy ograniczono, dostosowując jego zasięg do lokalnych uwarunkowań. Jako że to miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego ustawodawca wyposażył w najwięcej narzędzi do kształtowania charakteru zabudowy i wprowadzania nakazów, zakazów i ograniczeń w zakresie zagospodarowania działki budowlanej, w większości przypadków odstąpiono od wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią i w granicach terenów o wyjątkowych wartościach kulturowych. Obszar uzupełnienia zabudowy, o ile było to możliwe, ograniczono też na terenach dróg, w granicach stref kontrolowanych od gazociągów wysokiego ciśnienia i w strefach otwartych, czyli na gruntach nieprzeznaczonych do realizacji budynków. Ograniczenia i nakazy dla lokalizowania zabudowy na obszarach, gdzie ze względów planistycznych nie było wskazane ograniczenie OUZ, mimo występowania przesłanek do rezygnacji z jego wyznaczania, zostaną ustalone w przyszłych planach miejscowych i decyzjach WZ.

W związku z licznymi zmianami w ewidencji gruntów i budynków w toku prac nad planem ogólnym oraz uwagą zgłoszoną w ramach konsultacji społecznych, dokonano aktualizacji danych dotyczących budynków, w szczególności ich kwalifikacji według KŚT, stanowiących podstawę wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy. W konsekwencji zweryfikowano i zaktualizowano granice OUZ.

5.3. Strefy planistyczne

Wyznaczając strefy planistyczne kierowano się lokalnymi uwarunkowaniami, w szczególności wymienionymi w art. 13b ustawy p.i.z.p. Na obszarach objętych obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, ich zapisy uznano za podstawę do wyznaczania stref planistycznych w planie ogólnym. Ustalenia planów miejscowych przeanalizowano następnie pod kątem stanu istniejącego, podziałów ewidencyjnych i ich aktualności względem polityki przestrzennej gminy, a także dostosowano do stopnia szczegółowości właściwego planowi ogólnemu. Na terenach położonych poza granicami obowiązujących planów miejscowych określenie zasięgu poszczególnych stref planistycznych w pierwszej kolejności oparto na analizie istniejącego sposobu zagospodarowania terenu.

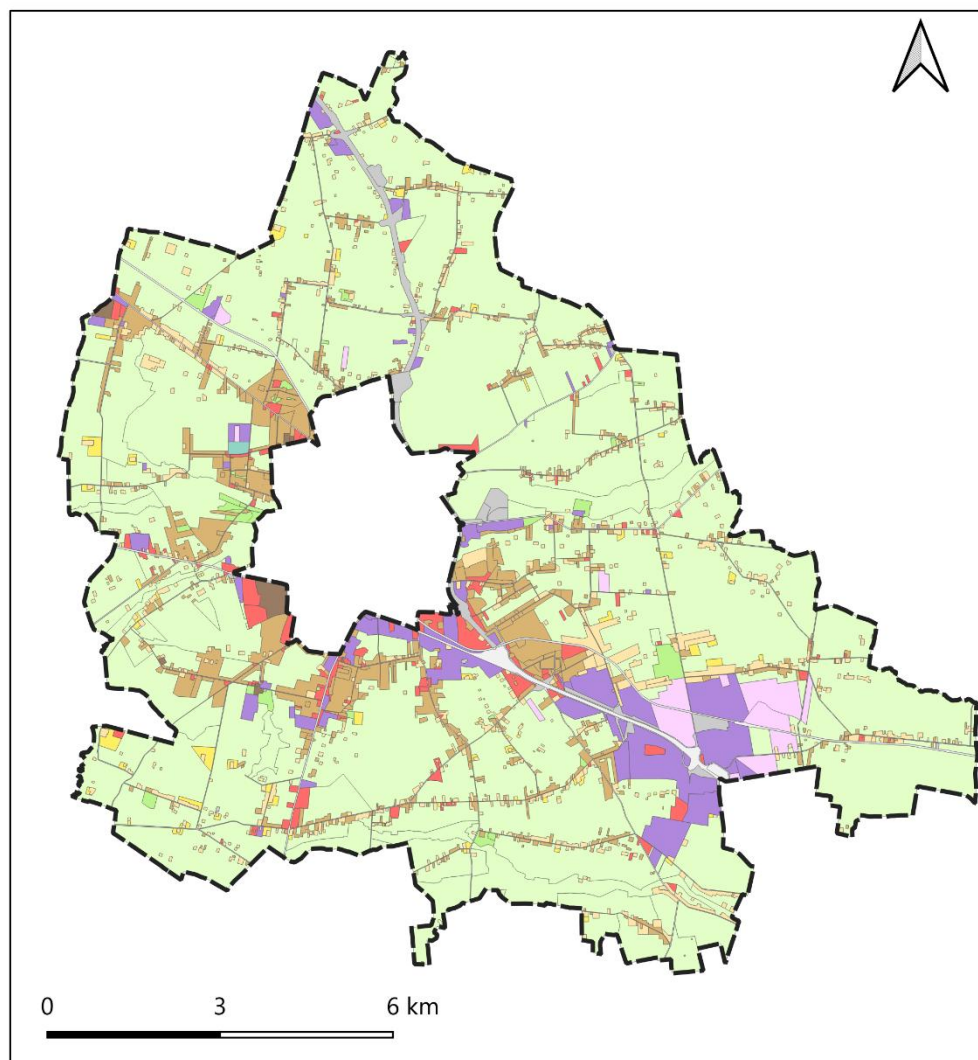
W planie ogólnym dla gminy Płońsk wyznaczono następujące strefy planistyczne:

1. SW – strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wielorodzinną,
2. SJ – strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną,
3. SZ – strefy wielofunkcyjne z zabudową zagrodową,
4. SU – strefy usługowe,
5. SP – strefy gospodarcze,
6. SR – strefy produkcji rolniczej,
7. SI – strefy infrastrukturalne,
8. SN – strefy zieleni i rekreacji,
9. SG – strefy górnictwa,
10. SC – strefy cmentarzy,
11. SO – strefy otwarte,
12. SK – strefy komunikacji.

Niniejszy rozdział zawiera wyjaśnienie przyczyn wyznaczenia stref planistycznych w granicach określonych w planie ogólnym.

Największą część obszaru gminy pokrywają strefy otwarte (SO), obejmujące głównie tereny rolne, grunty leśne i doliny rzek. Docelowo znaczna część tych terenów ma zostać objęta zakazem zabudowy. W części stref otwartych umożliwiono realizację elektrowni słonecznych.

Wśród terenów, w granicach których możliwa będzie realizacja zabudowy mieszkaniowej, przeważają tereny stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ) i stref wielofunkcyjnych z zabudową zagrodową (SZ). Ze względu na zmiany w sposobie gospodarowania i użytkowania gruntów rolnych, w tym zmniejszającą się liczbę gospodarstw rolnych (z 1120 w 2010 r. do 882 w 2020 r.⁴), a także wnioski złożone do planu ogólnego, nowe tereny zabudowy wyznaczano głównie jako tereny strefy SJ.



Legenda

Granica gminy Płońsk

Strefy planistyczne

- strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną
- strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną
- strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową
- strefa usługowa
- strefa gospodarcza

- strefa produkcji rolniczej
- strefa infrastrukturalna
- strefa zieleni i rekreacji
- strefa cmentarzy
- strefa górnictwa
- strefa otwarta
- strefa komunikacyjna

Ryc. 7 Strefy planistyczne wyznaczone w planie ogólnym
Źródło: opracowanie własne

⁴ Dane GUS z Powszechnego spisu rolnego, lata: 2010 i 2020.

Zgodnie z wieloletnią polityką przestrzenną gminy, realizowaną już na podstawie obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, największy rozwój nowej zabudowy mieszkaniowej przewiduje się miejscowościach sąsiadujących z miastem Płońsk. Jednocześnie, w planie ogólnym umożliwiono też uzupełnienie zabudowy w mniejszych miejscowościach.

Na wybranych, nielicznych terenach wyznaczono strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW). Duża część tych terenów jest już zagospodarowana i została wyznaczona w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Pozostałe mają być miejscem realizacji nowych inwestycji.

Zakłada się, że zabudowa usług pierwszego stopnia będzie lokalizowana przede wszystkim w strefach SJ i SW. Realizacja zabudowy usługowej o większej intensywności będzie mogła nastąpić w ramach stref usługowych (SU) i stref gospodarczych (SP). Wyznaczono je głównie na terenach wydzielonych na te cele w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego oraz w pobliżu głównych ciągów komunikacyjnych. Za tereny szczególnie predystynowane do rozwoju funkcji produkcyjno-usługowych oraz do lokalizacji składów i magazynów uznano grunty w rejonie drogi ekspresowej S7.

W planie ogólnym umożliwiono dalszą eksploatację złóż surowców naturalnych przez wydzielenie stref górnictwa (SG). Ich największe zgrupowanie zlokalizowane jest południowo-wschodniej części gminy, na północny-wschód od trasy S7. W POG przewidziano wtórne zagospodarowanie terenów po wyeksploatowaniu złóż i rekultywacji terenu, dopuszczając zagospodarowanie na cele produkcyjno-usługowe lub terenów otwartych.

Plan ogólny przewiduje zachowanie i dalszą eksploatację najistotniejszych obiektów infrastruktury technicznej – ujęć i stacji uzdatniania wody, terenów oczyszczalni ścieków i składowiska odpadów. Tereny, na których są zlokalizowane, objęto strefami infrastrukturalnymi (SI).

Projekt planu ogólnego uwzględnia główne elementy sieci komunikacyjnej w gminie – drogi krajowe, drogę wojewódzką, drogi powiatowe i wybrane drogi gminne. Ze względu na stopień szczegółowości planu ogólnego oraz na możliwość późniejszego precyzyjnego wyznaczenia terenów komunikacji w każdej ze stref, zrezygnowano z wydzielenia pomniejszych dróg. Drogi ekspresowe, główne i zbiorcze, istniejące i projektowane, dla których określono linie rozgraniczające, objęto strefami komunikacji (SK), natomiast drogi o klasie niższej niż zbiorcza wydzielono za pomocą stref SI. Strefę komunikacji wydzielono też na całym przebiegu linii kolejowej.

Dokładne rozstrzygnięcia w zakresie przeznaczenia poszczególnych działek budowlanych, wskaźników zagospodarowania terenu i parametrów zabudowy oraz nakazów, zakazów i ograniczeń w zagospodarowaniu terenu zostaną ustalone w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, uchwalanych przy zachowaniu zgodności z planem ogólnym gminy.

5.3.1. Wyznaczanie stref na podstawie ustaleń planów miejscowych

Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, jako obowiązujące akty prawa miejscowego, stanowią jedno z podstawowych uwarunkowań, uwzględnianych przy sporządzaniu projektu planu ogólnego. Wyznaczone strefy uwzględniają uwarunkowania planistyczne, przewidziane względem stanu istniejącego, aktualnej polityki przestrzennej gminy i lokalnych potrzeb. Dla części terenów wyznaczonych w obowiązujących planach miejscowych zaproponowano nowe funkcje. Zmiana względem obowiązujących ustaleń planistycznych wynikała przede wszystkim ze zmieniających się tendencji w zagospodarowaniu terenów i z rozbieżności między sytuacją planistyczną a faktycznym wykorzystaniem gruntów. Dotyczy to w szczególności gruntów w MPZP wyznaczonych jako grunty rolne z prawem do zabudowy.

W wielu miejscach, na podstawie nieprecyzyjnych zapisów planów miejscowych, powstała zabudowa o charakterze pozarolniczym, głównie budynki docelowo pełniące funkcję mieszkaniowych jednorodzinnych. Ponadto, w gminie obserwuje się znikome zainteresowanie gruntami rolnymi, w tym terenami pod zabudowę rolniczą – malejące rokrocznie na rzecz zainteresowania terenami pod budownictwo mieszkaniowe i produkcyjno-usługowe.

Ze względu na technikę sporządzania planów miejscowych, sposób formułowania ich ustaleń, jak również zakres szczegółowości planu ogólnego i jego dokładność przestrzenną, włączenie terenów wyznaczonych w planach miejscowych do odpowiednich stref planistycznych wymagało interpretacji zapisów obowiązujących dokumentów. Przy analizie określonych w planach miejscowych funkcji poszczególnych terenów, pod uwagę brano nie tylko punkty wprost odnoszące się do przeznaczenia terenu, ale też zawarte w tekście dopuszczenia czy ustalenia dotyczące funkcji uzupełniających. Właściwa interpretacja planów miejscowych była szczególnie istotna w odniesieniu do terenów z dopuszczeniem realizacji zabudowy jednorodzinnej lub zagrodowej. Jak już wspomniano, obowiązujące dokumenty planistyczne umożliwiają uzyskanie pozwolenia na budowę budynku mieszkalnego na znacznych połaciach terenów, co należało wziąć pod uwagę przy sporządzaniu projektu planu ogólnego.

Ustalenia planów miejscowych zwektoryzowano z uwzględnieniem przebiegu granic działek ewidencyjnych. Przy wyznaczaniu stref planistycznych dążono do wyodrębniania zwartych, większych obszarów o tej samej funkcji i wskaźnikach. Część dróg wyznaczonych w planach miejscowych włączono do stref otwartych lub stref z zabudową – dotyczy to w szczególności dróg niestanowiących istotnych elementów układu komunikacyjnego w skali gminy oraz dróg obecnie niewydzielonych ewidencyjnie.

5.3.2. Wyznaczanie zasięgu obszarów z istniejącą zabudową

Jak już wspomniano, przy określaniu ustaleń planu ogólnego dla terenów położonych poza granicami obowiązujących planów miejscowych, w pierwszej kolejności analizowano istniejące zagospodarowanie terenu. Do analizy wykorzystano m.in. dane pochodzące z ewidencji gruntów i budynków, w tym oznaczenie funkcji istniejących budynków, granice działek ewidencyjnych i zasięgi i rodzaje użytków gruntowych, elementy mapy zasadniczej, takie jak informacje o przebiegu ogrodzeń, oraz zdjęcia satelitarne. Za działki zabudowane uznano te, na których posadowione są istniejące lub realizowane budynki, nawet w przypadku, gdy nie zostały one jeszcze wprowadzone do ewidencji gruntów i budynków i nie widniały na odpowiednich mapach. Zasięg terenów z istniejącą zabudową określano na podstawie stanu faktycznego, weryfikowanego z uwzględnieniem użytków gruntowych i ortofotomapy, możliwie dostosowując go do istniejących podziałów ewidencyjnych. Za teren zabudowany uznawano całą działkę, część działki lub grupę działek, użytkowanych wspólnie z istniejącym budynkiem. Ze względu na liczne rozbieżności pomiędzy zasięgami użytków gruntowych a faktyczną granicą obszaru zagospodarowanego, dane o użytkach traktowano jako pomocnicze.

5.3.3. Strefy planistyczne, w których możliwa jest realizacja zabudowy mieszkaniowej

Przepisy z zakresu planowania przestrzennego przewidują możliwość wyznaczenia trzech rodzajów stref planistycznych, w których możliwa jest realizacja zabudowy mieszkaniowej: strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW), strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodziną (SJ), strefy wielofunkcyjnej z zabudową zagrodową (SZ). Z uwagi na opisane wyżej uwarunkowania – stosunek zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową do chłonności terenów mieszkaniowych, strefy te wyznaczano wyłącznie na obszarach, dla których w obowiązujących miejscowych planach

zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej, obszarach uzupełnienia zabudowy oraz obszarach z istniejącą zabudową o funkcji mieszkaniowej, z wyłączeniem luk w tej zabudowie.

W przypadku wyznaczonych w planach miejscowych terenów z zabudową zagrodową, w wybranych lokalizacjach – w odpowiedzi na zmieniający się charakter miejscowości i wnioski właścicieli działek, zmieniono rodzaj zabudowy z siedliskowej na nierolniczą, jednorodziną. Jako że utrzymano przewidziane w planach miejscowych wskaźniki, lub nawet zmniejszono dopuszczalną intensywność zabudowy, wprowadzenie tych zmian nie wymagało obejmowania gruntów obszarami uzupełnienia zabudowy.

W związku z licznymi wnioskami mieszkańców oraz ze względu na sąsiedztwo dużego ośrodka miejskiego – miasta powiatowego Płońsk, zdecydowano się na wyznaczenie stref SW, SJ i SZ także na obszarach obecnie niezagospodarowanych. Nowe tereny zabudowy mieszkaniowej, nieujęte dotąd w planach miejscowych, wyznaczano przez odpowiednie kształtowanie i rozszerzanie obszaru uzupełnienia zabudowy, uwzględniając wytyczne dotyczące możliwości powiększania OUZ.

Przy projektowaniu zasięgu stref planistycznych, w których możliwa jest realizacja zabudowy mieszkaniowej, uwzględniano istniejące uwarunkowania rozwoju przestrzennego, w szczególności związane z występującymi ograniczeniami w lokalizowaniu budynków mieszkalnych – zagrożenie powodziowe oraz inne uwarunkowania środowiskowe, w tym występowanie gruntów rolnych klas I-III. W przypadku, gdy przewidziano lokalizację stref zabudowy na wspomnianych terenach, ich wyznaczenie nastąpiło w zgodzie z ustaleniami obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, uprzednio uzgodnionych z właściwymi organami, bądź w ramach obszaru uzupełnienia zabudowy. Na niektórych terenach wskazanych w obowiązujących planach miejscowych pod zabudowę mieszkaniową, ograniczono tę funkcję, ze względu na aktualizację granic obszarów szczególnego zagrożenia powodzią.

5.3.3.1. Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną - SW

W projekcie planu ogólnego gminy wyznaczono 9 stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową wielorodzinną. Większość stref przewidziano na niewielkich terenach już zagospodarowanych na takie cele, objętych planami miejscowymi (Skarżyn, Bońki Zawady). Nowe obszary, na których możliwa będzie realizacja zabudowy wielorodzinnej, wydzielono w sąsiedztwie miasta Płońsk (Skarżyn, Szerominek) oraz na terenach o dobrych powiązaniach komunikacyjnych z ośrodkiem miejskim (Arcelin). Zasięgi tych terenów dostosowano do istniejących podziałów ewidencyjnych i zamierzeń inwestycyjnych, w większości przedstawionych gminie w postaci wniosków do planu ogólnego.

5.3.3.2. Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodziną - SJ

Strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodziną stanowią największą część wyznaczonych w POG stref planistycznych, w których możliwa jest realizacja zabudowy mieszkaniowej. Analiza tendencji w zagospodarowaniu terenów w gminie wykazała stopniową zmianę charakteru wybranych miejscowości z wiejskiego na podmiejski. Szczególny przyrost liczby działek z zabudowaniami jednorodzinnymi obserwuje się nie tylko na terenach wyznaczonych w planach miejscowych do realizacji budynków jednorodzinnych (Szeromin, Szerominek, Bońki Zawady, Brody, Siedlin), ale również poza tymi obszarami (np. Cempkowo, Ćwiklinek, Ćwiklin). W planie ogólnym umożliwiono dalszy rozwój tych miejscowości i uzupełnienie istniejącej zabudowy.

Strefę SJ w pierwszej kolejności wyznaczono na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, przewidzianych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Ponadto na cele zabudowy jed-

norodzinnej, przy zachowaniu wskaźników zagospodarowania terenu na poziomie nie wyższym niż ustalone w planach miejscowych, przekształcono część wydzielonych w planach miejscowych terenów zabudowy zagrodowej. Taką zmianę przewidziano zwłaszcza w Siedlinie, Szerominku i Skarżynie. Umożliwienie rozwoju zabudowy nierolniczej na tych terenach uzasadnione jest nie tylko obecnym rozwojem zabudowy mieszkaniowej w ich sąsiedztwie, ale też ich odpowiednim wyposażeniem w infrastrukturę techniczną, bliskością miasta Płońsk oraz istniejącą infrastrukturą społeczną na tych obszarach, mogącą zaspokoić potrzeby obecnych i przyszłych mieszkańców. Ponadto, w wielu przypadkach, mimo formalnego przeznaczenia gruntów jako rolne, tereny te faktycznie nie pełnią funkcji rolniczych, a są wykorzystywane pod zabudowę jednorodzinną lub działalność usługową

W celu uwzględnienia zapisów obowiązujących planów miejscowych, strefami SJ objęto również tereny zabudowy usługowej, na których dopuszczono wprowadzenie funkcji mieszkalnej (np. zabudowy mieszkaniowej dla właściciela). Zgodnie z ustawą p.i.z.p., w strefie SJ przewiduje się możliwość realizacji budynków mieszkalnych lub usługowych jako funkcji współistniejących lub wprowadzanych wymiennie, wyznaczenie strefy SJ pozwalało uwzględnić ustalenia planów miejscowych w możliwie największym zakresie. Taki schemat postępowania nie był możliwy w przypadku terenów produkcyjno-usługowych z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej. Jako że, zgodnie z katalogiem stref planistycznych, określonym w przepisach z zakresy planowania przestrzennego, funkcje produkcyjne i mieszkaniowe należy projektować rozdzielnie, większość takich terenów włączono do stref gospodarczych (SP), wydzielając przy tym strefy SJ na obszarach obecnie zagospodarowanych na cele mieszkaniowe.

5.3.3.3. Strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową – SZ

Strefą wielofunkcyjną z zabudową zagrodową (SZ) objęto w szczególności działki obecnie zagospodarowane na cele zabudowy zagrodowej oraz tereny zabudowy zagrodowej, wyznaczone w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie ze stanem istniejącym, część stref SZ wyodrębniono wzdłuż dróg, w układzie liniowym charakterystycznym dla gmin wiejskich. Ze względu na cechy struktury osadniczej w gminie Płońsk, wiele obszarów wydzielonych jako strefy SZ ma charakter rozproszony i przyjmuje formę pojedynczych siedlisk otoczonych terenami otwartymi.

W odniesieniu do istniejącej zabudowy, strefą SZ obejmowano całe siedlisko rolne, to jest budynki mieszkalne, inwentarskie i gospodarcze, funkcjonujące jako jedno gospodarstwo, wraz z terenami niezbędnymi do obsługi gospodarstwa rolnego. Budynki niemieszkalne wydzielano jako strefę produkcji rolniczej (SR) wyłącznie w przypadku, gdy były one obiektami służącymi do produkcji rolniczej o charakterze przemysłowej i w rzeczywistości mogły być użytkowane odrębnie od sąsiadującego z nimi siedliska.

5.3.4. Strefa usługowa – SU

Strefę usługową (SU) wydzielano ze szczególnym uwzględnieniem nie tylko stanu istniejącego i ustaleń planów miejscowych, ale też projektowanych zamierzeń inwestycyjnych.

Strefą SU objęto działki obecnie zagospodarowane na cele usług publicznych lub mające pełnić takie funkcje w przyszłości. Ze względu na możliwość ustalenia minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej dla stref SU na poziomie 30%, jako strefę SU zakwalifikowano większość terenów sportowych i wybrane tereny rekreacyjne. Taka wartość minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej pozwoli na urządzenie terenu z wykorzystaniem sztucznej nawierzchni, często stosowanej przy realizacji boisk czy placów zabaw, co niejednokrotnie nie byłoby możliwe przy objęciu terenów sportowych strefą zieleni i rekreacji (SN), dla której wymagany minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi 50%.

Strefę SU, w wybranych przypadkach z profilem dodatkowym umożliwiającym realizację składów i magazynów, wyznaczano też dla terenów szczególnie predystynowanych do funkcji gospodarczych, ale jednocześnie położonych w sąsiedztwie stref z zabudową mieszkaniową (SW, SJ, SZ). Do takich terenów należą przede wszystkim wybrane grunty w sąsiedztwie miasta Płońsk i trasy S7. Mniej intensywny charakter zabudowy, w porównaniu do dopuszczonego w granicach strefy gospodarczej (SP), oraz wykluczenie realizacji zabudowy produkcyjnej na obszarach sąsiadujących z istniejącą lub projektowaną zabudową mieszkaniową, ma służyć ograniczeniu uciążliwości i powodowanych przez nie konfliktów przestrzennych.

Wydzielenie stref SU, docelowo zagospodarowanych na usługi różnego rodzaju, w tym usługi zdrowia, turystyki czy handlu, przewidziano też na pojedynczych działkach i obszarach. Niektóre z nich już obecnie są wykorzystywane na cele usługowe, inne są miejscem realizacji planowanych inwestycji. Część stref SU wyznaczano na podstawie analiz przestrzennych, ekonomicznych i społecznych, uznając funkcję usługową za najlepszą do wprowadzenia na danej działce ewidencyjnej.

5.3.5. Strefa gospodarcza - SP

Strefą gospodarczą (SP) w pierwszej kolejności objęto tereny już zagospodarowane na cele usługowo-produkcyjne lub przeznaczone pod taką funkcję w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Szczególny rozwój zabudowy produkcyjno-usługowej przewidziano w sąsiedztwie drogi ekspresowej S7. Ze względu na kategorię i klasę drogi, stanowiącej istotny element ogólnopolskiego układu komunikacyjnego, jej realizację uznaje się za znaczący impuls do rozwoju gospodarczego terenów z nią sąsiadujących. Ustalenia planu ogólnego pozwalają na wykorzystanie potencjału ekonomicznego terenów wzdłuż trasy S7 i umożliwiają powstanie zabudowy wymagającej obsługi przez połączenia drogowe o randze krajowej, takiej jak centra logistyczne czy obiekty produkcyjne.

5.3.6. Strefa produkcji rolniczej - SR

Ze względu na duże rozproszenie zabudowy mieszkaniowej i małe powierzchnie terenów położonych w znacznej odległości od budynków mieszkalnych, a także na występowanie gruntów rolnych klas I-III, na których należy możliwie ograniczać rozwój zabudowy, w gminie Płońsk nie przewiduje się wyznaczenia terenów do rozwoju produkcji rolnej wielkotowarowej. Strefy produkcji rolniczej (SR) wyznaczono nielicznie, głównie na działkach i fragmentach działek, na których już obecnie użytkowane są budynki i budowle rolnicze oraz na terenach największych gospodarstw rolnych w gminie, w sąsiedztwie innej zabudowy rolniczej. Strefami SR objęto w pierwszej kolejności obiekty niebędące funkcjonalną całością z siedliskiem rolniczym oraz zabudowane tereny rolne, na których nie wzniesiono dotąd budynku mieszkalnego. Strefy te wydzielono także na gruntach niezabudowanych, przylegających do istniejących siedlisk, tak by umożliwić rozwój gospodarstw i utrzymanie produkcji rolnej w gminie.

5.3.7. Strefa infrastrukturalna - SI

Strefę infrastrukturalną (SI) wyznaczono na terenach zagospodarowanych lub przewidzianych do zagospodarowania na cele obiektów infrastruktury technicznej. Obejmując strefą SI działki zajęte przez ujęcia wód podziemnych, składowisko odpadów czy oczyszczalnię ścieków, zachowano możliwość ich dalszego użytkowania i ewentualnej rozbudowy. Ponadto, strefą tą objęto także najważniejsze drogi istniejące o klasie niższej niż zbiorcza oraz drogi projektowane, których lokalizacja nie została potwierdzona ustaleniem linii rozgraniczających teren – dotyczy to m.in. północnego odcinka trasy S7.

Strefę SI wydzielono także wzdłuż trasy S7 w Rażniewie, zgodnie z ustaleniami obowiązującego planu miejscowego.

5.3.8. Strefa zieleni i rekreacji - SN

W planie ogólnym gminy Płońsk jako strefę zieleni i rekreacji (SN) wydzielono tereny zieleni publicznej (wyznaczone w obowiązujących planach miejscowych) oraz tereny istniejących ogródków działkowych. Strefą SN objęto też większość obszarów zabytkowych parków podworskich, w zależności od zapisów planów miejscowych, o ile takie obowiązują dla danego parku, oraz stanu zachowania zieleni parkowej. Parki podworskie znajdujące się w strefie SN to:

- Park w zespole dworskim w Dalanówku (Dalanówek 1, 09-100 Dalanówek),
- Park w zespole dworskim w Bogusławicach (Bogusławice 7, 09-100 Bogusławice),
- Park w zespole dworskim w Skarżynie (Parkowa 5, 09-100 Skarżyn),
- Park w zespole dworskim w Szpondowie (Szpondowo 35D, 09-100 Szpondowo),
- Park dworski w Ćwiklinie (Ćwiklin 59, 09-100 Ćwiklin),
- Park w zespole dworskim w Strachówku (Strachówko 52a, 09-100 Strachówko).

Do stref SN włączono też niewielkie połączenia terenów w Szerominie, otoczone projektowaną zabudową jednorodzinną, w planie miejscowym obecnie wyodrębnione jako tereny rolne z zakazem zabudowy. Strefą SN objęto też nieliczne obszary, dla których istotne jest zachowanie dużego udziału powierzchni biologicznie czynnej w zagospodarowaniu terenu, a na których umożliwiono realizację usług turystyki lub usług publicznych, w tym o charakterze niekubaturowym.

5.3.9. Strefa cmentarzy - SC

Strefa cmentarzy (SC) została wyznaczona wyłącznie dla istniejącego cmentarza czynnego w Szerominku. Granicę strefy poprowadzono zgodnie z linią rozgraniczającą terenu cmentarza, ustaloną w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

5.3.10. Strefa górnictwa - SG

W celu umożliwienia eksploatacji surowców naturalnych, w planie ogólnym wydzielono strefy górnictwa (SG), obejmując nimi duże powierzchnie terenów złóż. Przy wyznaczaniu zasięgu stref SG kierowano się w szczególności zasięgiem złóż, terenów i obszarów górniczych, a także ustaleniami miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego i wnioskami złożonymi przez właścicieli działek. Największe zgrupowanie stref SG zlokalizowane jest w obrębach Dalanówek, Michalinek i Lisewo. Poza tym strefą SG objęto pojedyncze tereny, zgodnie z zapisami obowiązujących planów miejscowych.

5.3.11. Strefa otwarta - SO

Ze względu na wiejski charakter gminy, strefy otwarte (SO) zajmują największą część powierzchni obszaru planu ogólnego. Takimi strefami objęto przede wszystkim rozległe połączenia gruntów rolnych, kompleksy leśne i doliny rzeczne. Za priorytet uznano ochronę przed zabudową terenów o szczególnych wartościach przyrodniczych, zwłaszcza lasów i pastwisk wzdłuż rzek i mniejszych cieków, stanowiących lokalne korytarze ekologiczne. Dążono również do możliwie największego ograniczenia rozwoju zabudowy na tereny gruntów rolnych klas I-III, z uwzględnieniem uwarunkowań społeczno-gospodarczych, rozstrzygnięć określonych w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego oraz stanu istniejącego.

5.3.12. Strefa komunikacyjna - SK

Zgodnie z przepisami z zakresu planowania przestrzennego, strefę komunikacyjną można wyznaczyć dla obiektów istniejących oraz planowanych, których lokalizacja jest potwierdzona ustaleniem linii rozgraniczających teren. Można nią objąć tereny komunikacji, w tym ciągi komunikacyjne czy tereny obsługi komunikacji. Do strefy komunikacji nie można jednak zaliczyć dróg o klasie niższej niż zbiorcza.

W planie ogólnym gminy Płońsk strefę komunikacji wyznaczano zgodnie z zasadami określonymi w przepisach powszechnie obowiązujących. Granice stref komunikacji poprowadzono ze szczególnym uwzględnieniem istniejących podziałów ewidencyjnych. Najistotniejszymi elementami układu komunikacyjnego gminy, wyodrębnionymi jako tereny strefy SK, są: linia kolejowa i drogi krajowe, w tym południowa część drogi ekspresowej S7.



6. Wyjaśnienie przyczyn ustalenia gminnych standardów urbanistycznych

Gminne standardy urbanistyczne obejmują gminny katalog stref planistycznych oraz mogą obejmować gminne standardy dostępności infrastruktury społecznej (art. 13e. ust. 1. ustawy p.i.z.p.). Gminny katalog stref planistycznych obejmuje profil funkcjonalny poszczególnych stref oraz wskaźniki – obligatoryjne lub możliwe do ustalenia (Tabela 1). Gminne standardy dostępności infrastruktury społecznej, wyznaczane fakultatywnie, mają określać dostęp do obiektów takich, jak szkoły podstawowe czy obszary zieleni publicznej.

6.1. Gminny katalog stref planistycznych

Przy wyznaczaniu stref planistycznych określono profil funkcjonalny oraz wymagane wskaźniki, ponieważ jest to wymóg ustawowy.

6.1.1. Profil funkcjonalny stref planistycznych

Profil funkcjonalny stref planistycznych określono zgodnie z przepisami z zakresu planowania przestrzennego. Profil podstawowy odpowiada profilowi wymaganemu dla poszczególnych stref (Tabela 1). Przy wyborze terenów w ramach profilu dodatkowego uwzględniono skalę i stopień szczegółowości dokumentu, stan istniejący oraz projektowany kierunek rozwoju poszczególnych obszarów.

Jak już wspomniano, plan ogólny jest dokumentem o dużym stopniu ogólności, opracowywanym w skali całej gminy. Ze względu na charakter POG, przy jego sporządzaniu nie ma możliwości uwzględnienia stanu istniejącego i lokalnych uwarunkowań z precyzją pozwalającą na późniejsze bezpośrednie przełożenie jego ustaleń na zapisy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Dokładne wykreślenie linii rozgraniczających poszczególne tereny powinno nastąpić na etapie sporządzania planu miejscowego. Dotyczy to w szczególności obiektów infrastruktury technicznej i obiektów przyrodniczych, takich jak pojedyncze połączenie użytków leśnych, rowy melioracyjne czy pomniejsze ciek wodne i ich obudowa biologiczna. W celu umożliwienia dostosowania ustaleń przyszłych planów miejscowych do lokalnych uwarunkowań, dla każdej strefy wyznaczonej w POG do profilu funkcjonalnego włączono teren zieleni naturalnej, teren zieleni urządzonej, teren lasu i teren wód. Dla stref wielofunkcyjnych z zabudową zagrodową i stref produkcji jako profil dodatkowy wskazano także teren rolnictwa z zakazem zabudowy.

W projekcie planu ogólnego uwzględniono również zróżnicowanie funkcji występujących w ramach jednego kompleksu zabudowy czy jednej działki budowlanej. Z uwagi na liczne występujące punkty usługowe, działające w siedliskach rolnych, oraz w celu umożliwienia dywersyfikacji działalności prowadzonej na terenach rolnych, dla stref SZ jako profil dodatkowy wskazano tereny usług. Ze względu na podobną skalę i zewnętrzny wygląd obiektów rekreacji indywidualnej i budynków mieszkalnych jednorodzinnych, nie ograniczono wymiennego wprowadzania tych funkcji i tereny zabudowy indywidualnej lub zabudowy letniskowej określono jako profil dodatkowy dla stref SJ. Z kolei profil funkcjonalny strefy gospodarczej uzupełniono o tereny usług, z uwagi na częste łączenie tych funkcji przy zagospodarowaniu działek budowlanych.

Na terenach rolnych możliwa jest realizacja biogazowni o ograniczonej mocy elektrycznej i ciepłej, związanych z działalnością rolniczą, niezależnie od ich odpuszczenia w planie ogólnym. W związku z powyższym, nie zostały wskazane w profilu dodatkowym planu ogólnego. Takie rozwiązanie pozwala uniknąć powstawania dużych biogazowni mogących prowadzić do konfliktów z sąsiednimi terenami zabudowy, przy jednoczesnym umożliwieniu realizacji mniejszych instalacji wspierających działalność rolną.

Profile dodatkowe poszczególnych stref określano ponadto ze szczególnym uwzględnieniem ich lokalizacji, uwarunkowań przestrzennych i docelowego charakteru ich zagospodarowania. Dotyczy to w szczególności stref: usługowej, otwartej, infrastrukturalnej czy zieleni i rekreacji. Dla części stref usługowych, zwłaszcza w sąsiedztwie drogi ekspresowej, do profilu funkcjonalnego włączono tereny składów i magazynów. Na wybranych obszarach stref otwartych, przy założeniu ograniczenia dopuszczenia realizacji takich funkcji na obszarach gruntów rolnych klas I-III, jako profil dodatkowy określono teren elektrowni słonecznej. Tereny elektrowni wiatrowej w ramach stref otwartych wyznaczano tylko dla istniejących obiektów tego rodzaju. Profile dodatkowe stref zieleni i rekreacji zróżnicowano natomiast poprzez uzupełnienie profili wybranych stref o tereny usług o rodzaju odpowiadającym potencjałowi inwestycyjnemu terenu i planowanemu kierunkowi jego zagospodarowania.

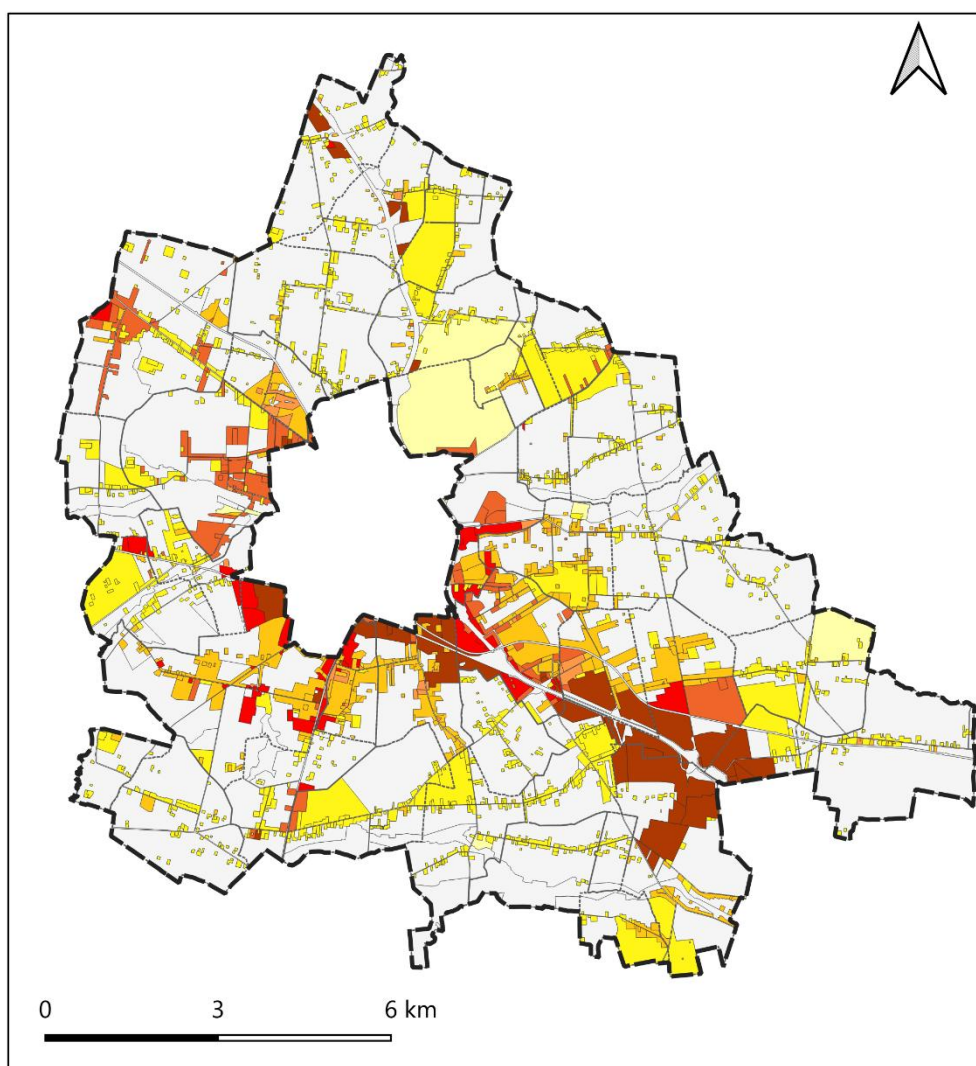
W projekcie planu ogólnego przewidziano również możliwość późniejszego zagospodarowania terenów poeksploatacyjnych na cele działalności gospodarczej. Dla stref górnictwa wskazano profile dodatkowe pozwalające na realizację obiektów usługowych lub produkcyjnych po zakończeniu wydobywania.

6.1.2. Wskaźniki zagospodarowania terenu

Przy określaniu wskaźników zagospodarowania terenu w pierwszej kolejności przeniesiono do planu ogólnego ustalenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. W przypadku, gdy w planie miejscowym nie określono wszystkich wskaźników wymaganych w POG, wskaźniki te uzupełniono na podstawie wyliczeń matematycznych, uwzględniających wskaźniki podane w planie miejscowym. Na przykład, przy określaniu maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy dla terenów, dla których nie określono jej w planie miejscowym, opierano się na ustaleniach w zakresie maksymalnej powierzchni zabudowy i maksymalnej liczby kondygnacji nadziemnych.

Wskaźniki określone w planach miejscowych przeanalizowano następnie w odniesieniu do istniejącego zagospodarowania terenu i lokalnych potrzeb. Na terenach rolnych z możliwością zabudowy maksymalną wysokość zabudowy zwiększono względem tej określonej w planach miejscowych, do 15 m. Ma to na celu umożliwienie rozwoju funkcji rolniczej, w tym realizacji budowli rolniczych i budynków inwentarskich czy gospodarczych, o wysokości zgodnej z potrzebami technologicznymi dla danych obiektów. Należy pamiętać, że obowiązujące przepisy dopuszczają możliwość określania większych wysokości dla wybranych obiektów na etapie sporządzania planów miejscowych. Pozwoli to na kształtowanie zabudowy z zachowaniem ładu przestrzennego, przy jednoczesnym zapewnieniu elastyczności w zakresie wyznaczania dominant wysokościowych oraz ustaleń dotyczących realizacji obiektów infrastruktury technicznej.

Dla obszarów nieobjętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, wskaźniki zagospodarowania terenu i parametry zabudowy określano z uwzględnieniem analizy sposobu zagospodarowania terenu, przeprowadzonej w skali całej gminy. Analiza parametrów zabudowy w gminie wykazała, że dla większości działek z budynkami mieszkalnymi, realizowanymi w ramach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy zagrodowej, nadziemna intensywność zabudowy wynosi do 0,2. Taką wartość nadziemnej intensywności zabudowy przyjęto jako wyjściową w strefach planistycznych SJ i SZ. Następnie, modyfikowano ją dla wybranych obszarów, w zależności od stanu istniejącego oraz zamierzeń inwestycyjnych. Intensywność na wyższym poziomie określano dla stref SW i SU oraz, w szczególności, dla stref przewidzianych do rozwoju zabudowy produkcyjnej – SP. W nawiązaniu do intensywności zabudowy, określono też maksymalną powierzchnię zabudowy.



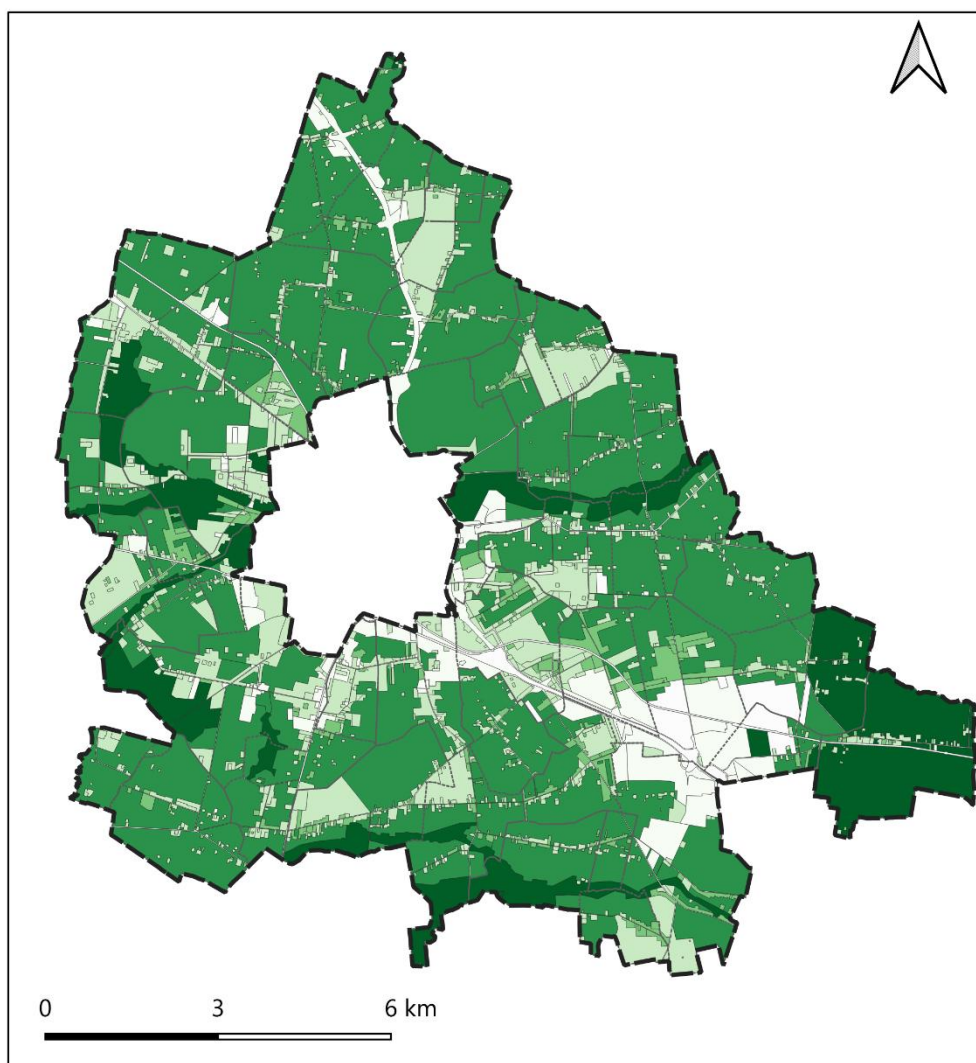
Legenda

Granica gminy Płońsk	Wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy	0,7-0,9
Granica obrębów	nie ustalono	1-1,2
	0	1,5-1,6
	0,1-0,3	2
	0,4-0,6	3

Ryc. 8 Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy w planie ogólnym
Źródło: opracowanie własne

Z uwagi na wiejski charakter gminy i duże powierzchnie terenów otwartych, dążono do określenia minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej na wysokim poziomie. Wskaźnik ten ustalono dla większości stref, nawet tych, dla których jego określenie nie było obligatoryjne.

Dla stref SJ położonych poza granicami planów miejscowych, minimalną powierzchnię biologicznie czynną na ogół ustalano na poziomie 60%. Dla stref SZ, ze względu na typowy sposób zagospodarowania terenów zabudowy zagrodowej oraz konieczność urządzenia działek z wykorzystaniem większych powierzchni terenów utwardzonych, np. wyznaczenia placów manewrowych dla maszyn rolniczych, standardową wartość wskaźnika określono na niższym poziomie, 40%.



Legenda

- Granica gminy Płońsk
- Granica obrębów

Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej [%]

- nie ustalono
- 10-25
- 30-50
- 55-70
- 80-90
- 95-100

Ryc. 9 Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w planie ogólnym
Źródło: opracowanie własne

Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla terenów SU, podobnie jak pozostałe wskaźniki, został określony w zależności od stanu istniejącego, położenia danej działki oraz docelowego charakteru jej zagospodarowania. Dla stref SP, ze względu na wysoką intensywność zabudowy realizowanej na terenach produkcyjnych oraz na duży udział powierzchni utwardzonych, niezbędnych do prawidłowego funkcjonowania takich terenów, minimalną powierzchnię biologicznie czynną na ogół określano na poziomie 20%. Podobną wartość przyjęto dla większości stref SI. Dla strefy SC minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi 30%.

Dla stref SO w przeważającej części ustalono 80% minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej. Wartość tę obniżono dla obszarów, na których dopuszczono wydzielanie terenów produkcji energii słonecznej. Z kolei znacząco większą wartość wskaźnika, 95%, ustalono dla terenów o szczególnych wartościach przyrodniczych, których prawidłowe funkcjonowanie biologiczne i wysoka bioróżnorodność są kluczowe dla kształtowania systemu przyrodniczego gminy, w tym powiązań ekologicznych. Są to przede wszystkim tereny wzdłuż rzek i mniejszych cieków, większe kompleksy leśne i tereny położone w granicach obszarów chronionego krajobrazu. Dla użytków ekologicznych przyjęto minimalną powierzchnię biologicznie czynną na poziomie 100%.

Minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej nie określono dla stref SK, stref SO wydzielonych pod istniejącymi elektrowniami wiatrowymi oraz dla stref SG – nawet, jeśli dopuszczono późniejsze zagospodarowanie takich terenów na cele produkcyjne. Nieokreślenie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej dla stref SG ma zapobiec tworzeniu ustaleń utrudniających prowadzenie eksploatacji surowców. Docelowo, przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla takich obszarów, należy określić ten wskaźnik na odpowiednim poziomie, w zależności od klasy terenu wyznaczanego w planie miejscowym.

6.2. Gminne standardy dostępności infrastruktury społecznej

W planie ogólnym nie zdecydowano się na wyznaczenie gminnych standardów dostępności infrastruktury społecznej ze względu na wiejski charakter gminy. Istniejąca zabudowa zagrodowa cechuje się znacznym rozproszeniem. Największe miejscowości stopniowo wyposażane są w świetlice wiejskie czy tereny rekreacyjne, ale duża część obiektów infrastruktury społecznej zlokalizowana jest w mieście Płońsk. Transport odbywa się w ramach komunikacji zbiorowej oraz indywidualnej.



7. Sposób uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy Płońsk

7.1. Strategia Rozwoju Gminy Płońsk na lata 2025-2035

Wraz z reformą planowania przestrzennego wprowadzono nie tylko nowe instrumenty planistyczne, ale też w ogóle zmieniono sposób kształtowania polityki przestrzennej gminy. Planowanie przestrzenne ściślej powiązane z planowaniem strategicznym, co ma zapewnić bardziej holistyczne określenie kierunków zagospodarowania przestrzennego. Nowa forma strategii rozwoju gminy ma zawierać m.in. model struktury funkcjonalno-przestrzennej gminy, rozumiany jako docelowy układ elementów składowych przestrzeni. Zgodnie z ustawą p.i.z.p. w planie ogólnym gminy obowiązkowo uwzględnia się politykę przestrzenną gminy określoną w strategii rozwoju gminy. Art. 51 ustawy wprowadzającej reformę planistyczną ustala, że: „ustalenia pierwszego planu ogólnego gminy w danej gminie określa się, uwzględniając politykę przestrzenną gminy określoną w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego, o ile gmina dysponuje strategią rozwoju gminy lub strategią rozwoju ponadlokalnego, których opracowanie zostało wszczęte od dnia wejścia w życie niniejszej ustawy.”

Strategia Rozwoju Gminy Płońsk na lata 2025-2035 została sporządzona na podstawie uchwały Nr VIII/56/2024 z dnia 29 listopada 2024 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia strategii rozwoju gminy oraz przyjęta uchwałą Nr XXVII/186/2026 Rady Gminy Płońsk z dnia 29 kwietnia 2026 r. Oznacza to, że jest to strategia sporządzona na podstawie obecnie obowiązujących przepisów, a jej opracowanie zostało wszczęte po wejściu w życie nowych wytycznych w zakresie sporządzania strategii. Dlatego, zgodnie z wyżej przytoczonym art. 51, polityka przestrzenna określona w tej strategii stanowi jedno z uwarunkowań obligatoryjnie uwzględnianych w POG.

Strategia Rozwoju Gminy Płońsk na lata 2025–2035 została opracowana na podstawie aktualnych dokumentów planistycznych, diagnozy sytuacji gminy oraz badań ankietowych, uwzględniając zarówno potencjały gminy, jak i problemy mogące stanowić zagrożenia dla rozwoju. Na podstawie diagnozy stanu gminy Płońsk oraz jej uwarunkowań gospodarczych, społecznych i przestrzennych określono trzy cele strategiczne, odzwierciedlające wizję rozwoju gminy do 2035 roku. Cele te obejmują trzy wzajemnie powiązane sfery: przestrzenną, gospodarczą i społeczną, a ich realizacja wymaga równoległego podejmowania działań we wszystkich obszarach. Dla każdego celu strategicznego wyznaczono cele operacyjne, które porządkują konkretne działania niezbędne do osiągnięcia założonych efektów (Tabela 3).

Cel pierwszy w największym stopniu odnosi się do polityki przestrzennej. Pierwszym krokiem do jej świadomego prowadzenia ma prowadzić opracowanie planu ogólnego. Wśród najważniejszych zadań zawierają się w nim te dotyczące budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury komunikacyjnej, w celu zapewnienia dobrego połączenia między terenem gminy a Warszawą. Za istotne uznano również zapewnienie wysokiej dostępności do pozostałej infrastruktury technicznej (w tym: wodociągowej, gazowniczej, elektroenergetycznej), a także zwiększenie obszarów zieleni publicznej. Istotnym zadaniem jest przygotowanie terenów pod zabudowę jednorodzinną dla nowych mieszkańców. Ponadto wskazuje się potrzebę przeznaczenia terenów pod możliwość realizacji odnawialnych źródeł energii, w ramach rozwoju niskoemisyjności i energooszczędności. Kolejny cel skupia się na sferze gospodarczej gminy. Jej rozwojowi ma sprzyjać zapewnienie terenów pod realizację inwestycji, co wpłynie korzystnie nie tylko na samą gospodarkę, jak również na byt mieszkańców. Jednocześnie strategia przewiduje dalszą kontynuację rolniczego charakteru gminy. Wskazuje się również rozwój infrastruktury wypoczynkowej, rekreacyjnej, sportowej i turystycznej, stwarzającej potencjał do przyciągnięcia turystów, ale w pierwszej kolejności realizującej potrzeby mieszkańców. W ofercie gminy ważne jest także uwzględnienie jej dziedzictwa kulturowego. Ostatni cel posiada wymiar społeczny, jednak realizacja działań w nim przewidzianych

będzie zależeć również od polityki przestrzennej, wykorzystując m.in. przewidzianą w jej ramach infrastrukturę.

Tabela 3. Cele strategiczne i operacyjne gminy Płońsk

Cele strategiczne		
Atrakcyjna przestrzeń zwiększająca potencjał rozwojowy gminy	Zrównoważona gospodarka oparta na lokalnych zasobach	Aktywnie i zdrowe społeczeństwo w gminie Płońsk
Cele operacyjne		
1.1 Rozwój infrastruktury komunikacyjnej i sieciowej	2.1 Rozwój sfery gospodarczej Gminy	3.1 Rozwinięta oferta edukacyjna oraz opiekuńcza dla najmłodszych
1.2 Poprawa jakości stanu środowiska przyrodniczego	2.2 Wzrost konkurencyjności wykorzystujący potencjał Gminy	3.2 Wzmacnianie usług pomocy społecznej i opieki zdrowotnej
1.3 Świadoma i aktywna polityka przestrzenna	2.3 Rozwój oferty sportowo-rekreacyjnej	3.3 Przeciwdziałanie problemom społecznym i wykluczeniu społecznemu

Źródło: opracowanie własne na podstawie Strategii Rozwoju gminy Płońsk na lata 2025-2035

Strategia zawiera również ustalenia i rekomendacje w zakresie kształtowania i prowadzenia polityki przestrzennej w gminie. Dotyczą one ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, kierunków zmian w strukturze zagospodarowania terenów, lokalizacji obiektów handlu wielkopowierzchniowego, lokalizacji kluczowych inwestycji celu publicznego, rozwoju systemów komunikacji, infrastruktury technicznej i społecznej, lokalizacji urządzeń wytwarzających energię o mocy zainstalowanej przekraczającej 500 kW, lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej oraz kształtowania zagospodarowania przestrzennego na obszarach zdegradowanych i obszarach rewitalizacji oraz obszarach wymagających przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji. Spośród ustaleń i rekomendacji, które odpowiadają zakresowi i stopniowi szczegółowości planu ogólnego można wymienić:

- przeciwdziałanie rozlewaniu się zabudowy, m.in. w celu ochrony kompleksów rolnych i leśnych;
- zachowanie oraz kontynuacja rozwoju istniejącej struktury osadniczej w sposób czytelny, poprzez uzupełnianie układów istniejącej zabudowy;
- lokalizowanie terenów o różnym przeznaczeniu w taki sposób, aby nie doprowadzać do konfliktów przestrzennych i uciążliwości dla terenów sąsiednich;
- kształtowanie prawidłowych relacji pomiędzy zabudową związaną z produkcją rolną a zabudową mieszkaniową na wsiach;
- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna jako dominująca forma zabudowy,
- lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w oparciu o układ komunikacyjny, który będzie odpowiadał intensywności projektowanej zabudowy i zapewniał prawidłową przepustowość;
- planowanie zabudowy wielorodzinnej w sposób ekstensywny;

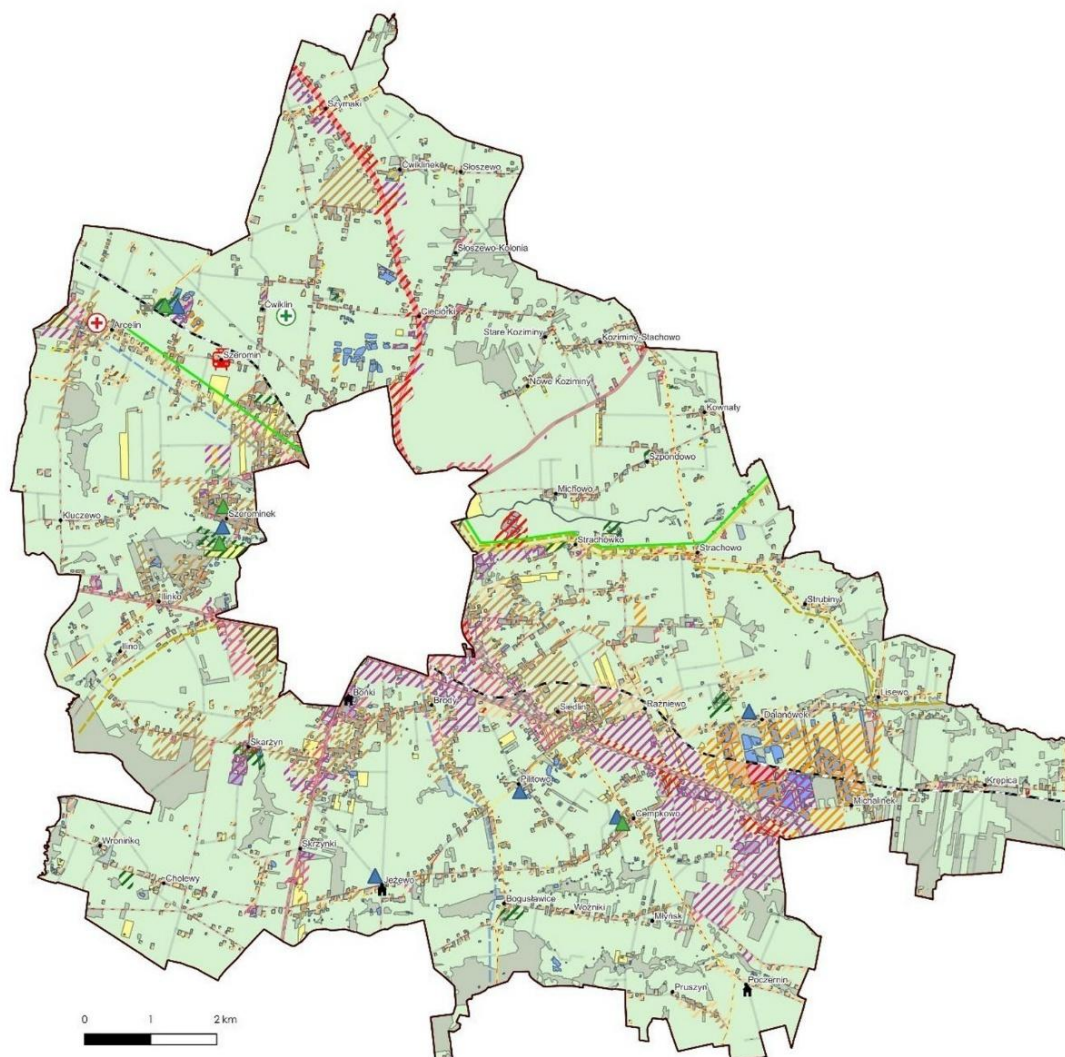
- ustalanie wysokości wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej w sposób sprzyjający rozwojowi błękitno-zielonej infrastruktury;
- uwzględnienie przepisów dotyczących zagospodarowania obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, ograniczając na nich rozwój nowej zabudowy, jednocześnie mając na celu ochronę cieków wodnych;
- zachowanie i ochrona terenów objętych ochroną prawną oraz innych o wysokich walorach przyrodniczych i krajobrazowych, w tym terenów otwartych;
- ochrona gleb wysokiej jakości i przydatności rolniczej poprzez kontynuację użytkowania terenów na cele rolnicze;
- zapobieganie fragmentaryzacji zwartych kompleksów rolnych i zielonych;
- wspieranie rozwoju odnawialnych źródeł energii;
- lokalizowanie siłowni wiatrowych na terenach oddalonych od obszarów zabudowy;
- uwzględnienie planowanych inwestycji o charakterze ponadlokalnym⁵.

Ponadto Strategia wskazuje: „zgodnie z § 3, ust. 10 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydania z niego wypisów i wyrysów, na terenie Gminy Płońsk dopuszcza się określenie wyższego zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową, niż wynika to ze wzoru z ust. 2, jeżeli jest to uzasadnione szczególnymi potrzebami w zakresie nowej zabudowy mieszkaniowej”⁶.

Strategia przywołuje również rekomendacje wynikające z dokumentów wyższego szczebla, tj. Strategii województwa mazowieckiego 2030+ Innowacyjne Mazowsze oraz Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego, a także dotychczas kluczowego dokumentu planistycznego na poziomie gminy, czyli Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Płońsk. Wskazania ze SRWM, które warto podkreślić, to planowanie rozwoju przestrzennego wzdłuż korytarzy komunikacyjnych, z których najważniejszy stanowi droga ekspresowa S7. Rozwój ten powinien odbywać się pasmowo, zaś pozostałe tereny powinny być użytkowane w sposób ekstensywny, pełniąc rolę zaplecza przyrodniczego. Wiąże się z tym utrzymanie cennych krajobrazowo przestrzeni otwartych oraz ograniczenie presji inwestycyjnej na terenach rolnych i leśnych, a w zamian wykorzystanie rezerw terenowych w istniejących strukturach przestrzennych. Natomiast wytyczne wynikające z PZPWM i Studium, będących dokumentami wiążącymi dla opracowania planu ogólnego, zostały opisane w oddzielnych podrozdziałach niniejszego uzasadnienia.

⁵ Strategia Rozwoju Gminy Płońsk na lata 2025-2035

⁶ Tamże, s. 53



rekommendacje i planowane inwestycje
Obszary predysponowane do rozwoju:

- gospodarczego
- usług
- infrastruktury
- komunikacji
- wielofunkcyjnego z zabudową mieszkaniową wielorodzinną
- wielofunkcyjnego z zabudową mieszkaniową jednorodzinną
- wielofunkcyjnego z zabudową zagrodową
- produkcji rolniczej
- górnictwa
- zieleni i rekreacji
- cmentarzy

pokrycie terenu

- uprawa trwała
- plac
- wyrobisko i zwalowisko
- składowisko odpadów
- inny teren niezabudowany
- woda powierzchniowa
- zabudowa
- roślinność trawiasta i uprawa rolna
- roślinność krzewiasta
- teren leśny lub zadrzewiony
- grunt nieużytkowany
- struktura sieci osadniczej
- granica Gminy Płońsk
- miejscowość

Ryc. 10 Model struktury funkcjonalno-przestrzennej Gminy Płońsk - ustalenia i rekomendacje w zakresie prowadzenia polityki przestrzennej

Źródło: Strategia Rozwoju Gminy Płońsk na lata 2025-2035

Sposób uwzględnienia w planie ogólnym gminy Płońsk:

- zapewnienie rozwoju zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dla nowych mieszkańców, poprzez wyznaczenie stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodziną na terenach miejscowości położonych wokół miasta Płońsk;
- umożliwienie rozwoju inwestycyjnego gminy, poprzez kształtowanie terenów usługowych, produkcyjnych i gospodarczych wzdłuż drogi S7;
- kształtowanie zabudowy wzdłuż korytarzy komunikacyjnych poprzez sytuowanie stref zabudowy wzdłuż istniejących dróg;
- umożliwienie modernizacji i rozbudowy drogi ekspresowej poprzez wyznaczenie stref zabezpieczających teren pod ten cel;
- uwzględnienie potrzeby wysokiego dostępu do infrastruktury technicznej poprzez rozwój zabudowy przede wszystkim na terenach posiadających dostęp do ww. infrastruktury;
- zapewnienie rozwoju odnawialnych źródeł energii poprzez wyznaczenie terenów, na których możliwa będzie realizacja elektrowni słonecznych i dalsza eksploatacja elektrowni wiatrowych;
- umożliwienie zwiększenia powierzchni zieleni publicznej poprzez dopuszczenie wydzielania terenów zieleni urządzonej i nieurządzonej we wszystkich strefach planistycznych;
- kontynuacja rolniczego charakteru gminy i ochrona cennych przyrodniczo i krajobrazowo terenów otwartych, poprzez wyznaczenie stref otwartych na większości powierzchni gminy.

7.2. Ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa

Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego (PZPWM) został uchwalony uchwałą nr 22/18 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 19 grudnia 2018 r. Zgodnie z PZPWL gmina Płońsk leży w podregionie ciechanowskim.

Gmina Płońsk jest zdefiniowana przez PZPWM jako wiejski obszar funkcjonalny uczestniczący w procesach rozwojowych. Zgodnie z, nieobowiązującą już, Koncepcją Przestrzennego Zagospodarowania Kraju 2030, takie obszary to tereny silnie powiązane z kluczowymi miastami regionu. Leżą w strefie, na którą oddziałuje rozwój tych ośrodków, co oznacza, że mają dobre połączenia komunikacyjne z miastami, co ułatwia mieszkańcom codzienne dojazdy do pracy, dostęp do usług publicznych i specjalistycznych. Ustalone w PZPWM główne zasady zagospodarowania takich obszarów, to: ochrona terenów otwartych przed rozpraszaniem zabudowy, przeciwdziałanie negatywnym skutkom suburbanizacji w aspekcie ochrony środowiska, ochrona krajobrazu przed chaosem inwestycyjnym i kształtowanie ładu przestrzennego, ochrona gruntów rolnych klas I-III oraz gruntów leśnych przed ich nieuzasadnionym przeznaczeniem na cele nierolnicze i nieleśne, wspieranie działalności gospodarczej towarzyszącej produkcji rolnej, a także dążenie do zrównoważonego rozwoju funkcji pozarolniczych⁷.

Według PZPWM obszar objęty sporządzanym planem ogólnym leży w podregionie plockim strategicznego obszaru żywicielskiego o znaczeniu ponadregionalnym. Są to tereny wyjątkowo ważne dla produkcji żywności - wyróżniają się dużym potencjałem przyrodniczym, rozwiniętymi kierunkami specjalizacji rolniczej oraz wysokim poziomem towarowej produkcji rolnej, czyli nastawionej na sprzedaż, a nie tylko na własne potrzeby. Zasadami i warunkami zagospodarowania takiego obszaru są:

- ochrona gruntów rolnych, zwłaszcza klas I-III, przed przekształceniem na cele nierolnicze,
- zabezpieczenie najlepszych terenów rolniczych przed presją urbanizacji,
- ograniczenie wykorzystania urodzajnych gleb pod uprawy roślin energetycznych,

⁷ Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego, 2018, s. 25

- zachowanie spójności przestrzeni rolniczej poprzez scalanie gruntów i utrzymanie rolniczego krajobrazu,
- wzmacnianie kierunków specjalizacji rolniczej i podnoszenie towarowości produkcji,
- promowanie rolnictwa ekologicznego i działań rolno-środowiskowych, wspierających bioróżnorodność i ochronę przyrody,
- poprawa warunków glebowo-wodnych poprzez rozwój systemów melioracyjnych i nawadniających,
- realizacja programu azotanowego, który ma ograniczyć zanieczyszczenie wód z rolnictwa⁸.

Wśród struktur funkcjonalno-przestrzennych województwa mazowieckiego w PZPWM wyróżnia się:

- Miejski Obszar Funkcjonalny Warszawy,
- Dolinę Środkowej Wisły, dla której niezbędne jest zapewnienie równowagi pomiędzy potrzebą ochrony środowiska przyrodniczego, działaniami na rzecz przeciwdziałania zagrożeniu powodziowemu oraz wykorzystaniem gospodarczym Wisły zgodnie z ustawą Prawo Wodne,
- Park Rzeki Wisły (Vistula River Park), do którego adresuje się działania zgodne ze Studium Programowo-Przestrzennym dla terenów nadrzecznych Wisły położonych w województwie mazowieckim, w Regionie Wodnym Środkowej Wisły,
- obszar wokół Mazowieckiego Portu Lotniczego Warszawa/Modlin, do którego adresuje się działania zgodne z Regionalnym zintegrowanym planem policentrycznego rozwoju obszarów wokół Mazowieckiego Portu Lotniczego Warszawa/Modlin.

Według wyznaczonej struktury funkcjonalno-przestrzennej, południowa część gminy Płońsk znajduje się w obszarze Parku Rzeki Wisły.

W zakresie ochrony przyrody PZPWM w przewiduje się:

- utrzymanie potencjału przyrodniczego i krajobrazowego wszystkich obszarów cennych przyrodniczo, zgodnie z wymogami ustawy o ochronie przyrody;
- regulację granic obszarów chronionych (parków krajobrazowych, obszarów chronionego krajobrazu), w tym weryfikację i aktualizację aktów prawnych ustanawiających te obszary;
- przeciwdziałanie negatywnym efektom urbanizacji na obszary chronione;
- uwzględnianie zapisów wynikających z planów ochrony i planów zadań ochronnych sporządzanych dla obszarów objętych ochroną prawną;
- właściwe zarządzanie zasobami przyrodniczymi i gospodarczymi na obszarach objętych ochroną prawną;
- przeciwdziałanie wszelkim negatywnym wpływom na siedliska roślin i zwierząt;
- prowadzenie wspólnych działań z sąsiednimi województwami na obszarach położonych na styku województw, w szczególności w zakresie kształtowania powiązań ekologicznych oraz utrzymania systemu obszarów chronionych;
- wdrażanie koncepcji zielonej i błękitnej infrastruktury poprzez kształtowanie spójnego systemu ekologicznego województwa⁹.

Dodatkowo, na terenie gminy wskazano udokumentowane złoża kopalin w miejscowości Dalanówek, Lisewo i Michalinek. Postulaty i rekomendacje dotyczące kierunków zagospodarowania przestrzennego

⁸ Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 5 czerwca 2018 r. w sprawie przyjęcia Programu działań mających na celu zmniejszenie zanieczyszczenia wód azotanami pochodzącymi ze źródeł rolniczych oraz zapobieganie dalszemu zanieczyszczeniu (Dz.U. z 2018 r. poz. 1339).

⁹ Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego, 2018

województwa w zakresie udokumentowanych złóż kopalin w PZPWM określają działania takie, jak racjonalna gospodarkę złożami kopalin (w tym również zasobów wód leczniczych i termalnych), w szczególności przez kompleksowe i racjonalne wykorzystanie kopaliny głównej i kopalin towarzyszących oraz technologii eksploatacji zapewniającej ograniczenie ujemnego wpływu na środowisko¹⁰.

W PZPWM oznaczono elektrownie wiatrowe na terenie gminy – dwie w miejscowości Poczernin i jedna w miejscowości Michowo. Według PZPWM, teren gminy Płońsk leży w bardzo korzystnej strefie energetycznej wiatru, na obszarze występowania wód geotermalnych oraz o średniej rocznej całkowitego promieniowania słonecznego na poziomie 9,75 - 10 (MJ/m²).

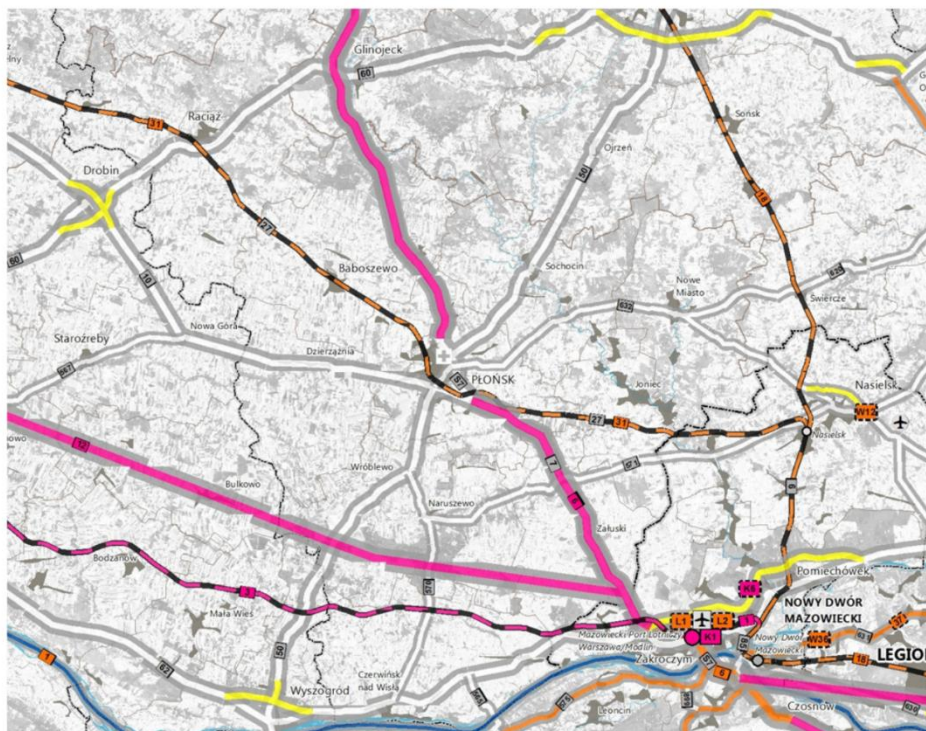
W PZPWM można znaleźć kilka inwestycji odnoszących się do gminy Płońsk. Wyznaczono tereny, na których planuje się realizację inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym:

- budowa drogi S7 Olsztynek - Płońsk, odcinek Napierki – Płońsk,
- budowa drogi S7 Gdańsk - Warszawa, odcinek Płońsk – Czosnów,
- przebudowę/remont linii kolejowych nr 27 na odcinku Nasielsk – Sierpc,
- budowa gazociągu Płońsk - Olsztyn (rozbudowa istniejącego gazociągu,
- przebudowa jazu na rzece Płonce w km. 8+258
- zapewnienie odpowiedniej przepustowości koryta rzeki Płonki od km. 13+348 do km. 19+007,
- inwestycje z zakresu budowy i modernizacji sieci kanalizacyjnych oraz w zakresie indywidualnych systemów oczyszczania na terenie aglomeracji ściekowej Płońsk.

Na obszarze gminy Płońsk PZPWM nie zakłada żadnych konkretnych inwestycji celu publicznego (na poziomie regionalnym - wiążące ustalenia PZPWM, jak i na poziomie krajowym lub lokalnym) w zakresie: gospodarki odpadami, infrastruktury społecznej, kultury, ochrony zdrowia, edukacji, transportu zbiorowego, systemu energetycznego, gospodarki wodnej czy ochrony przeciwpowodziowej.



¹⁰ Tamże.



Infrastruktura istniejąca	Inwestycje celu publicznego		Postulaty	
	Przebudowa/ rozbudowa	Budowa		
Drogi krajowe				
klasa techniczna A				
klasa techniczna S				
klasa techniczna GP, G				
Drogi wojewódzkie				
klasa techniczna GP, G, Z i L		 / 		
klasa techniczna GP, G			 / 	
Linie kolejowe				
normalnotorowe		 /  K1	 /  K1	
wąskotorowe				

Ryc. 11 Planowane inwestycje, Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego

Źródło: Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego 2018, Załącznik 4

Sposób uwzględnienia w planie ogólnym gminy Płock:

- ochrona gruntów rolnych, zwłaszcza klas I-III, poprzez wyznaczenie strefy otwartej,
- uwzględnienie potrzeb ochrony terenów położonych w granicach obszarów chronionego krajobrazu poprzez ograniczenie rozwoju zabudowy kosztem terenów otwartych oraz wyznaczenie stref otwartych o podwyższonym minimalnym udziale powierzchni biologicznie czynnej,
- uwzględnienie przebiegu drogi ekspresowej S7 poprzez wyznaczenie strefy komunikacji i strefy infrastrukturalnej, umożliwiających funkcjonowanie oraz ewentualną przebudowę trasy,
- uwzględnienie przebiegu pozostałych dróg, wskazanych w PZPW, a także linii kolejowej, przez wyznaczenie stref komunikacji i strefy infrastrukturalnej.

7.3. Formy ochrony przyrody oraz ich otuliny

Wśród form ochrony przyrody na terenie gminy Płońsk występują: obszary chronionego krajobrazu, obszar Natura 2000, pomniki przyrody i użytki ekologiczne. Zgodnie z ustawą z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody obszar chronionego krajobrazu obejmuje „tereny chronione ze względu na wyróżniający się krajobraz o zróżnicowanych ekosystemach, wartościowych ze względu na możliwość zaspokajania potrzeb związanych z turystyką i wypoczynkiem lub pełnioną funkcją korytarzy ekologicznych”. Wschodnia część gminy została włączona do Krysko-Jonieckiego Obszaru Chronionego Krajobrazu. W granicach gminy Płońsk zajmuje on powierzchnię ok. 823,8 ha. Obejmuje obręb Krępica oraz w części obręby: Michalinek, Strubiny i Lisewo. Chroni tereny o zróżnicowanym krajobrazie, pełniące funkcję korytarzy ekologicznych oraz wartościowe turystycznie i rekreacyjnie. Krysko-Joniecki Obszar Chronionego Krajobrazu został utworzony uchwałą Nr 59/X/90 Wojewódzkiej Rady Narodowej w Ciechanowie z dnia 23 kwietnia 1990 r. w sprawie wyznaczenia obszarów chronionego krajobrazu na terenie województwa ciechanowskiego, a zasady zagospodarowania na jego terenie określa rozporządzenie Nr 22 Wojewody Mazowieckiego z dnia 15 kwietnia 2005 r. w sprawie Krysko-Jonieckiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, ze zmianami wprowadzonymi rozporządzeniem Nr 57 Wojewody Mazowieckiego z dnia 5 października 2007 r., uchwałą Nr 34/13 sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 18 lutego 2013 r., uchwałą Nr 124/13 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 24 czerwca 2013 r. oraz uchwałą nr 38/18 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 28 marca 2018 r.¹¹

Drugi obszar chronionego krajobrazu w granicach gminy Płońsk to Nadwkrzański Obszar Chronionego Krajobrazu. Obejmuje on 8,1 ha w północnej części miejscowości Szymaki i, podobnie jak wyżej opisany obszar, ma chronić tereny o zróżnicowanym krajobrazie. Został utworzony uchwałą Nr 59/X/90 Wojewódzkiej Rady Narodowej w Ciechanowie z dnia 23 kwietnia 1990 r. w sprawie wyznaczenia obszarów chronionego krajobrazu na terenie województwa ciechanowskiego, a zasady zagospodarowania na jego terenie określa rozporządzenie Nr 22 Wojewody Mazowieckiego z dnia 15 kwietnia 2005 r. w sprawie Nadwkrzańskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu ze zmianami wprowadzonymi rozporządzeniem Nr 12 Wojewody Mazowieckiego z dnia 5 kwietnia 2007 r., uchwałą Nr 34/13 sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 18 lutego 2013 r., uchwałą Nr 6/17 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 24 stycznia 2017 r. oraz uchwałą Nr 143/17 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 27 września 2017 r.¹²

W granicach gminy znajdują się ponadto specjalny obszar ochrony siedlisk Natura 2000 Aleja Pachnicowa PLH140054. Aleja Pachnicowa położona jest w miejscowości Strachowo i zajmuje powierzchnię 1,09 ha. Ma na celu ochronę chrząszcza pachnicy dębowej (*Osmoderma eremita*). W obrębie Alei Pachnicowej stwierdzono występowanie tegoż chrząszcza, gatunku bliskiego zagrożenia. Stanowisko monitorowane jest regularnie co dwa lata. Obserwuje się występowanie larw oraz osobników dorosłych. Niewłaściwa pielęgnacja przydrożnych drzew (brak ogławiania, brak usuwania podrostu) powoduje pogarszanie się ich żywotności, a tym samym stopniowe pogarszanie się siedliska dla chrząszcza¹³.

Na terenie gminy Płońsk znajduje się łącznie 11 pomników przyrody, w tym: 6 pojedynczych drzew, 3 grupy drzew, 1 aleja drzew, 1 głąz narzutowy. Są to obiekty wyróżniające się szczególną wartością przyrodniczą, naukową, krajobrazową lub historyczną.

¹¹ Opracowanie ekofizjograficzne podstawowe gminy Płońsk na potrzeby planu ogólnego gminy Płońsk, 2024, s.61

¹² Tamże, s.62

¹³ Tamże, s.62

Użytki ekologiczne chronią cenne pozostałości ekosystemów istotnych dla różnorodności biologicznej. Na terenie gminy Płońsk znajdują się dwa użytki ekologiczne: Bagno 451 - we wsi Bogusławice, o powierzchni 0,46 ha, oraz Bagno 452 - w Woźnikach, o powierzchni 0,69 ha¹⁴.

Na terenie gminy Płońsk obowiązują liczne ograniczenia wynikające z przepisów prawa ochrony środowiska, które wpływają na możliwości planowania i zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z ustawą z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, na obszarze chronionego krajobrazu zakazuje się m.in. realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko. W obszarach chronionego krajobrazu obejmujących fragmenty gminy obowiązuje także zakaz budowania nowych obiektów budowlanych w pasie szerokości 50 m od linii brzegów rzek, jezior i innych naturalnych zbiorników wodnych oraz zasięgu lustra wody w sztucznych zbiornikach wodnych usytuowanych na wodach płynących. Zgodnie z art. 45 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, w odniesieniu do pomników przyrody mogą zostać wprowadzone zakazy dotyczące m.in. zmiany sposobu użytkowania terenu oraz przekształcania obiektu lub obszaru w jego otoczeniu. Zakres tych zakazów oraz ewentualne wyznaczenie stref ochronnych ustalane są każdorazowo w akcie ustanawiającym pomnik przyrody przez właściwy organ. Ustawa dopuszcza jednocześnie odstępstwa od wskazanych zakazów w przypadkach, gdy działania służą bezpośrednio ochronie przyrody (po uzgodnieniu z właściwym organem), dotyczą realizacji inwestycji celu publicznego nieposiadających rozwiązań alternatywnych, związane są z obronnością państwa lub prowadzeniem akcji ratowniczych¹⁵.

Na podstawie opracowań naukowych Zakładu Badania Ssaków PAN stwierdza się, że gmina Płońsk położona jest poza głównymi korytarzami ekologicznymi wyznaczonymi w skali krajowej.

Sposób uwzględnienia w planie ogólnym gminy Płońsk:

- uwzględnienie potrzeb ochrony terenów położonych w granicach obszarów chronionego krajobrazu poprzez ograniczenie rozwoju zabudowy kosztem terenów otwartych oraz wyznaczenie stref otwartych o podwyższonym minimalnym udziale powierzchni biologicznie czynnej,
- ochrona obszaru Natura 2000 „Aleja Pachnicowa” poprzez utrzymanie obecnego sposobu zagospodarowania terenów położonych w jego sąsiedztwie, niewpływających negatywnie na cele ochrony obszaru,
- dopuszczenie realizacji zabudowy na terenie Obszaru Chronionego Krajobrazu wyłącznie jako uzupełnienia istniejącej zabudowy i przy zachowaniu ciągłości struktury przestrzennej, przy jednoczesnym ograniczeniu intensywności zabudowy,
- wydzielenie użytków ekologicznych jako odrębnych stref otwartych, o minimalnym udziale powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 100%.

¹⁴ CRFOP

¹⁵ Ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, art. 24

7.4. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału

Na terenie gminy Płońsk występują obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest zróżnicowane: wysokie, 10% - raz na 10 lat, średnie, 1% - raz na 100 lat oraz niskie 0,2% - raz na 500 lat¹⁶. Szczególnie narażone na zalanie są tereny położone wzdłuż doliny rzeki Płonki, przebiegające równoleżnikowo przez centralną część gminy, a także niewielki fragment obszaru w miejscowości Szymaki na północy gminy, związany z rzeką Raciążnicą¹⁷(Ryc. 13). Do obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, zgodnie z ustawą z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne, należą obszary, na których prawdopodobieństwo powodzi jest wysokie i wynosi 10% oraz obszary, na których prawdopodobieństwo powodzi jest średnie i wynosi 1%. W granicach gminy Płońsk nie występują wały przeciwpowodziowe¹⁸.

Na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią zakazuje się lokalizowania nowych cmentarzy, a także gromadzenia ścieków, nawozów naturalnych, środków chemicznych i innych substancji lub materiałów, które mogą zanieczyścić wody, oraz prowadzenia przetwarzania odpadów, w szczególności ich składowania¹⁹. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią uwzględnia się określając ustalenia dokumentów planistycznych, w tym planu ogólnego. Zagospodarowanie projektowane na tych obszarach nie może stanowić zagrożenia dla ochrony zdrowia ludzi, środowiska i dóbr kultury wpisanych do rejestru zabytków ani utrudniać zarządzania ryzykiem powodziowym²⁰.

W gminie Płońsk część obszarów szczególnego zagrożenia powodzią obejmuje tereny, dla których obowiązują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego. Plany te uwzględniają obszary szczególnego zagrożenia powodzią aktualne na dzień ich uchwalenia. W wybranych rejonach, zwłaszcza w Sze-rominku, po aktualizacji map zagrożenia powodziowego i zmianie zasięgu obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, w obszarach tych znalazły się niewielkie fragmenty działek przeznaczonych pod zabudowę. Na obszarach objętych zaktualizowanymi granicami terenów zalewowych, nie wyznaczano funkcji zabudowy mieszkaniowej.

Sposób uwzględnienia w planie ogólnym gminy Płońsk:

- na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią nie wyznaczano nowych terenów do realizacji zabudowy,
- ograniczono możliwość zabudowy na działkach przeznaczonych na cele zabudowy w obowiązujących planach miejscowych, a dotąd niezagospodarowanych i w znacznej części położonych w obszarach szczególnego zagrożenia powodzią;
- w strefach otwartych wyznaczonych na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią wprowadzono podwyższony minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej,
- uwzględniono planowany do realizacji zbiornik retencyjny na rzece Płonce, projektowany w Sze-rominku, poprzez wyznaczenie strefy SN umożliwiającej jego budowę,
- na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią ograniczono zasięg obszarów uzupełnienia zabudowy w celu uniemożliwienia realizacji zabudowy na podstawie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

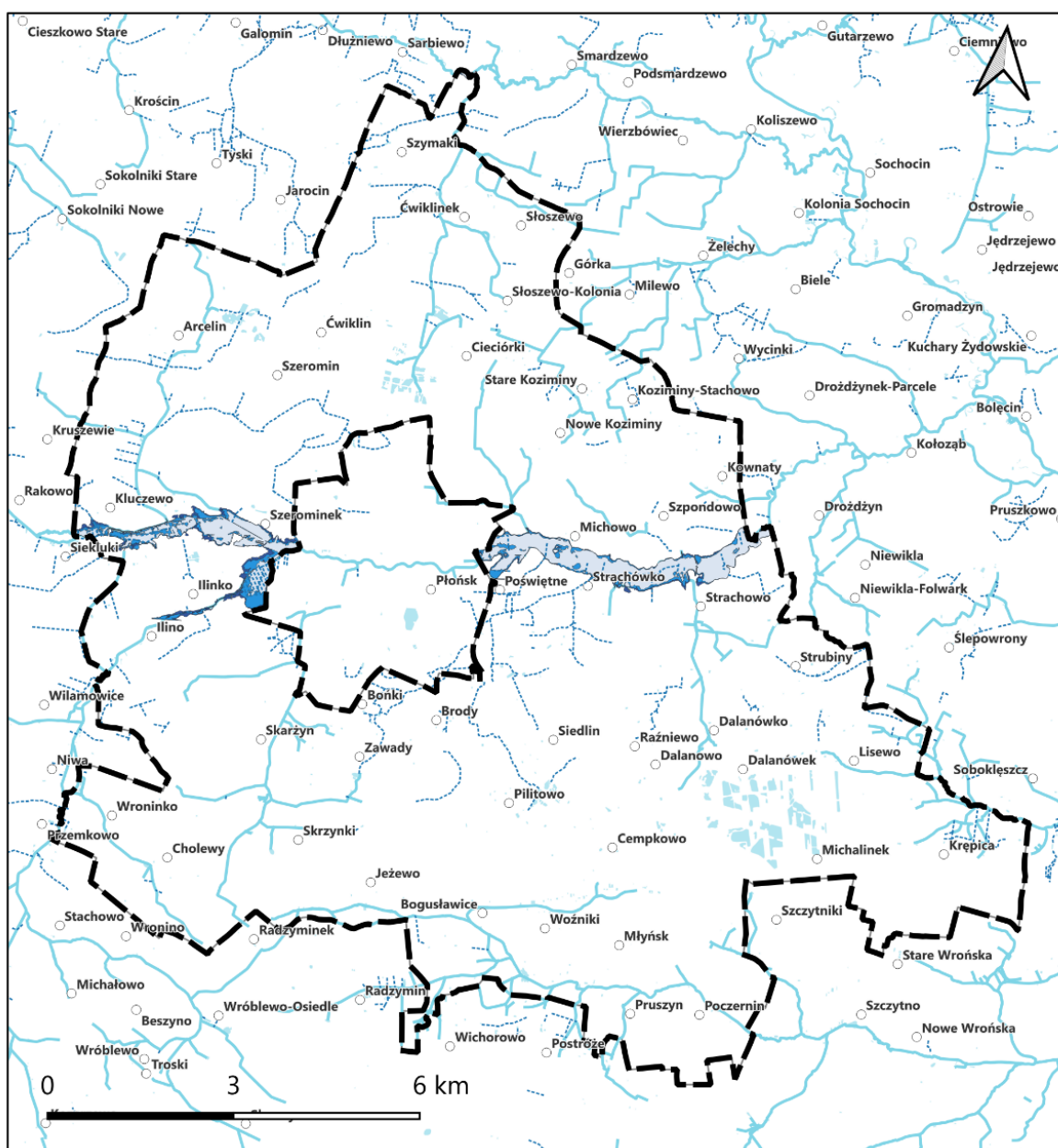
¹⁶ Mapa zagrożenia powodziowego

¹⁷ Opracowanie Ekofizjograficzne Gminy Płońsk na potrzeby Planu Ogólnego Gminy Płońsk, Grudzień 2004, s. 83

¹⁸ Dane pochodzące z Bazy danych obiektów topograficznych (BDOT10k), Geoportal Krajowy

¹⁹ Ustawa z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne, art. 77 ust. 1 pkt 3

²⁰ Ustawa z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne, art. 166



Legenda



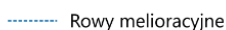
Granice POG gminy Płońsk



Miejscowości



Cieki



Rowy melioracyjne



Wody powierzchniowe

Obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi



Obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10%



Obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%



Obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi 0,2%

Ryc. 13 Obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi

Źródło: opracowanie własne na podstawie Mapy zagrożenia powodziowego

7.5. Obszary gruntów zmeliorowanych

Zadaniem melioracji wodnych jest poprawa zdolności produkcyjnej gleby w skutek regulacji stosunków wodnych. W Płońsku rowy wytyczono w rozproszeniu, w zależności od warunków sublokalnych. Obecnie otoczenie znacznej części rowów melioracyjnych jest użytkowane rolniczo, choć niekiedy przecinają one tereny zabudowane. W planie ogólnym rowy w większości zostały włączone do stref otwartych. Określenie odpowiedniego przeznaczenia gruntów pod rowami melioracyjnymi, pozwalającego na zachowanie sprawności systemu melioracyjnego, powinno nastąpić w dokumentach o większym stopniu szczegółowości – miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

Sposób uwzględnienia w planie ogólnym gminy Płońsk:

- większość gruntów zmeliorowanych objęto strefą otwartą,
- wprowadzenie wysokiego udziału powierzchni biologicznie czynnej w strefach położonych na obszarach zmeliorowanych (80% dla większości stref).

7.6. Tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy

Na terenie gminy Płońsk nie występują zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy²¹.

7.7. Strefy ochronne ujęć wody

W celu zapewnienia odpowiedniej jakości wód wykorzystywanych do zaopatrzenia ludności w wodę pitną, zgodnie z rozdziałem drugim ustawy - Prawo wodne („Strefy oraz obszary ochronne”)²², ustanawia się strefy ochronne ujęć wody. Strefy te obejmują teren ochrony bezpośredniej lub teren ochrony bezpośredniej i pośredniej, obejmujący obszar zasilania ujęcia wody.

Na terenie gminy znajdują się cztery ujęcia wody wraz ze stacjami uzdatniania, zlokalizowanych w miejscowościach: Krępica, Szerominek, Cholewy oraz Skarżyn. Dla wszystkich ujęć wyznaczono strefy ochrony bezpośredniej, w granicach działek, na których zlokalizowano ujęcia. Na tych terenach zabronione jest m.in. wykorzystywanie gruntów do celów niezwiązanych z funkcjonowaniem i eksploatacją ujęcia wody.

Sposób uwzględnienia w planie ogólnym gminy Płońsk:

- w strefie ochrony bezpośredniej ujęć wody wydzielono strefy infrastrukturalne, których wyznaczenie pozwala na dalszą eksploatację ujęć, a także daje możliwość ich rozbudowy, modernizacji i realizacji niezbędnej infrastruktury technicznej, jednocześnie minimalizując ryzyko wprowadzenia zagospodarowania sprzecznego z zasadami ochrony ujęć wody.

7.8. Obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych

Na terenie gminy Płońsk nie występują obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych.

²¹ <https://mapa.osuwiska.pgi.gov.pl/gosc/?locale=pl>

²² Ustawa z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne, rozdział 2

7.9. Tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami oraz udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji

Zgodnie z ustawą z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze, złożem kopaliny nazywa się naturalne nagromadzenie minerałów, skał lub innych substancji, których wydobywanie może przynieść korzyść gospodarczą²³. Złoża te podlegają ochronie, która obejmuje racjonalne zarządzanie ich zasobami oraz kompleksowe wykorzystanie zarówno głównej kopaliny, jak i kopalin towarzyszących.

Na terenie gminy Płońsk zidentyfikowano osiemdziesiąt trzy obszary złóż surowców. Sześćdziesiąt siedem spośród nich to złoża piasków i żwirów, natomiast szesnaście z nich stanowi złoża kopalin surowców ilastych ceramiki budowlanej. Złoża piasków i żwirów zlokalizowane są głównie w południowo-wschodniej części gminy oraz w miejscowości Szerominek, położonej na wschód od miasta Płońsk. Złoża surowców ilastych ceramiki budowlanej zlokalizowano na północy, w miejscowościach Arcelin, Ćwiklin i Cieciorzki, a także w centralnej części gminy – w Pilitowie.

Tabela 4. Złoża kopalin w gminie Płońsk, stan na kwiecień 2026

Lp.	Id złoża	Nazwa	Surowiec	Nr dok.	Pow. [ha]
1	20862	Lisewo XII	piaski i żwiry	11521/2022	0,00
2	20804	Dalanówek XXV	piaski i żwiry	8941/2022	8,79
3	19373	Michalinek XVII	piaski i żwiry	1862/2019	1,29
4	19088	Lisewo VIII	piaski i żwiry	8496/2019	3,76
5	20179	Lisewo X	piaski i żwiry	2091/2021	4,43
6	20175	Lisewo IX	piaski i żwiry	2663/2021	4,61
7	19952	Michalinek XVIII	piaski i żwiry	5429/2020	16,03
8	20131	Lisewo XI	piaski i żwiry	1001/2021	1,75
9	20131	Lisewo XI	piaski i żwiry	1001/2021	3,82
10	20058	Michalinek XIX	piaski i żwiry	8238/2020	1,71
11	17787	Dalanówek XXIV	piaski i żwiry	2852/2019	6,38
12	17247	Dalanówek XXII 1	piaski i żwiry	3480/2014	2,74
13	17247	Dalanówek XXII 1	piaski i żwiry	3480/2014	1,41
14	16864	Michalinek III-1	piaski i żwiry	5935/2013	1,06
15	17582	Dalanówek XXIII	piaski i żwiry	1932/2015	3,35
16	18498	Lisewo VII	piaski i żwiry	612/2017	1,90
17	18071	Michalinek XVI	piaski i żwiry	2416/2016	3,03
18	15136	Michalinek X	piaski i żwiry	6335/2021	0,29
19	15682	Michalinek XII	piaski i żwiry	8371/2011	5,88
20	16813	Michalinek XIV	piaski i żwiry	2730/2013	4,32
21	16758	Lisewo VI	piaski i żwiry	4409/2013	2,35
22	16758	Lisewo VI	piaski i żwiry	4409/2013	1,94
23	16758	Lisewo VI	piaski i żwiry	4409/2013	2,69
24	15914	Szerominek	piaski i żwiry	2447/2012	1,97
25	16161	Michalinek XIII	piaski i żwiry	1801/2024	1,54
26	15861	Michalinek XII	piaski i żwiry	1461/2022	0,68
27	16576	Dalanówek XXII	piaski i żwiry	9728/2017	5,11

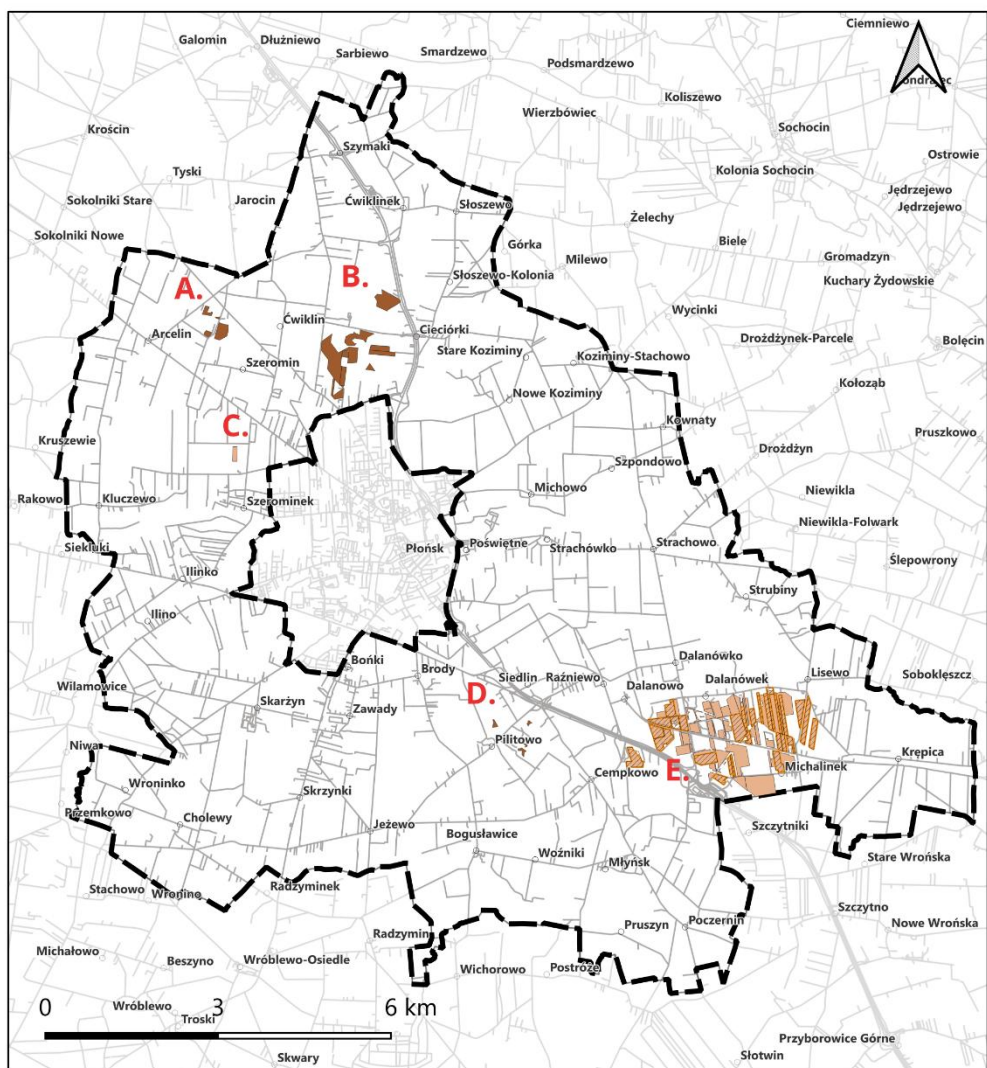
²³ Ustawa z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze – Art. 6, 19

28	15820	Lisewo V	piaski i żwiry	4800/2015	1,61
29	15818	Dalanówek XXI	piaski i żwiry	2358/2012	3,88
30	16822	Michalinek XV	piaski i żwiry	5075/2013	1,09
31	13301	Dalanówek XX	piaski i żwiry	3473/2019	1,82
32	11594	Dalanówek XVIII	piaski i żwiry	3832/2008	3,57
33	11807	Dalanówek XVIII dz.125	piaski i żwiry	276/2013	1,33
34	9747	Dalanówek bis	piaski i żwiry	176/2005	2,26
35	9350	Michalinek IV	piaski i żwiry	3924/2014	1,93
36	8963	Michalinek III	piaski i żwiry	4761/2013	1,91
37	11222	Michalinek VIII	piaski i żwiry	4990/2012	11,81
38	11222	Michalinek VIII	piaski i żwiry	4990/2012	2,85
39	11214	Michalinek IX	piaski i żwiry	4680/2007	0,80
40	10608	Michalinek VI	piaski i żwiry	3922/2014	0,89
41	10278	Michalinek V	piaski i żwiry	5313/2017	1,80
42	7452	Dalanówek IX	piaski i żwiry	1889/2009	1,35
43	7012	Ćwiklin IX	surowce ilaste ceramiki budowlanej	1303/96	2,73
44	7700	Dalanówek XII	piaski i żwiry	3361/98	1,71
45	7699	Dalanówek XI	piaski i żwiry	3360/98	1,99
46	7698	Dalanówek X	piaski i żwiry	1440/2006	2,35
47	6991	Dalanówek V	piaski i żwiry	6424/2013	1,90
48	6987	Lisewo II	piaski i żwiry	933/97	3,79
49	6987	Lisewo II	piaski i żwiry	933/97	5,52
50	7172	Dalanówek VII	piaski i żwiry	263/2000	3,87
51	7171	Dalanówek VI	piaski i żwiry	1886/2006	3,88
52	7171	Dalanówek VI	piaski i żwiry	1886/2006	4,65
53	7297	Dalanówek VIII	piaski i żwiry	1297/98	0,78
54	7973	Dalanówek XIII	piaski i żwiry	4658/2008	0,22
55	8208	Dalanówek XV	piaski i żwiry	766/2018	6,17
56	8319	Arcelin II	surowce ilaste ceramiki budowlanej	2960/2009	1,14
57	8062	Dalanówek XIV	piaski i żwiry	2925/99	2,45
58	8279	Michalinek	piaski i żwiry	3309/2014	1,78
59	8000	Lisewo III	piaski i żwiry	4987/2012	4,12
60	8000	Lisewo III	piaski i żwiry	4987/2012	2,74
61	5088	Dalanówek II	piaski i żwiry	16741 CUG	2,25
62	5260	Lisewo	piaski i żwiry	1823/2023	6,69
63	5260	Lisewo	piaski i żwiry	1823/2023	0,72
64	5260	Lisewo	piaski i żwiry	1823/2023	6,80
65	5246	Ćwiklin VI	surowce ilaste ceramiki budowlanej	1304/96	22,69
66	5051	Ćwiklin III	surowce ilaste ceramiki budowlanej	3977/2005	0,95
67	5991	Dalanówek III	piaski i żwiry	1991/99	0,41
68	5988	Ćwiklin VII	surowce ilaste ceramiki budowlanej	226/96	9,17
69	6414	Dalanówek IV	piaski i żwiry	563/2002	1,85
70	6554	Poczernin I	piaski i żwiry	5494/2019	5,21
71	6546	Ćwiklin VIII	surowce ilaste ceramiki budowlanej	1629/2007	1,07

72	3696	Cieciórki I	surowce ilaste ceramiki budowlanej	3831/256	3,19
73	4905	Cieciórki III	surowce ilaste ceramiki budowlanej	16742 CUG	2,96
74	4902	Ćwiklin IV	surowce ilaste ceramiki budowlanej	16743 CUG	0,95
75	2812	Dalanówek I	piaski i żwiry	3831/255	2,46
76	2981	Ćwiklin	surowce ilaste ceramiki budowlanej	6306 CUG	6,18
77	1987	Pilitowo-Nowina	surowce ilaste ceramiki budowlanej	14513 CUG	0,71
78	1987	Pilitowo-Nowina	surowce ilaste ceramiki budowlanej	14513 CUG	0,37
79	1987	Pilitowo-Nowina	surowce ilaste ceramiki budowlanej	14513 CUG	0,25
80	1987	Pilitowo-Nowina	surowce ilaste ceramiki budowlanej	14513 CUG	0,81
81	1985	Arcelin	surowce ilaste ceramiki budowlanej	Dok/sł/DII/145 CUG	1,54
82	1985	Arcelin	surowce ilaste ceramiki budowlanej	Dok/sł/DII/145 CUG	5,01
83	15135	Michalinek XI	piaski i żwiry	3894/2025	1,01

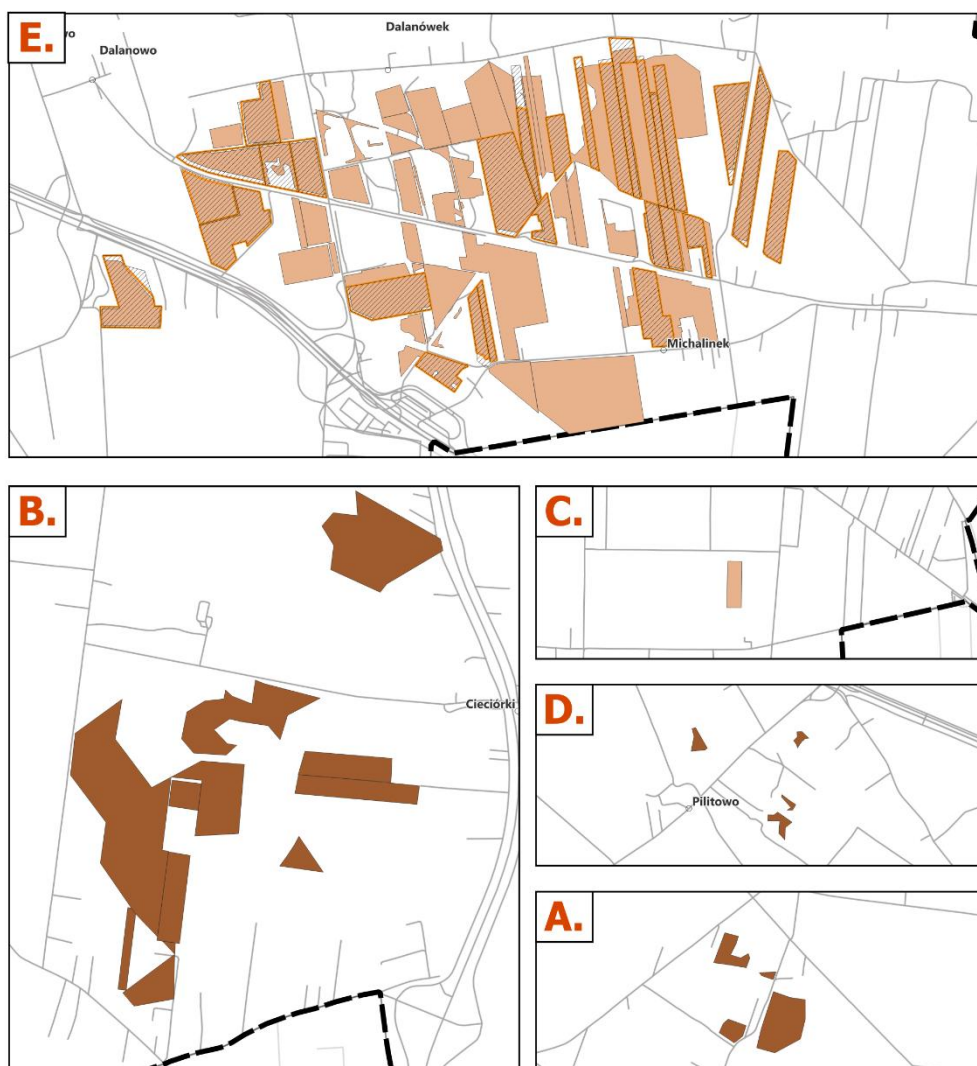
Źródło: opracowanie własne na podst.: CBDG.





Legenda

- | | |
|--------------------------|------------------------------------|
| Granice POG gminy Płońsk | Tereny górnicze |
| Miejscowości | Obszary górnicze |
| Drogi | Złóża kopalin |
| | PIASKI I ŻWIRY |
| | SUROWCE ILASTE CERAMIKI BUDOWLANEJ |



Ryc. 14 Tereny i obszary górnicze oraz złoża kopalin

Źródło: opracowanie własne na podstawie CBDG i danych z Państwowego Instytutu Geologicznego [dane na dzień: 08.04.26]

Na terenie Gminy Płońsk znajduje się również dwadzieścia osiem obszarów górniczych (Tabela 5) oraz dwadzieścia osiem terenów górniczych (Tabela 6) z kopalniami piasku i żwiru.

Tabela 5. Obszary górnicze w gminie Płońsk, stan na styczeń 2026

Lp.	Id złoża	Nazwa	Nr w rejestrze	Data wyznaczenia	Data ważności	Surowiec	Pow. [ha]
1	147543	Michalinek XIII/1	10-7/15/1651	7.08.2024	31.12.2043	piaski i żwiry	1,73
2	147009	Dalanówek XXII 1 A Pole B	10-7/15/1630	26.03.2024	26.03.2039	piaski i żwiry	3,34
3	146962	Dalanówek XXIII	10-7/15/1629	14.03.2024	14.03.2044	piaski i żwiry	4,67
4	145983	Lisewo XI/E	10-7/15/1602/b	30.05.2023	31.03.2038	piaski i żwiry	3,87
5	145981	Lisewo XI/W	10-7/15/1602/a	30.05.2023	31.03.2038	piaski i żwiry	1,94
6	145740	Dalanówek XXV	10-7/15/1594	15.03.2023	31.12.2063	piaski i żwiry	9,02
7	145516	Lisewo IX	10-7/15/1581	11.01.2023	31.12.2052	piaski i żwiry	5,8
8	141128	Michalinek XVII	10-7/14/1450	24.03.2020	31.12.2035	piaski i żwiry	1,52
9	140709	Dalanówek XXIV	10-7/14/1441	13.02.2020	1.12.2034	piaski i żwiry	6,59
10	141473	Dalanówek XX-1	10-7/14/1460	30.06.2020	31.12.2035	piaski i żwiry	3,21
11	140480	Poczermin I - 1	10-7/14/1435	11.12.2019	31.12.2049	piaski i żwiry	6,04
12	142558	Lisewo VIII	10-14/7/1490	26.01.2021	31.12.2032	piaski i żwiry	4,33
13	143530	Michalinek XIX	10-7/14/1526	4.10.2021	31.12.2036	piaski i żwiry	2,31
14	132890	Michalinek XIV	10-7/12/1200	7.01.2016	31.12.2035	piaski i żwiry	4,33
15	130992	Dalanówek XXI	10-7/11/1166	18.03.2015	31.12.2028	piaski i żwiry	3,86
16	134309	Lisewo V-1	10-7/10/1013a	16.09.2016	31.12.2030	piaski i żwiry	2,18
17	137871	Dalanówek XV/2	10-7/13/1364	4.10.2018	31.12.2029	piaski i żwiry	6,49

18	13706 7	Michali- nek XVI	10- 7/13/1338/a	29.03.2018	31.12.2037	piaski i żwiry	2,16
19	13706 5	Michali- nek XVI	10- 7/13/1338/b	29.03.2018	31.12.2037	piaski i żwiry	1,67
20	13599 6	Lisewo VII	10-7/13/1310	7.09.2017	31.12.2032	piaski i żwiry	1,92
21	11481	Michali- nek XV	10-7/11/1140	7.11.2014	31.12.2026	piaski i żwiry	1,15
22	10097	Dalanó- wek XXII Pole I	10- 7/11/1063/a	17.10.2013	31.12.2033	piaski i żwiry	3,9
23	10511	Lisewo VI - pole C	10- 7/11/1095/c	14.03.2014	31.12.2029	piaski i żwiry	2
24	10510	Lisewo VI - pole B	10- 7/11/1095/b	14.03.2014	31.12.2029	piaski i żwiry	3,7
25	10509	Lisewo VI - pole A	10- 7/11/1095/a	14.03.2014	31.12.2029	piaski i żwiry	2,36
26	8990	Lisewo III - Pole B	10- 7/10/999/b	7.01.2013	31.12.2032	piaski i żwiry	2,7
27	8989	Lisewo III - Pole A	10- 7/10/999/a	7.01.2013	31.12.2032	piaski i żwiry	4,12
28	15068 9	Lisewo X	10-7/16/1710	05.12.2025	31.08.2045	piaski i żwiry	4,43

Źródło: opracowanie własne na podst.: CBDG

Tabela 6. Tereny górnicze w gminie Płońsk, stan na kwiecień 2026

Lp.	Nazwa	Id złoża	Nr w reje- strze	Data wyzna- czenia	Data waż- ności	Surowiec	Pow. [ha]
1	Michalinek XIII/1	16161	10- 7/15/1651	7.08.2024	31.12.2043	piaski i żwiry	1,73
2	Dalanówek XXII 1 A Pole B	17247	10- 7/15/1630	26.03.2024	26.03.2039	piaski i żwiry	3,34
3	Dalanówek XXIII	17582	10- 7/15/1629	14.03.2024	14.03.2044	piaski i żwiry	4,67
4	Lisewo XI/E	20131	10- 7/15/1602/b	30.05.2023	31.03.2038	piaski i żwiry	3,87
5	Lisewo XI/W	20131	10- 7/15/1602/a	30.05.2023	31.03.2038	piaski i żwiry	1,94
6	Dalanówek XXV	20804	10- 7/15/1594	15.03.2023	31.12.2063	piaski i żwiry	9,02

7	Lisewo IX	20175	10- 7/15/1581	11.01.2023	31.12.2052	piaski i żwiry	5,8
8	Dalanówek XXIV	17787	10- 7/14/1441	13.02.2020	1.12.2034	piaski i żwiry	6,59
9	Poczernin I - 1	6554	10- 7/14/1435	11.12.2019	31.12.2049	piaski i żwiry	6,61
10	Dalanówek XX-1	13301	10- 7/14/1460	30.06.2020	31.12.2035	piaski i żwiry	3,21
11	Michalinek XVII	19373	10- 7/14/1450	24.03.2020	31.12.2035	piaski i i żwiry	1,52
12	Michalinek XIX	15136	10- 7/14/1526	4.10.2021	31.12.2036	piaski i żwiry	2,31
13	Lisewo VIII	19088	10- 7/14/1490	26.01.2021	31.12.2032	piaski i żwiry	4,33
14	Dalanówek XXI	15818	10- 7/11/1166	18.03.2015	31.12.2028	piaski i żwiry	4,49
15	Lisewo V-1	15820	10- 7/10/1013a	16.09.2016	31.12.2030	piaski i żwiry	3,15
16	Michalinek XV	16822	10- 7/11/1140	7.11.2014	31.12.2026	piaski i żwiry	1,18
17	Michalinek XIV	16813	10- 7/12/1200	7.01.2016	31.12.2035	piaski i żwiry	4,33
18	Michalinek XVI	18071	10- 7/13/1338/a	29.03.2018	31.12.2037	piaski i żwiry	2,16
19	Michalinek XVI	8963	10- 7/13/1338/b	29.03.2018	31.12.2037	piaski i żwiry	1,93
20	Dalanówek XV/2	8208	10- 7/13/1364	4.10.2018	31.12.2029	piaski i żwiry	6,49
21	Lisewo VII	18498	10- 7/13/1310	7.09.2017	31.12.2032	piaski i żwiry	1,92
22	Lisewo III - Pole B	8000	10- 7/10/999/b	7.01.2013	31.12.2032	piaski i żwiry	2,77
23	Lisewo III - Pole A	8000	10- 7/10/999/a	7.01.2013	31.12.2032	piaski i żwiry	4,25
24	Dalanówek XXII Pole I	16576	10- 7/11/1063/a	17.10.2013	31.12.2033	piaski i żwiry	4,08
25	Lisewo VI - pole C	16758	10- 7/11/1095/c	14.03.2014	31.12.2029	piaski i żwiry	2
26	Lisewo VI - pole B	16758	10- 7/11/1095/b	14.03.2014	31.12.2029	piaski i żwiry	3,7
27	Lisewo VI - pole A	16758	10- 7/11/1095/a	14.03.2014	31.12.2029	piaski i żwiry	2,36
28	Lisewo X	20179	10- 7/16/1710	05.12.2025	31.08.2045	piaski i żwiry	4,43

Źródło: opracowanie własne na podst.: CBDG

Sposób uwzględnienia w planie ogólnym gminy Płońsk:

- wyznaczenie stref górnictwa, umożliwiającą dalszą eksploatację złóż,
- w profilu dodatkowym stref górniczych dopuszczenie terenów usługowych, produkcyjnych, terenów zieleni naturalnej i lasów, w zależności od strefy, w celu umożliwienia ich rekultywacji i późniejszego zagospodarowania,
- minimalizacja wyznaczania w granicach złóż stref z zabudową innych niż strefy górnicze w przypadku złóż nieobjętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego; eksploatacja większości złóż w gminie będzie nadal możliwa na podstawie obowiązujących planów miejscowych.

7.10. Obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej

Na terenie gminy Płońsk nie występują uzdrowiska oraz obszary ochrony uzdrowiskowej.

7.11. Zabytki objęte formami ochrony, o których mowa w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami lub ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej

Na terenie gminy Płońsk znajdują się obiekty i obszary zabytkowe, zarówno wpisane do rejestru zabytków, jak i ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków (Tabela 7). Z danych pozyskanych z Narodowego Instytutu Dziedzictwa wynika, że zabytków wpisanych do rejestru jest łącznie dziewięć ²⁴.



²⁴ NID, Wykaz zabytków nieruchomych wpisanych do rejestru zabytków (księga A) – stan na 31 marca 2025 – <https://nid.pl/zasoby/rejestr-zabytkow-zasoby/> [dostęp: 08.07.2025]

Tabela 7. Zabytki nieruchome wpisane do rejestru zabytków

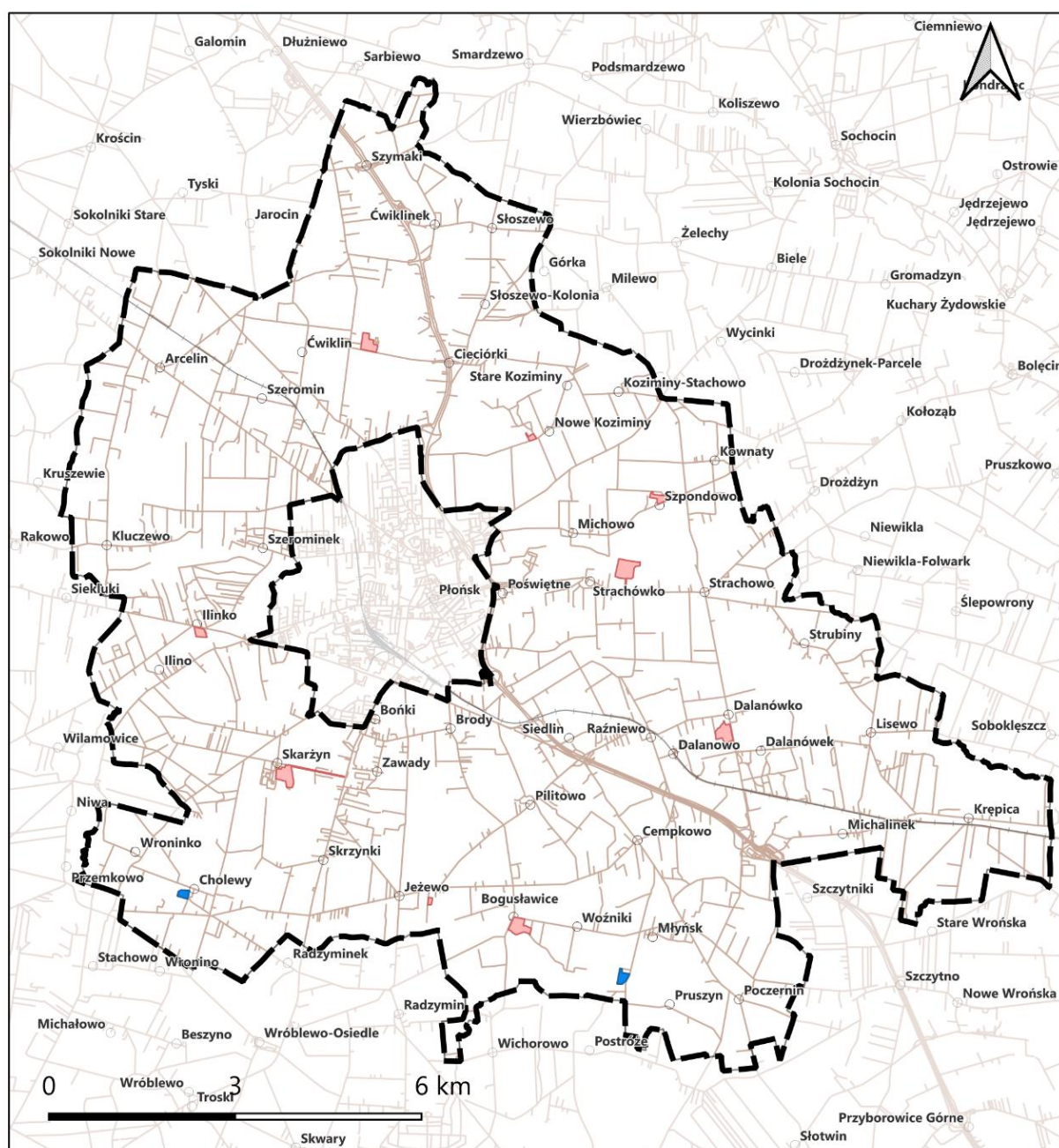
Lp.	Zabytek		Położenie	Datowanie	Numer rejestru
1.	Zespół podworski	Dwór	Bogusławice	3 ćw. XIX w.	225 z 06.01.1980; A-189 z 16.08.2004
		Park		XIX w.	
2.	Park		Ćwiklin	XIX/XX w.	253 z 30.08.1980; A-210 z 17.08.2004
3.	Zespół podworski	Dwór	Dalanówek	4 ćw. XIX w.	362 z 05.05.1994; A-278 z 26.08.2004
		Park		XIX-XX w.	
4.	Park		Ilinko	XIX/XX w.	A-226 z 01.06.1980; A-190 z 16.08.2004
5.	Zespół podworski	Dwór	Jeżewo	Pocz. XIX w.	A-254 z 30.08.1980; A-211 z 17.08.2004
		Park		2 poł. XIX w.	
6.	Zespół podworski	Dwór	Nowe Koziminy	1990 r.	403 z 03.06.1997; A-316 z 30.08.2004
		Budynek gospodarczy		1 ćw. XX w.	
		Park		1900 r.	
		Piwnica		1 ćw. XX w.	
7.	Zespół podworski	Dwór	Skarżyn	1920-1930	299 z 15.10.1981; 299 z 16.07.1997; A-245 z 19.08.2004
		Park		Pocz. XX w.	
8.	Zespół podworski	Dwór	Strachówko	1 poł. XIX w.	256 z 30.08.1980; A-213 z 17.08.2004
		Park			
		Aleja			
9.	Park		Szpondowo	XIX/XX w.	227 z 01.06.1980; A-191 z 16.08.2004

Źródło: opracowanie własne na podst.: Rejestr zabytków nieruchomych

Wśród dziewięciu rejestrowych zabytków znalazło się sześć zespołów podworskich w miejscowościach: Bogusławice, Dalanówek, Jeżewo, Nowe Koziminy, Skarżyn i Strachówko. Pozostałe trzy obiekty to parki zlokalizowane w Ćwiklinie, Ilinku i Szpondowie. Dane z GEZ 2021 oraz NID umożliwiają obszarowe oznaczenie zarówno parków, jak i parków w zespołach podworskich na mapie (Ryc. 16). W gminie Płońsk nie występują dobra kultury współczesnej²⁵.

Wszystkie z rejestrowych zabytków posiadają również swoją kartę w GEZ. Oprócz obiektów wpisanych do rejestru zabytków, na terenie gminy Płońsk znajduje się również wiele obiektów ujętych wyłącznie w gminnej ewidencji zabytków. Wśród nich wyróżnić można wiele przydrożnych kapliczek, dwory, budynki mieszkalne, obory, krzyże przydrożne i parki podworskie. Ponadto, w miejscowości Szpondowo znajduje się pomnik upamiętniający stacjonowanie eskadry myśliwskiej Armii Modlin, a w Lisewie Kaplica Mariawitów, wzniesiona na początku XX wieku.

²⁵ Opracowanie Ekofizjograficzne Gminy Płońsk na potrzeby Planu Ogólnego Gminy Płońsk, Grudzień 2004, s. 7



Legenda

-  Miejscowości
 -  Tory
 -  Drogi
 -  Granice POG gminy Płońsk

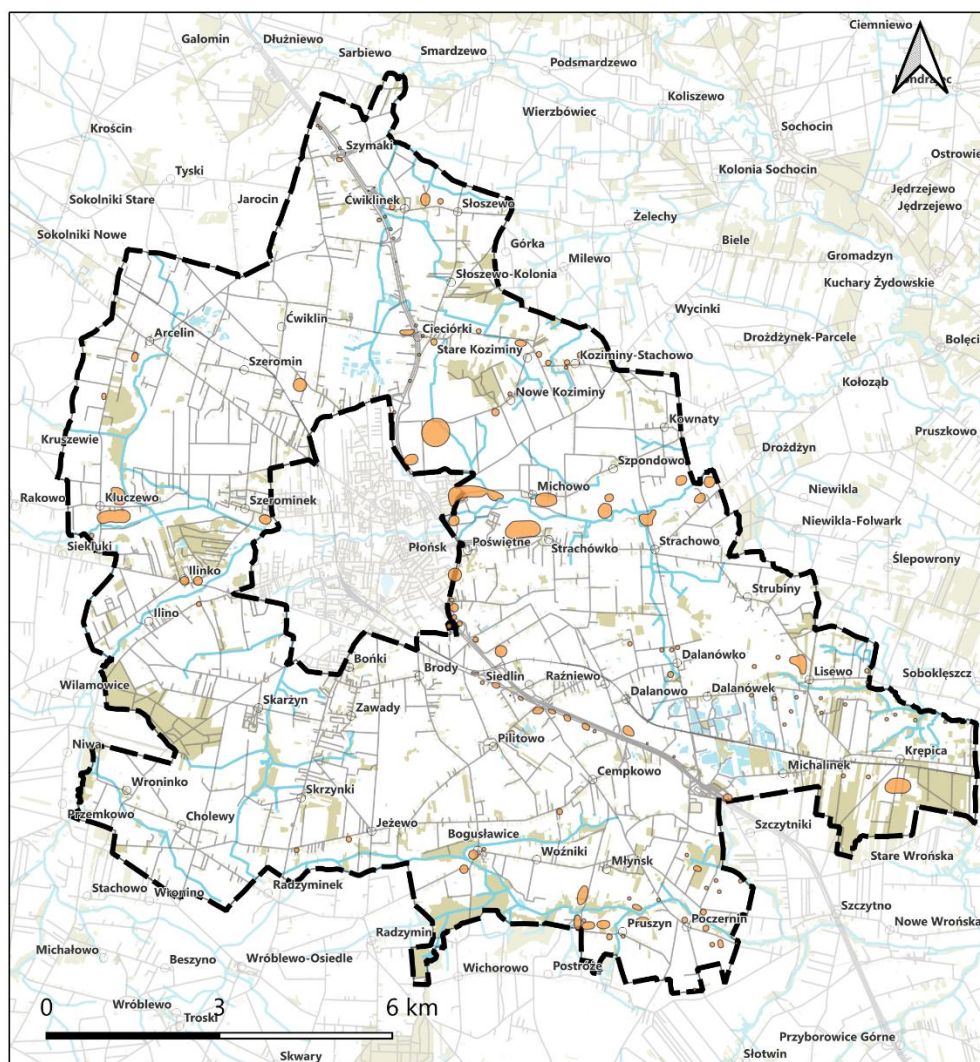
Zabytki obszarowe

 -  uwzględnione w kartach GEZ
 -  wpisane do rejestru i uwzględnione w kartach GEZ

Ryc. 16 Obszary wpisane do rejestru lub ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków

Źródło: opracowanie własne na podstawie wykazu zabytków nieruchomych wpisanych do rejestru zabytków i Kart adresowych zabytków nieruchomych z 2021 roku.

Na terenie gminy Płońsk wskazuje się również stanowiska archeologiczne (Ryc. 17), w tym ujęte w gminnej ewidencji zabytków. Obiekty te pochodzą zarówno z danych archiwalnych (dalej określanych jako 'archiwalne', w większości pozbawionych numerów AZP), jak i z odkryć dokonanych podczas budowy trasy S7²⁶. W gminie znajduje się również jedno stanowisko archeologiczne wpisane do Rejestru zabytków nieruchomych – zlokalizowane w Dalanówku stanowisko o numerze A362.



Legenda

- | | | |
|--------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Granice POG gminy Płońsk | Wody powierzchniowe | Stanowiska archeologiczne |
| Miejscowości | Teren leśny i zadrzewiony | |
| Tory | Zabudowa | |
| Drogi | | |
| Cieki | | |

Ryc. 17 Stanowiska archeologiczne

Źródło: opracowanie własne na podstawie opracowania ekofizjograficznego i danych udostępnionych przez Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków, delegatura w Ciechanowie

²⁶ Opracowanie Ekofizjograficzne Gminy Płońsk na potrzeby Planu Ogólnego Gminy Płońsk, Grudzień 2004, s. 76-77

Sposób uwzględnienia w planie ogólnym gminy Płońsk:

- ograniczenie zasięgu obszaru uzupełnienia zabudowy na obszarach zabytkowych,
- wprowadzenie odpowiednich stref planistycznych, zapewniające ochronę występujących zabytków oraz umożliwiających dalsze użytkowanie lub rewitalizację obiektów zabytkowych;
- dla zabytków obszarowych – parków podworskich, w części parkowej strefy planistyczne wyznaczano w zależności od podziałów ewidencyjnych i stanu istniejącego, w tym od stopnia zachowania terenu zieleni; w większości przypadków wydzielono strefy zieleni i rekreacji, a rzadziej strefy otwarte, przy jednoczesnym ustaleniu wysokiego minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej.

7.12. Obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne

Na terenie gminy Płońsk nie występują pomniki zagłady i ich strefy ochronne.

7.13. Tereny zamknięte i ich strefy ochronne

Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r., plan ogólny uchwała się dla obszaru gminy, z wyłączeniem terenów zamkniętych innych niż ustalone przez ministra właściwego do spraw transportu.

Tereny zamknięte występujące na terenie gminy Płońsk to wyłącznie tereny ustalone przez ministra właściwego do spraw transportu, które wyznaczono w związku z przebiegiem linii kolejowej nr 27 Nasielsk – Toruń Wschodni. Według decyzji ministra infrastruktury z dnia 18 września 2020 r. w sprawie ustalenia terenów zamkniętych, przez które przebiegają linie kolejowe, tereny zamknięte w gminie Płońsk znajdują się w granicach miejscowości: Krępica, Michalinek, Dalanówek, Rażniewo, Siedlin, Brody, Szeromin i Arcelin²⁷. Nie wyznaczono dla nich stref ochronnych.

Sposób uwzględnienia w planie ogólnym gminy Płońsk:

- ograniczenie zasięgu obszaru uzupełnienia zabudowy na terenach kolejowych,
- na całym obszarze linii kolejowej wyznaczenie strefy planistycznej zgodnej z funkcją wyznaczonego terenu zamkniętego – strefy komunikacji.

7.14. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji

Na obszarze gminy Płońsk nie występują obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji lub remediacji.

Jako obszary wymagające rekultywacji wskazuje się tereny eksploatacji złóż surowców naturalnych, po zakończeniu wydobywania. Zgodnie z ustawą z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze rekultywację gruntów po działalności górniczej należy prowadzić zgodnie z przepisami ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

Sposób uwzględnienia w planie ogólnym gminy Płońsk:

- w profilu dodatkowym stref górniczych dopuszczenie terenów usługowych, produkcyjnych, terenów zieleni naturalnej i lasów, w zależności od strefy, w celu umożliwienia ich rekultywacji i późniejszego zagospodarowania.

²⁷ Decyzja nr 14 Ministra Infrastruktury z dnia 18 września 2020 r. w sprawie ustalenia terenów zamkniętych, przez które przebiegają linie kolejowe, załącznik nr 7

7.15. Obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji

Na terenie gminy Płońsk nie wskazano obszarów zdegradowanych i obszarów rewitalizacji.

7.16. Obszary ograniczonego użytkowania

Na terenie gminy Płońsk nie wyznaczono obszarów ograniczonego użytkowania.

7.17. Obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją

Na terenie gminy Płońsk nie występują obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją.

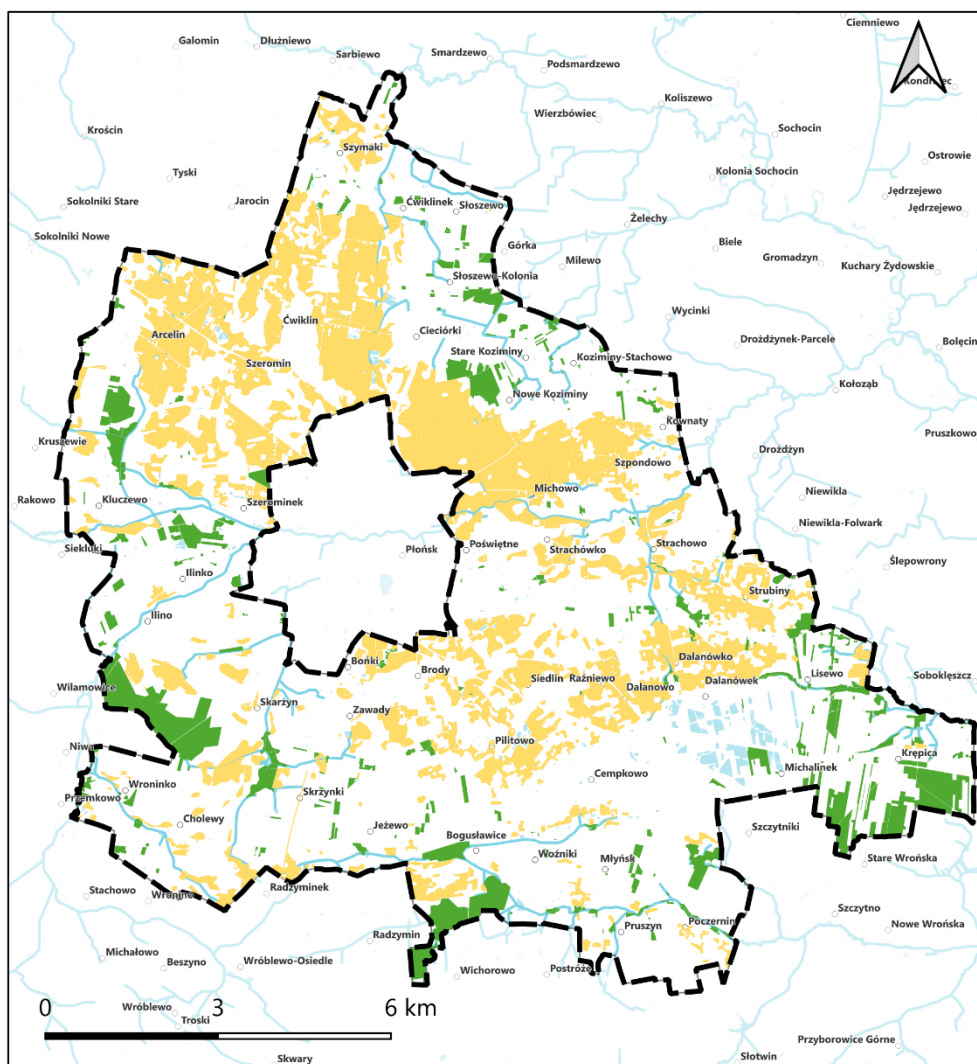
7.18. Grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I-III oraz grunty leśne

Na mocy ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych, ochronie podlegają wybrane rodzaje gruntów rolnych i grunty leśne. Przeznaczenie tych gruntów na cele nierolnicze i nieleśne następuje w procedurze sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Przeznaczenie gruntów rolnych stanowiących użytki rolne klas I-III na cele nierolnicze wymaga uzyskania zgody ministra właściwego do spraw rozwoju wsi, natomiast przeznaczenie gruntów leśnych na cele nieleśne wymaga uzyskania zgody ministra właściwego do spraw ochrony środowiska, zasobów naturalnych i leśnictwa lub marszałka województwa. Ponadto, w przepisach powszechnie obowiązujących określono ograniczeniami dotyczące odległości zabudowy od gruntów leśnych i terenów w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego wyznaczonych jako tereny leśne. Wymagania dotyczące ww. odległości określa rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

Grunty klas bonitacyjnych I-III stanowią jedynie 27% wszystkich gruntów ornych i około 25% wszystkich gruntów rolnych. Zajmują one powierzchnię około 2720,4 ha, co stanowi 21,4% powierzchni Gminy Płońsk (Ryc. 18). Grunty o wcześniej wspomnianych klasach zlokalizowane są w przeważającej części w północnej części gminy – zwłaszcza w miejscowościach Poświętne, Michowo, Szpondowo, Ćwiklin oraz Arcelin. Występują również w centralnej części gminy, w rejonie miejscowości Siedlin, Rażniewo, Pilitowo, Brody. W granicach gminy nie występują grunty o klasie bonitacyjnej I, a grunty klasy II i III zajmują odpowiednio powierzchnię 75,2 ha i 2645,1 ha. Grunty rolne klasy II znajdują się w miejscowościach: Woźniki, Siedlin, Szerominek, Ćwiklin i Poświętne.

Grunty leśne zajmują powierzchnię około 847,9 ha, co stanowi około 6,7% powierzchni całej gminy. Obszary lasów o największej powierzchni znajdują się głównie w Krępicy, Bogusławicach, Nowych Kozimicach oraz Skarżynie.

W obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego przewidziano zabudowę części gruntów chronionych. Dotyczy to w szczególności gruntów rolnych klas I-III, na których wyznaczono tereny zabudowy rolniczej i pozarolniczej. W planie ogólnym strefy planistyczne umożliwiające realizację zabudowy na gruntach klas I-III zostały wyznaczone przede wszystkim w oparciu o ustalenia obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, ale także z uwzględnieniem faktycznego sposobu zagospodarowania poszczególnych terenów i potrzeb rozwojowych gminy. Na obszarach miejscowości sąsiadujących z miastem Płońsk, tracących stopniowo swój wiejski charakter na rzecz cech terenu podmiejskiego, część wydzielonych w planach miejscowych terenów zabudowy zagrodowej przekształcono w strefy wielofunkcyjne z zabudową jednorodzinną. Pozwoli to na ograniczenie rozlewania się zabudowy pozarolniczej na tereny użytkowane rolniczo.



Legenda

Granice POG gminy Płońsk	Grunty rolne i leśne
Miejscowości	Grunty rolne klas chronionych I-III
Cieki	Lasy
Wody powierzchniowe	

Ryc. 18 Grunty chronione na terenie gminy Płońsk
Źródło: opracowanie własne na podstawie klas użytków

Sposób uwzględnienia w planie ogólnym gminy Płońsk:

- ochrona najbardziej wartościowych gleb rolnych klasy I-III poprzez wyznaczenie na rozległych obszarach strefy otwartej o wysokim udziale powierzchni biologicznie czynnej,
- ograniczanie możliwości zagospodarowania gruntów rolnych klas I-III na cele nierolnicze,
- włączenie większości terenów leśnych do strefy otwartej o wysokim minimalnym udziale powierzchni biologicznie czynnej w celu ochrony przed ich zabudowaniem,
- usunięcie obszaru uzupełnienia zabudowy z terenów stref otwartych.

7.19. Zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej

Według danych pochodzących z Głównego Inspektoratu Ochrony Środowiska na terenie gminy Płońsk nie zidentyfikowano żadnego zakładu o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej według stanu na 31 grudnia 2024 roku. Mimo to, w powiecie płońskim, znajduje się jeden zakład o zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej - AIKAT SP. z o.o. Ferma Drobiu Żukowo Strusie, oddalona o ok. 23 km od granic gminy Płońsk. Jedynym czynnikiem, który klasyfikuje go jako zakład o zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii, jest magazynowany gaz płynny propan-butan. W powiecie występuje również zakład o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej - CEDROB S. A. Wytwórnia Pasz w Raciążu, oddalony o ok. 18 km od granicy gminy Płońsk. Substancją stwarzającą zagrożenie poważną awarią przemysłową w tym zakładzie jest skroplony łatwopalny gaz LPG propan-butan. Ze względu na znaczne odległości od analizowanej gminy, występowanie tych zakładów nie ma wpływu na potencjalne zagrożenie dla ludzi i środowiska²⁸ i nie wymagało wprowadzenia w planie ogólnym dodatkowych rozwiązań.

7.20. Rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu

7.20.1. Infrastruktura społeczna

Zdecydowana większość usług dostępnych dla mieszkańców gminy Płońsk zlokalizowana jest na terenie miasta Płońsk, czyli poza zakresem objętym przedmiotowym projektem planu ogólnego. Są to między innymi posterunki policji, apteki, domy opieki społecznej, ambulatoria podstawowej opieki zdrowotnej, żłobki oraz szkoły ponadpodstawowe.

W granicach gminy funkcjonują trzy szkoły podstawowe - dwie publiczne, znajdujące się w miejscowości Siedlin i Lisewo, a także jedna niepubliczna, mieszcząca się w Szerominku. Na terenie gminy Płońsk zlokalizowane jest również przedszkole niepubliczne w Szerominku. Gmina dysponuje pięcioma jednostkami Ochotniczej Straży Pożarnej, działającymi w miejscowościach: Krępica, Strachowo, Kownaty, Siedlin oraz Słoszewo²⁹.

W gminie nie ma publicznych terenów zieleni urządzonej o charakterze parkowym. Na terenie gminy zieleń publiczna występuje w formie niewielkich, punktowych terenów rekreacyjnych, obejmujących place zabaw oraz siłownie zewnętrzne, zlokalizowane głównie w bezpośrednim sąsiedztwie obiektów użyteczności publicznej, takich jak świetlice wiejskie czy jednostki OSP.

Do obiektów sportowych zlokalizowanych na terenie gminy Płońsk należą stadion w Jeżewie, boisko sportowe w Szerominku, Arcelinie, Poczerninie oraz w Słoszewie. Ponadto boiska wielofunkcyjne zlokalizowane są również przy szkołach podstawowych, stanowiąc uzupełnienie lokalnej infrastruktury sportowej.

Na terenie gminy znajduje się również 9³⁰ świetlic wiejskich, zlokalizowanych w miejscowościach:

- Świetlica Wiejska w Arcelinie
- Świetlica Wiejska w Cempkowie
- Świetlica Wiejska w Krępicy
- Świetlica Wiejska w Słoszewie

²⁸ Główny Inspektorat Ochrony Środowiska, wykaz zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej wg stanu na 31.12.2024

²⁹ UG Płońsk (dostęp 08.12.2025)

³⁰ UG Płońsk

- Świetlica Wiejska w Strachowie
- Świetlica Wiejska w Szerominku
- Świetlica Wiejska w Ćwiklinie
- Świetlica Wiejska w Skarżynie
- Świetlica Wiejska w Szerominie.

Projektowana jest również nowa świetlica wiejska w Brodach.

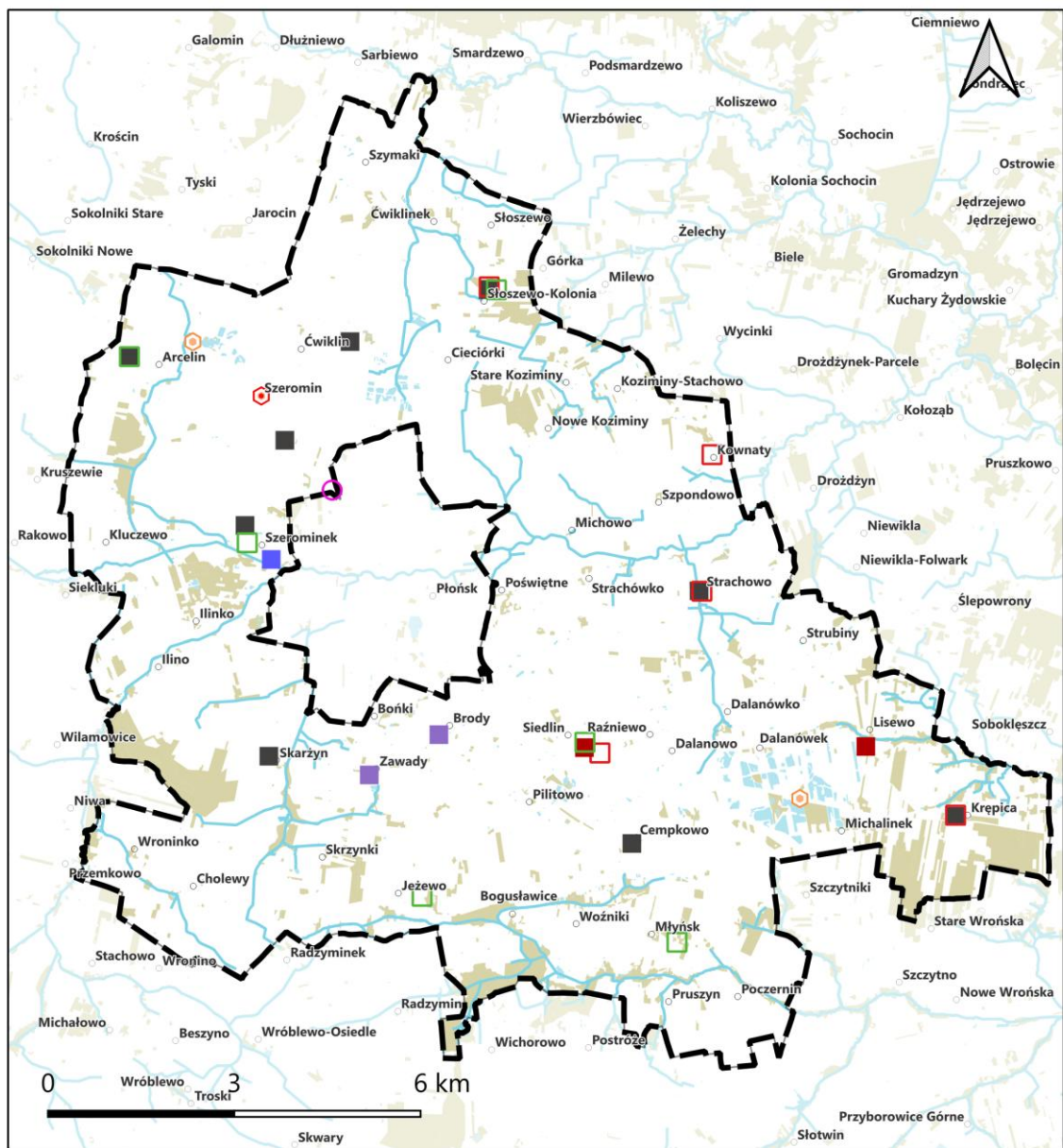
W granicach administracyjnych gminy Płońsk znajduje się wiele przystanków autobusowych, rozlokowanych równomiernie na całym jej obszarze, co zapewnia mieszkańcom dogodny dostęp do transportu publicznego. Podmiotem realizującym przewozy na terenie gminy Płońsk są głównie firmy prywatne.

Przez tereny gminy Płońsk przebiega linia kolejowa nr 027, a w granicach gminy znajdują się 2 przystanki kolejowe. Jeden z nich zlokalizowany jest przy północno-zachodniej granicy gminy, w miejscowości Arcelin, natomiast drugi znajduje się we wschodniej części gminy - w miejscowości Dalanówek. Projektowany jest również przystanek kolejowy w Szerominie. Z wymienionych przystanków obecnie kursuje 12 pociągów, do miejscowości takich jak: Nasielsk, Nowy Dwór Mazowiecki, Raciąż, Sierpc i Tłuszcz. Połączenia te obsługiwane są przez Koleje Mazowieckie.

Sposób uwzględnienia w planie ogólnym gminy Płońsk:

- wprowadzanie nowych terenów zabudowy mieszkaniowej przede wszystkim w miejscowościach wyposażonych w infrastrukturę społeczną,
- wyznaczanie stref usługowych lub stref zieleni i rekreacji, z dopuszczeniem funkcji usługowych w profilu dodatkowym, na terenie istniejących i projektowanych obiektów usług społecznych.





Legenda

Granica POG gminy Płońsk	Przedszkole niepubliczne	Obiekty związane z komunikacją
Miejscowości	Urządzone obiekty sportowe	Przystanek kolejowy
Cieki	Jednostki Ochotniczej Straży Pożarnej	Projektowany przystanek kolejowy
Wody powierzchniowe	Światlice wiejskie	
Teren leśny i zadrzewiony	istniejąca	
Szkoły podstawowe	projektowana	
niepubliczna		
publiczna		

Ryc. 19 Infrastruktura społeczna na terenie gminy Płońsk

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych ogólnodostępnych, w tym pozyskanych z BDOT10k, oraz informacji udostępnionych przez Urząd gminy Płońsk

7.20.2. Infrastruktura komunikacyjna

Kluczowym układem komunikacyjnym gminy Płońsk łączącym gminę i miasto Płońsk z terenami zewnętrznymi są drogi krajowe i wojewódzkie. Droga wojewódzka nr 632 przebiega przez miejscowości: Poświętne, Strachówko i Strachowo. Na obszarze gminy ma ona długość ok. 5 km. W granicach gminy droga ma klasę drogi zbiorczej, przy czym zakłada się jej podniesienie do drogi głównej.

Przez gminę Płońsk przebiegają trzy drogi krajowe. Są to:

- Droga krajowa nr 7 Mława - Płońsk - Łomianki - Warszawa - Janki - Grójec - Radom - Szydłowiec, przebiega przez wsi: Poczernin, Dalanówek, Rażniewo, Siedlin, Poświętne, Cieciorzki, Słuszewo Kolonia, Ćwiklinek i Szymaki. Ciągnie się z północnego-zachodu na południowy-wschód gminy. Łączna długość na obszarze gminy to ok. 11,4 km. W granicach gminy droga ma klasę drogi ekspresowej.
- Droga krajowa nr 10 granica województwa - Sierpc - Płońsk, przebiega przez wsi: Ilino, Ilinko, Skarżyn, Brody i Siedlin. Ciągnie się w kierunkach wschód - zachód. Łączna długość na obszarze gminy to ok. 6,5 km. W granicach gminy droga ma klasę drogi głównej ruchu przyspieszonego.
- Droga krajowa nr 50 Ciechanów - Płońsk - Wyszogród - Sochaczew - Żyrardów - Mszczonów - Grójec - Góra Kalwaria - Kołbiel - Mińsk Mazowiecki - Łochów - Ostrów Mazowiecka, stanowi otwartą od północy obwodnicę aglomeracji warszawskiej, przebiega przez wsi: Koziminy Stare, Koziminy Nowe, Poświętne, Skarżyn i Skrzyńki. Ciągnie się z północnego-wschodu na południowy-zachód. Łączna długość na obszarze gminy to ok. 7,2 km. W granicach gminy droga ma klasę drogi głównej ruchu przyspieszonego³¹.

Drogi powiatowe w gminie Płońsk mają długość ok. 36,7 km i w większości mają powierzchnie utwardzoną - bitumiczną. Drogi gminne stanowią uzupełnienie układu drogowego i obsługują przede wszystkim zabudowę rozproszoną. Są to drogi o nawierzchni nieutwardzonej gruntowej i żwirowej, o łącznej długości w granicach gminy ok. 137 km.

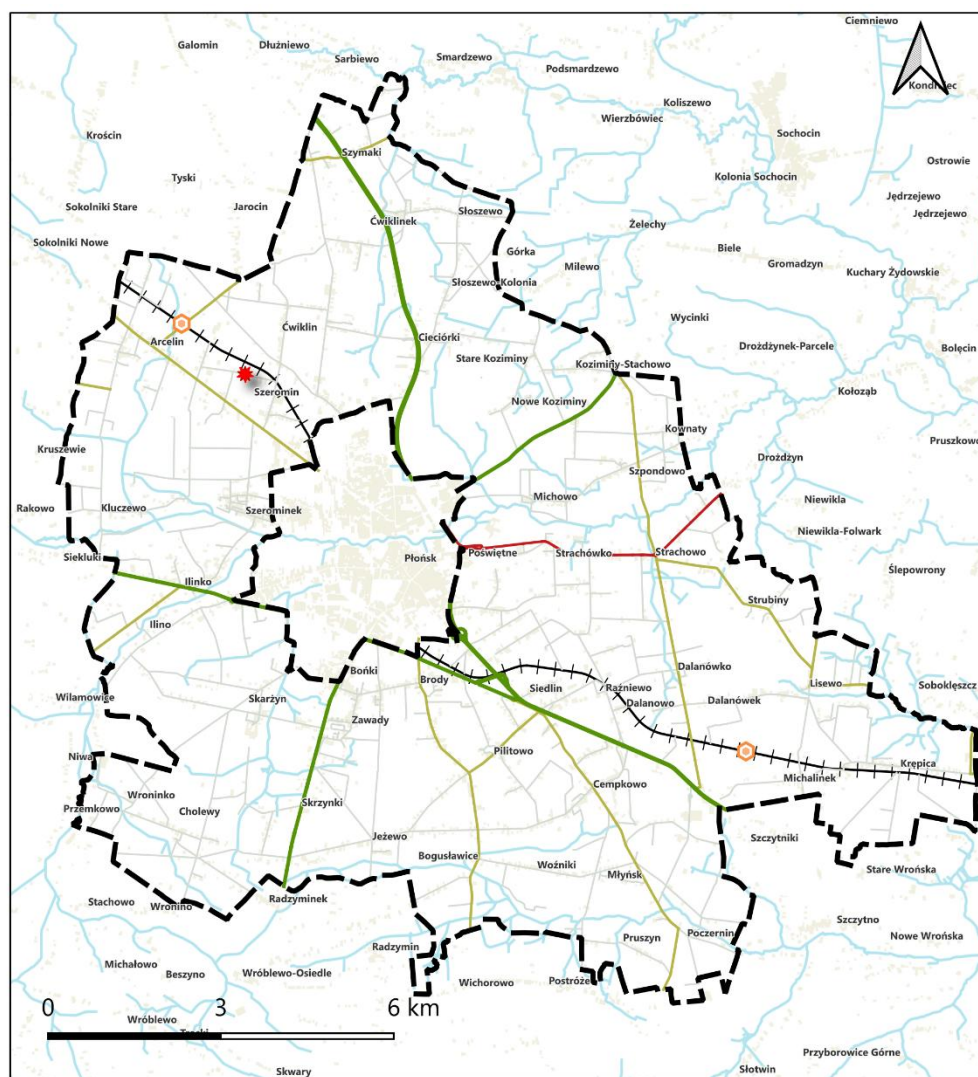
Ustawa z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych oraz ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane reguluje ograniczenia oraz zasady lokalizowania zabudowy w pobliżu dróg wojewódzkich oraz krajowych, przy czym część tych ograniczeń wynika również z przepisów wykonawczych do ustawy Prawo ochrony środowiska, w szczególności w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku. Ustawa o drogach publicznych określa również odległości, w jakich mogą być usytuowane obiekty budowlane od krawędzi jezdni dla poszczególnych klas dróg.

W granicach terenu objętego opracowaniem przebiega jednotorowa linia kolejowa nr 27 Nasielsk - Toruń Wschodni, odcinek Nasielsk - Sierpc, zaliczana do linii o znaczeniu państwowym. Poprowadzono ją przez miejscowości Krępieca, Michalinek, Dalanówek, Rażniewo, Siedlin, Brody, Szeromin i Arcelin, o łącznej długości ok. 14,8 km. Na terenie gminy zlokalizowane są dwa przystanki osobowe: Arcelin i Dalanówek, dodatkowo jeden przystanek w mieście Płońsk. Projektowany jest również nowy przystanek w Szerominie.

Ustawa z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym reguluje ograniczenia oraz zasady lokalizowania zabudowy w pobliżu linii kolejowych. Realizacja inwestycji, usytuowanie budowli i budynków w sąsiedztwie linii kolejowych, bocznic kolejowych i przejazdów kolejowych może mieć miejsce w odległości niezakłócającej ich eksploatacji, działania urządzeń związanych z prowadzeniem ruchu kolejowego, a także

³¹ Zarządzenie nr 8 Generalnego Dyrektora Dróg Krajowych i Autostrad z dnia 17 kwietnia 2024 r., w sprawie klas istniejących dróg krajowych

niepowodującej zagrożenia bezpieczeństwa ruchu kolejowego. Zgodnie z ustawą, w odległości do 10 m od obszaru kolejowego i jednocześnie do 20 m od osi skrajnego toru nie mogą być sytuowane budynki i budowle. Dodatkowo, odległości te dla budynków mieszkalnych, szpitali, domów opieki społecznej, obiektów rekreacyjno-sportowych, budynków związanych z wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży powinny być zwiększone, w zależności od przeznaczenia budynku, w celu zachowania norm dopuszczalnego hałasu w środowisku, określonych w odrębnych przepisach. W odległości do 4 m od granicy obszaru kolejowego nie mogą być wykonywane roboty ziemne.



Legenda

Granica gminy Płońsk

Zabudowa

Cieki

Komunikacja

Projektowany przystanek kolejowy

Przystanek kolejowy

Linia kolejowa

Drogi krajowe

Drogi wojewódzkie

Drogi powiatowe

Drogi gminne

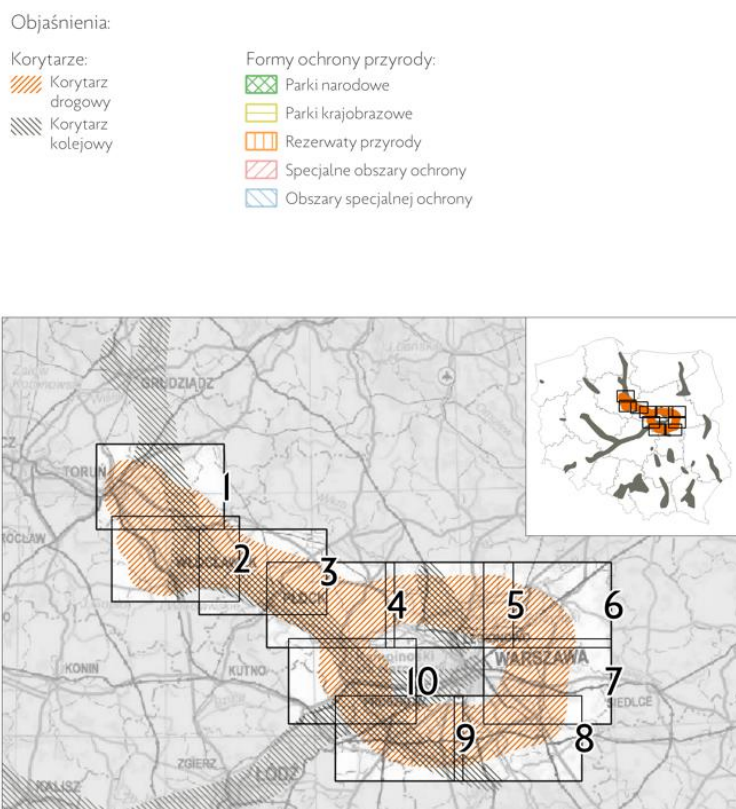
Ryc. 20 Infrastruktura komunikacyjna

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych ogólnodostępnych, w tym BDOT10k, oraz informacji uzyskanych z Urzędu gminy Płońsk

Większość ograniczeń w zagospodarowaniu terenów przylegających do dróg i linii kolejowych, w tym w lokalizowaniu nowych obiektów budowlanych, w planie ogólnym uwzględnić można tylko pośrednio, przez odpowiednie projektowanie stref planistycznych w sąsiedztwie tras komunikacyjnych. Szczegółowe zasady lokalizowania zabudowy i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów powinny zostać określone w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

Centralny Port Komunikacyjny to planowany węzeł przesiadkowy, który ma połączyć transport lotniczy, kolejowy oraz drogowy. W ramach CPK planowana jest również budowa sieci szybkich kolei. CPK to inwestycja o charakterze strategicznym i multimodalnym. Strategiczne Studium Lokalizacyjne (SSL) to kluczowy dokument planistyczny przygotowany na potrzeby realizacji CPK, pełni on funkcje strategicznego drogowskazu, gdzie i jak ma powstać CPK. Gmina Płońsk leży w regionie planowanych inwestycji kolejowych CPK, choć sama inwestycja nie obejmuje jej terytorium. Według SSL z 2021 roku, wersja 5.0, gmina znajduje się natomiast w korytarzu drogowym przebiegu projektowanej drogi ekspresowej S10. Korytarz drogowy to szeroki pas terenu, pokazujący orientacyjną trasę – nie wyznaczono dokładnego przebiegu drogi. Droga ekspresowa S10 stanowi element sieci najważniejszych połączeń europejskich, tworzących Transeuropejską sieć transportową TEN-T. Projekt w zakresie drogi ekspresowej S10 należy już obecnie do sieci kompleksowej, czyli obejmującej wszystkie istniejące i planowane infrastruktury transportowe transeuropejskiej sieci transportowej³².

Atlas map przebiegu drogi ekspresowej S10 i Obwodnicy Aglomeracji Warszawskiej (A50 i S50)



Ryc. 21 Mapa przebiegu drogi ekspresowej S10 i Obwodnicy Aglomeracji Warszawskiej (A50 i S50)

Źródło: Strategiczne Studium Lokalizacyjne Inwestycji Centralnego Portu Komunikacyjnego, załącznik 1, ciąg S10-OAW

³² Strategiczne Studium Lokalizacyjne Inwestycji Centralnego Portu Komunikacyjnego, 2021 r., wersja 5.0

Sposób uwzględnienia w planie ogólnym gminy Płońsk:

- objęcie dróg o klasie zbiorczej i wyższej, istniejących oraz planowanych, których lokalizacja jest potwierdzona ustaleniem linii rozgraniczających teren, strefą komunikacyjną SK,
- objęcie północnej części trasy S7, dla której nie ustalono linii rozgraniczających teren, strefą infrastrukturalną SI, w celu zabezpieczenia rezerwy pod realizację trasy,
- objęcie strefą infrastrukturalną najbardziej istotnych dróg publicznych, o klasie niższej niż zbiorcza,
- wydzielenie strefą komunikacyjną linii kolejowej na całej jej długości,
- ograniczenie obszarów uzupełnienia zabudowy w strefach komunikacyjnych.

7.20.3. Infrastruktura techniczna

Dostarczaniem energii elektrycznej dla odbiorców na terenie gminy Płońsk zajmuje się spółka ENERGA-OPERATOR S.A. Zasilanie odbywa się za pośrednictwem dwóch Głównych Punktów Zasilających: GPZ 100/15 kV (Płońsk) oraz GPZ 110/15 kV (Płońsk Bydgoska), zasilanych jednotorową napowietrzną linią przesyłową wysokiego napięcia 110 kV na trasie Staroźreby - Pomiechówek. Linia ta przebiega przez teren gminy, przecinając wsie: Ilino, Skarżyn, Bońki, Brody, Poświętne, Siedlin, Strachówko, Strachowo, Dalanówek, Michalinek i Krępica. Energia elektryczna dostarczana jest do odbiorców za pomocą sieci rozdzielczej średniego napięcia 15 kV (głównie linie napowietrzne) oraz stacji transformatorowych 15/0,04 kV. Do obszarów problemowych zalicza się tereny znajdujące się w zasięgu oddziaływania napowietrznych linii elektroenergetycznych, szczególnie linii wysokiego napięcia o znamionowym napięciu 110 kV. W tych strefach może wystąpić podwyższony poziom promieniowania elektromagnetycznego, dlatego lokalizowanie zabudowy w bezpośrednim sąsiedztwie linii, zwłaszcza związanej z długotrwałym pobytem ludzi, powinno być ograniczone. Zgodnie z Ustawą z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska w przypadku planowanej realizacji budynków przeznaczonych do przebywania ludzi, konieczne jest wcześniejsze wykonanie pomiarów wpływu linii elektroenergetycznych na otoczenie. W rejonie przebiegu linii elektroenergetycznych obowiązują określone ograniczenia w zagospodarowaniu terenu. Ograniczenia te mają na celu nie tylko minimalizację narażenia ludzi i środowiska na promieniowanie elektromagnetyczne, ale również zachowanie odpowiednich stref bezpieczeństwa dla prawidłowego i bezpiecznego funkcjonowania infrastruktury elektroenergetycznej. Dodatkowo, w przepisach uwzględnia się potrzeby eksploatacyjne linii - w tym zapewnienie dostępu do urządzeń sieciowych w celach serwisowych i awaryjnych - co przekłada się na zakaz wznoszenia trwałych obiektów budowlanych w bezpośrednim sąsiedztwie przewodów i słupów energetycznych. Ograniczenia te są również uzasadnione koniecznością utrzymania ciągłości dostaw energii elektrycznej, ochrony zdrowia publicznego oraz zapewnienia bezpieczeństwa ludzi i mienia znajdującego się w pobliżu linii elektroenergetycznych. Według Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 6 lutego 2003 r. w sprawie bezpieczeństwa i higieny pracy podczas wykonywania robót budowlanych, nie jest dopuszczalne sytuowanie stanowisk pracy, składowisk wyrobów materiałów lub maszyn i urządzeń budowlanych bezpośrednio pod napowietrznymi liniami elektroenergetycznymi lub w odległości liczonej w poziomie od skrajnych przewodów, mniejszej niż 15 m – dla linii o napięciu znamionowym 30-110 kV.

Na terenie miejscowości Poczernin znajdują się dwie elektrownie wiatrowe, a w Michowie - jedna. Zgodnie z ustawą z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych, wokół elektrowni wiatrowych obowiązuje zakaz sytuowania nowych budynków mieszkalnych oraz budynków o funkcji mieszanej z częścią mieszkalną w odległości mniejszej niż dziesięciokrotność wysokości danej elektrowni (mierzonej od poziomu gruntu do najwyższego punktu budowli). Minimalna odległość turbiny wiatrowej

od zabudowy mieszkaniowej może być zmniejszona w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, jednak do odległości nie mniejszej niż 700 m. Warto jednak podkreślić, że ograniczenie to nie dotyczy istniejącej już zabudowy - dopuszczalne są jej przebudowy, nadbudowy, rozbudowy, remonty, a także montaż lub odbudowa budynków mieszkalnych bądź o funkcji mieszanej z częścią mieszkalną³³. W związku z tym, wokół wspomnianych elektrowni występują zarówno obszary istniejącej zabudowy mieszkaniowej, jak i tereny przeznaczone pod taką zabudowę w obowiązujących planach miejscowych.

Na terenie gminy istnieje aktywny rynek mniejszych instalacji fotowoltaicznych na budynkach mieszkalnych lub gospodarczych - przeciętnie około 5-6 kWp na gospodarstwo. Dodatkowo, w kilku miejscowościach, m.in. Ilinie, Ilinku, Michowie, Strachowie, znajdują się farmy fotowoltaiczne.

Na terenie gminy Płońsk, przez miejscowości Michalinek, Dalanówek, Rażniewo, Siedlin, Brody, Bońki, Skarżyn, Ilinko i Ilino, przebiegają dwa przesyłowe gazociągi wysokiego ciśnienia DN 500 na trasie Rembelszczyzna – Włocławek, DN 400 i DN 200 relacji Płońsk-Uniszki Zawadzkie oraz gazociąg DN 700 relacji Gustorzyn - Rembelszczyzna (wyposażony dodatkowo w światłowód). W Siedlinie, z gazociągu Rembelszczyzna - Włocławek, poprzez zespół zaporowo-upustowy odgałęzia się sieć przesyłowa wysokiego ciśnienia DN 200 i DN 400, biegnąca w kierunku Olsztyna, przez miejscowości Siedlin, Strachówko, Strachowo i Szpondowo. Na terenie gminy i w jej bezpośrednim sąsiedztwie zlokalizowane są także inne elementy systemu przesyłowego gazu, w tym stacje gazowe wysokiego ciśnienia: „Płońsk”, „Dzierżążnia” i „Sochocin”, a także zespoły zaporowo-upustowe: „Brody”, „Karolinowo”, „Przyborowice”, „Szczytno” oraz węzeł „Siedlin”. Dodatkowo, na terenie miasta Płońsk, w pobliżu granic gminy, znajduje się stacja gazowa „Bońki”. Strefa kontrolowana gazociągu to obszar wyznaczony wzdłuż jego osi, mający na celu ochronę rurociągu przed uszkodzeniami i zapewnienie jego bezpiecznej eksploatacji. W strefach kontrolowanych wzdłuż gazociągów, występują ograniczenia w zagospodarowaniu przestrzennym, które zależą od szerokości średnicy danego rurociągu oraz rodzaju obiektów i infrastruktury planowanej w ich sąsiedztwie. Dla istniejących gazociągów DN 500 i DN 400 strefy kontrolowane mają odpowiednio:

- 32,5 m szerokości dla budynków użyteczności publicznej oraz zbiorowego zamieszkania,
- 30 m dla budynków mieszkalnych jedno- i wielorodzinnych, obiektów niemieszkalnych wolnostojących, parkingów oraz instalacji (kanalizacja, wodociągi, kable energetyczne i telekomunikacyjne) mających bezpośrednie połączenie z pomieszczeniami dla ludzi i zwierząt,
- 14 m dla instalacji niemających bezpośredniego połączenia z pomieszczeniami dla ludzi i zwierząt.

W przypadku gazociągu DN 200 strefy te wynoszą:

- 30 m szerokości dla budynków użyteczności publicznej oraz zbiorowego zamieszkania, dla budynków mieszkalnych jedno- i wielorodzinnych, obiektów niemieszkalnych wolnostojących, parkingów oraz instalacji (kanalizacja, wodociągi, kable energetyczne i telekomunikacyjne) mających bezpośrednie połączenie z pomieszczeniami dla ludzi i zwierząt,
- 14 m od instalacji niemających bezpośredniego połączenia z pomieszczeniami dla ludzi i zwierząt.

Strefa kontrolowana gazociągu wysokiego ciśnienia DN 700 wynosi 12 m.

³³ Ustawa z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych

Dla nowo realizowanych gazociągów przewidziano węższe strefy kontrolowane:

- DN 700 - 12 m,
- DN 500 - 12 m,
- DN 400 - 8 m,
- DN 200 - 6 m.

Oś każdej strefy kontrolowanej pokrywa się z osią gazociągu. Na obszarze tych stref obowiązuje nadzór nad wszelkimi działaniami, które mogłyby zagrażać bezpieczeństwu gazociągu. Zabronione jest m.in. wznoszenie obiektów budowlanych, urządzenie stałych składów i magazynów oraz sadzenie drzew w odległości mniejszej niż 3 m od gazociągów DN 500 i DN 400 oraz 2 m od gazociągu DN 200³⁴.

Gmina Płońsk realizuje gospodarkę odpadami zgodnie z obowiązującym regulaminem utrzymania czystości i porządku. Odpady komunalne - zarówno zmieszane, jak i posegregowane - są odbierane od mieszkańców według ustalonego harmonogramu, na podstawie umowy zawartej z Przedsiębiorstwem Gospodarki Komunalnej w Płońsku Sp. z o.o. Dodatkowo, od 2014 roku mieszkańcy mają możliwość samodzielnego dostarczania posegregowanych odpadów komunalnych do Punktu Selektywnego Zbierania Odpadów Komunalnych (PSZOK), który znajduje się przy ul. Żołnierzy Wyklętych w Płońsku. W regionie Płockim funkcjonuje regionalna instalacja do mechaniczno-biologicznego przetwarzania odpadów komunalnych, prowadzona przez to samo przedsiębiorstwo. Zakład ten, przetwarzający zarówno odpady zmieszane, jak i selektywnie zebrane, znajduje się w miejscowości Poświętne na terenie gminy Płońsk³⁵. Na obszarze gminy działa także zlokalizowane w Dalanówku składowisko odpadów, zarządzane przez Przedsiębiorstwo Gospodarki Komunalnej w Płońsku. Zgodnie z Planem Gospodarki Odpadami Województwa Mazowieckiego na 2024 rok, składowisko to pełni funkcję instalacji zastępczej dla licznych zakładów przetwarzania odpadów z regionu wschodniego i zachodniego. Obiekt objęty jest pełnym monitoringiem środowiskowym – kontrolowana jest emisja do wód i powietrza, osiadanie terenu, skład składowanych odpadów oraz ilość opadów atmosferycznych. Dodatkowo, składowisko regularnie nadzoruje Wojewódzki Inspektorat Ochrony Środowiska w Ciechanowie³⁶.

We wsi Poświętne zlokalizowana jest miejska oczyszczalnia ścieków, do której odprowadzane są ścieki z terenu gminy Płońsk. Do oczyszczalni ścieki dopływają również kolektorem z terenu miasta Płońsk oraz terenów gminy Baboszewo. Ponadto, ścieki są również odprowadzane do przydomowych oczyszczalni ścieków, a także gromadzone w zbiornikach bezodpływowych (szambach) i wywożone przez wozy asenizacyjne.

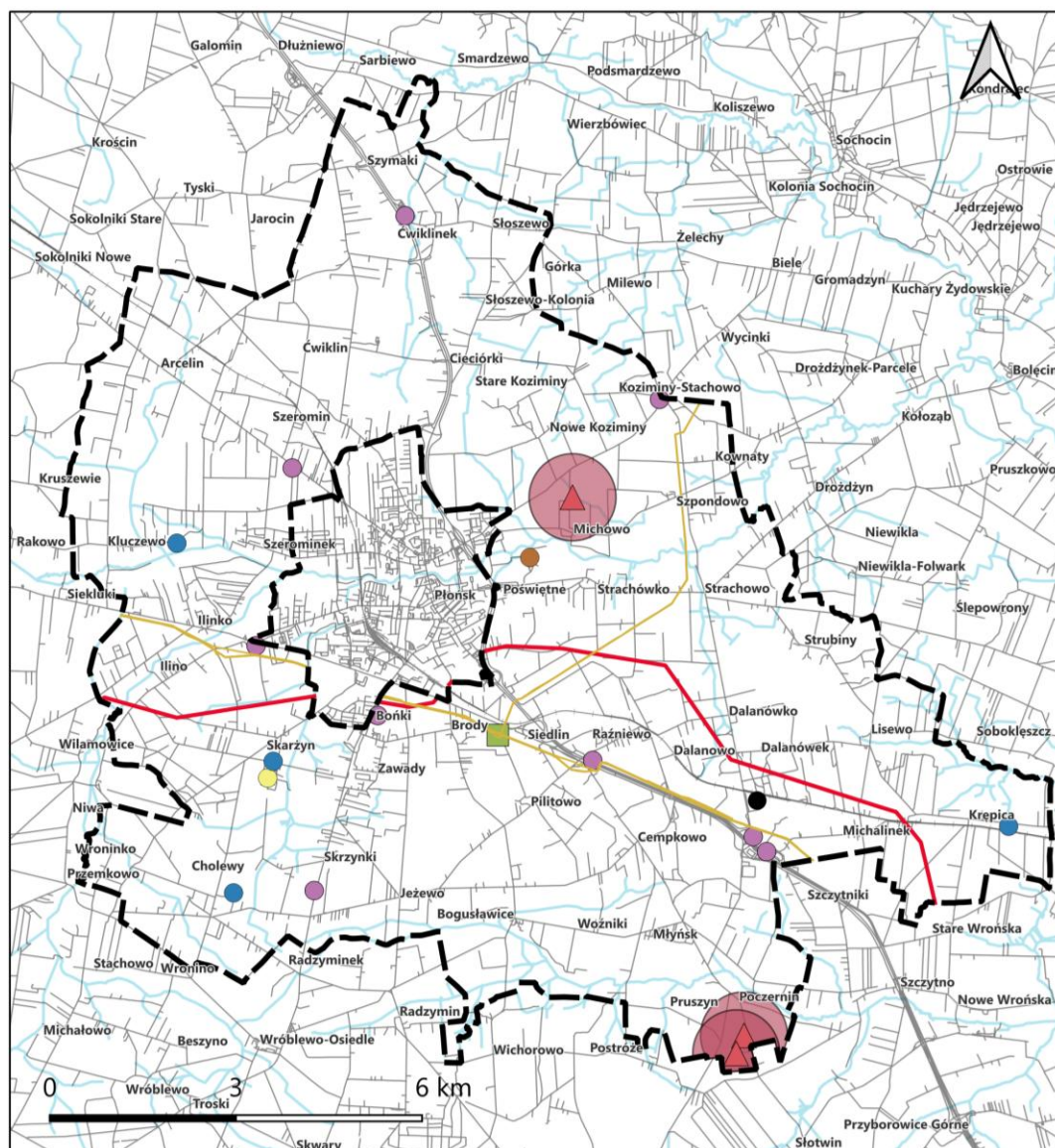
W miejscowości Skarżyn znajduje się biogazownia rolnicza. Jej działalność polega na przetwarzaniu substratów pochodzenia rolniczego, takich jak gnojowica, obornik, kiszonki oraz innych odpadów rolnospożywczych w energię elektryczną i ciepło. Jej odbiorcami jest najbliższe sąsiedztwo biogazowni. Kluczowe parametry biogazowni w Skarżynie: moc elektryczna - 1,56 MWe, moc cieplna - 1,60 MWt. Według Rozporządzenia Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 13 stycznia 2023 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budowle rolnicze i ich usytuowanie wokół instalacji służących do otrzymywania biogazu rolniczego ustala się strefy bezpieczeństwa w zależności od pojemności komór fermentacyjnych i zbiorników biogazu rolniczego. Dla instalacji o pojemności do 350 m³ minimalna strefa bezpieczeństwa wynosi 3 m, dla instalacji o pojemności powyżej 350 m³, ale nie więcej niż 700 m³ strefa

³⁴ Rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 26 kwietnia 2013 r. W sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie

³⁵ Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Płońsk, 2017

³⁶ <https://pgk.plonsk.pl/>

bezpieczeństwa to co najmniej 5 m, dla instalacji o pojemności przekraczającej 700 m³ strefa ta wynosi minimum 8 m.



Legenda

- | | |
|----------------------------------|--|
| Granica POG gminy Płońsk | Składowisko odpadów komunalnych |
| Tory | Ujęcie wody wraz ze stacją uzdatniania |
| Drogi | Gazociągi wysokiego ciśnienia |
| Cieki | Linia wysokiego napięcia 110kV |
| Infrastruktura techniczna | |
| Oczyszczalnia ścieków | Zespół zaporowo upustowy |
| Biogazownia Skarżyn | Turbina wiatrowa |
| Stacja paliw | Strefy ograniczeń w lokalizowaniu zabudowy mieszkaniowej od istniejących elektrowni wiatrowych - 700 m |

Ryc. 22 Infrastruktura techniczna

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych ogólnodostępnych, w tym BDOT10k, mapy zasadniczej oraz danych uzyskanych z Urzędu gminy Płońsk

Sposób uwzględnienia w planie ogólnym gminy Płońsk:

- umożliwienie dalszej eksploatacji istniejących obiektów infrastrukturalnych, a także ich rozbudowy czy modernizacji, poprzez wprowadzenie odpowiednich stref infrastrukturalnych lub gospodarczych dla działek zagospodarowanych na cele infrastruktury technicznej oraz określenie wskaźników zagospodarowania terenu na odpowiednim poziomie,
- ograniczenie lokalizowania nowej zabudowy w strefach kontrolowanych od gazociągów wysokiego ciśnienia,
- ograniczenie wyznaczania nowych stref z zabudową mieszkaniową (SW, SJ, SZ) na terenach w granicach strefy ograniczeń od istniejących elektrowni wiatrowych,
- powiększenie strefy infrastrukturalnej w sąsiedztwie oczyszczalni ścieków w miejscowości Poświętne w celu umożliwienia jej rozbudowy lub zlokalizowania w jej sąsiedztwie innych obiektów infrastruktury technicznej, w zależności od bieżących potrzeb miasta i gminy Płońsk,
- umożliwienie dalszej eksploatacji farm fotowoltaicznych i rozwoju instalacji odnawialnych źródeł energii przez wyznaczenie stref otwartych, w których profilu funkcjonalnym ujęto tereny elektrowni słonecznych,
- ograniczenie obszaru uzupełniania zabudowy w strefach kontrolowanych od gazociągów.

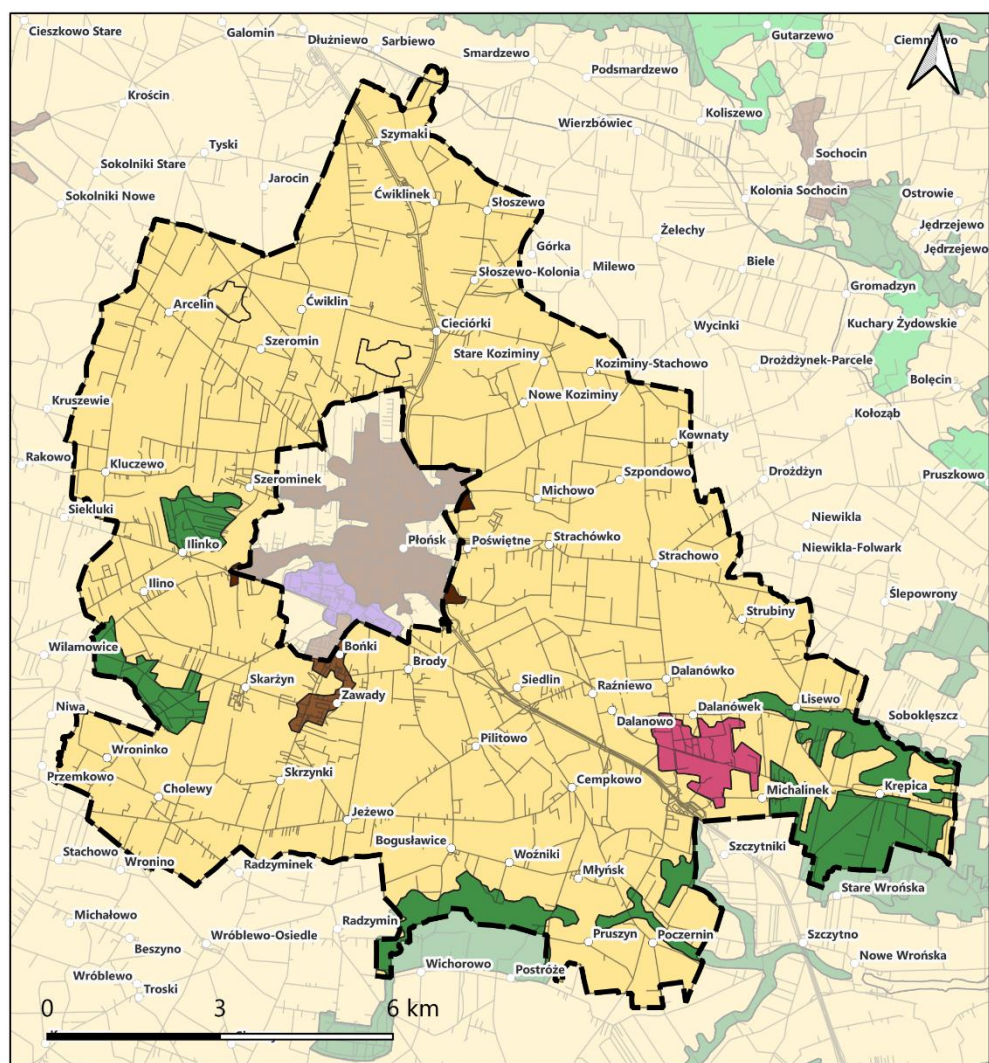
7.21. Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe

Audyt krajobrazowy województwa mazowieckiego został zatwierdzony uchwałą nr 48/24 Sejmiku Województwa Mazowieckiego w dniu 26 marca 2024 roku. Głównym celem tego opracowania była identyfikacja, charakterystyka oraz waloryzacja wartości krajobrazów występujących na terenie całego województwa. Na podstawie przeprowadzonej analizy wyznaczono krajobrazy priorytetowe, dla których sformułowano zalecenia i wnioski dotyczące ich ochrony oraz zasad kształtowania³⁷.

W gminie Płońsk nie zidentyfikowano krajobrazów priorytetowych. Wśród typów krajobrazu, które wyróżniono, znalazło się sześć kategorii: leśne, wiejskie, podmiejskie i osadnicze, miejskie, przemysłowe i energetyczne oraz górnicze (Tabela 8). Największy obszar w gminie pokrywa krajobraz wiejski. W południowej i wschodniej części gminy został wskazany krajobraz leśny, natomiast w jej południowo-zachodniej części wyodrębniono krajobraz górniczy. Krajobrazy przemysłowe i energetyczne, podmiejskie i osadnicze oraz miejskie zlokalizowane są w bezpośrednim sąsiedztwie miasta Płońsk i zajmują najmniej powierzchni spośród zidentyfikowanych krajobrazów.



³⁷ <https://mbpr.pl/audyt-krajobrazowy/>



Legenda

- | | |
|---|---------------------------------------|
| ○ Miejscowości | 6. Wiejskie |
| — Drogi | 8. Podmiejskie i osadnicze |
| Krajobrazy zidentyfikowane w granicach gminy | 9. Miejskie |
| 12. Przemysłowe i energetyczne | 2. Bagienno-łęgowe - głównie bezleśne |
| 13. Górnicze | Granice POG Gminy Płońsk |
| 3. Leśne | |

Ryc. 23 Typy krajobrazu w gminie Płońsk określone w Audycie krajobrazowym województwa mazowieckiego

Źródło: Opracowanie własne na podst.: Audyt krajobrazowy województwa mazowieckiego 2024

Tabela 8. Typy krajobrazu w gminie Płońsk

Lp.	Kod krajo- brazu	Typ krajobrazu	Ozna- czenie pod- typu	Podtyp
1	14-318.62- 049	6. Wiejskie	6d	Z przewagą mozaikowo rozmieszczonych użyt- ków rolnych tworzących pola średniej wielkości
2	14-318.61- 002	12. Przemysłowe i energetyczne	12a	Duże kompleksy przemysłowe
3	14-318.61- 004	13. Górnicze	13a	Tereny czynnej wielkopowierzchniowej eksploat- acji odkrywkowej
4	14-318.61- 013	6. Wiejskie	6a	Sztuczne zbiorniki wodne
5	14-318.61- 014	6. Wiejskie	6a	Sztuczne zbiorniki wodne
6	14-318.61- 040	8. Podmiejskie i osadnicze	8d	Zróżnicowana typologicznie i przestrzennie za- budowa nierolnicza na terenach wcześniej rolni- czych
7	14-318.61- 043	9. Miejskie	9a	Miejscowości z zachowanym układem historycz- nym
8	14-318.61- 063	3. Leśne	3b	Z przewagą siedlisk lasowych
9	14-318.61- 064	4. Leśne	3b	Z przewagą siedlisk lasowych
10	14-318.61- 068	5. Leśne	3b	Z przewagą siedlisk lasowych
11	14-318.61- 069	6. Leśne	3b	Z przewagą siedlisk lasowych
12	14-318.61- 085	7. Leśne	3a	Z przewagą siedlisk lasowych
13	14-318.61- 087	8. Leśne	3a	Z przewagą siedlisk lasowych
14	14-318.61- 095	9. Leśne	3c	Z przewagą siedlisk łągowych, bagiennych i olso- wych
15	14-318.61- 024	6. Wiejskie	6d	Z przewagą mozaikowo rozmieszczonych użyt- ków rolnych tworzących pola średniej wielkości

Źródło: opracowanie własne na podst. Audytu krajobrazowego województwa mazowieckiego 2024.

Do czterech z wyżej wymienionych kodów krajobrazu – 14-318.61-024 (typ wiejski), 14-318.61-063, 14-318.61-068 oraz 14-318.61-085 (typy leśne) wymieniono rekomendacje i wnioski dotyczące kierunków i zasad kształtowania zabudowy, zagospodarowania i użytkowania terenów, adekwatnie do charakterystyki, wartości i zagrożeń zidentyfikowanych, dla możliwości zachowania wartości danego krajobrazu³⁸.

³⁸ Audyt krajobrazowy województwa mazowieckiego - Audyt krajobrazowy województwa mazowieckiego - Lizmap

Dla typu wiejskiego oznaczonego kodem 14-318.61-024, zajmującego większość obszaru gminy, wskazane rekomendacje i wnioski to m.in.:

- Prowadzenie racjonalnej gospodarki rolnej zgodnie z zasadami zrównoważonego rozwoju oraz uwzględnieniem walorów tradycyjnego krajobrazu rolniczego.
- Ochrona terenów otwartych przed rozpraszaniem zabudowy.
- Realizacja inwestycji celu publicznego wyłącznie z uwzględnieniem walorów przyrodniczo-krajobrazowych.
- Utrzymanie charakteru krajobrazu rolniczego z zachowaniem charakterystycznych układów przestrzennych miejscowości.
- Ochrona przestrzeni rolniczej oraz ograniczanie zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, w szczególności gleb klas I-III.
- Ograniczanie zainwestowania terenów osuwiskowych.
- Gospodarowanie terenem z uwzględnieniem możliwości wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.
- Zachowanie i ochrona wartości historyczno-kulturowych i krajobrazowych obszarów i obiektów zabytkowych, m.in. poprzez wspieranie prac konserwatorskich, rewitalizację obiektów i obszarów zabytkowych oraz kulturowych, a także adaptację obiektów zabytkowych do nowych funkcji.
- Ochrona walorów krajobrazowych w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z zachowaniem zasad zrównoważonego rozwoju.
- Ochrona jakości krajobrazu poprzez przeciwdziałanie dysharmonii i fragmentacji z zachowaniem zwarłego charakteru zabudowy nawiązującej do istniejących obiektów i otoczenia.
- Ograniczanie zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne.
- Zachowanie i zwiększanie terenów zielonych.
- Wykorzystanie walorów krajobrazowych i kulturowych dla rozwoju turystyki i rekreacji z poszanowaniem jakości krajobrazu.

Dla typów leśnych o kodach 14-318.61-063, 14-318.61-068 i 14-318.61-085 wskazane rekomendacje i wnioski to m.in.:

- Ograniczanie zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne.
- Realizacja inwestycji celu publicznego wyłącznie z uwzględnieniem walorów przyrodniczo-krajobrazowych
- Ochrona walorów krajobrazowych w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z zachowaniem zasad zrównoważonego rozwoju.
- Ochrona jakości krajobrazu poprzez przeciwdziałanie dysharmonii i fragmentacji z zachowaniem zwarłego charakteru zabudowy nawiązującej do istniejących obiektów i otoczenia.
- Ochrona przestrzeni rolniczej oraz ograniczanie zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, w szczególności gleb klas I-III.
- Wykorzystanie walorów krajobrazowych i kulturowych dla rozwoju turystyki i rekreacji z poszanowaniem jakości krajobrazu.

Dla typu leśnego o kodzie 14-318.61-063, znajdującego się w południowo-zachodniej części gminy, wskazano dodatkowo utrzymanie szlaków migracji zwierząt, natomiast dla typu leśnego o kodzie 14-318.61-068 nie zarekomendowano podobnego działania. Z kolei dla typu leśnego z kodem 14-318.61-085, znajdującego się jedynie na małym fragmencie w zachodniej części terenu, rekomenduje się prowadzenie racjonalnej gospodarki surowcowej.

Sposób uwzględnienia w planie ogólnym gminy Płońsk:

- ograniczenie rozpraszania zabudowy poprzez kształtowanie zwartych struktur osadniczych,
- wyznaczenie stref, w których nowa zabudowa będzie harmonijnie i spójnie wpisywać się w istniejącą strukturę przestrzenną oraz otaczające ją zagospodarowanie,

- ochrona krajobrazów bagienno-łąkowych i leśnych przez objęcie ich strefami otwartymi z dużym udziałem powierzchni biologicznie czynnej,
- umożliwienie dalszej eksploatacji surowców naturalnych przez wyznaczenie stref górnictwa, przy jednoczesnym uwzględnieniu rekultywacji gruntów po zakończeniu eksploatacji i ich ponownego zagospodarowania przez nadanie odpowiednich funkcji profilu dodatkowego (teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód oraz, w zależności od strefy, teren produkcji czy tereny usług).
- usunięcie obszaru uzupełnienia zabudowy w strefach otwartych.

7.22. Opracowanie ekofizjograficzne w zakresie, o których mowa w art. 72 ust 1-3 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska

Zgodnie z art. 72 ust. 1 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska, w planie ogólnym zapewniono warunki utrzymania równowagi przyrodniczej i racjonalną gospodarkę zasobami środowiska, w szczególności:

1. ustalanie programów racjonalnego wykorzystania powierzchni ziemi, w tym na terenach eksploatacji złóż kopalin, i racjonalnego gospodarowania gruntami;
2. uwzględnianie obszarów występowania złóż kopalin oraz obecnych i przyszłych potrzeb eksploatacji tych złóż;
3. zapewnianie ochrony walorów krajobrazowych środowiska i warunków klimatycznych;
4. uwzględnianie potrzeb w zakresie zapobiegania ruchom masowym ziemi i ich skutkom;
5. uwzględnianie innych potrzeb w zakresie ochrony powietrza, wód, gleby, ziemi, ochrony przed hałasem, wibracjami i polami elektromagnetycznymi.

Przy przeznaczaniu terenów na poszczególne cele oraz przy określaniu zadań związanych z ich zagospodarowaniem w strukturze wykorzystania terenu, ustalono proporcje pozwalające na zachowanie lub przywrócenie równowagi przyrodniczej i prawidłowych warunków życia. Wyznaczając strefy, na tyle na ile to możliwe, starano się uwzględniać uwarunkowania ekofizjograficzne i przydatność poszczególnych terenów do kształtowania struktury funkcjonalno-przestrzennej. Zgodnie z *Opracowaniem ekofizjograficzne na potrzeby planu ogólnego gminy Płońsk*, nowe tereny zabudowy mieszkaniowej powinno się lokalizować:

- w sąsiedztwie terenów obecnie zabudowanych,
- w obszarach o korzystnych warunkach budowlanych,
- na terenach, gdzie nie występuje wysoka roślinność ani wody powierzchniowe.

W dokumencie wskazano tereny z korzystnymi warunkami budowlanymi, głównie zlokalizowane na północ od miasta Płońsk, jak również na zachód oraz północ gminy, w miejscowościach tj.: Ćwiklin, Szerminek, Szpondowo, Cholewy, Rażniewo, Młyńsk. Wskazano również obszary, na których należy ograniczyć rozwój zabudowy, ze względu na niekorzystne warunki budowlane, jak również występowanie torfów. Są to miejscowości tj.: Ćwiklinek, Szymaki, Jeżewo. Zgodnie z opracowaniem ekofizjograficznym, obszary korzystne dla rozwoju funkcji rekreacyjnej to przede wszystkim te charakteryzujące się większą odpornością na degradację i bardziej zdolne do regeneracji. Jako szczególnie predystynowane do pełnienia tej funkcji wskazano tereny lasów i zadrzewień, dwudziestometrowe strefy od zbiorników wodnych i cieków, a także dwudziestometrowe strefy od lasów i zadrzewień, a także grunty niegdyś uprawiane rolniczo³⁹.

³⁹ Opracowanie ekofizjograficzne na potrzeby planu ogólnego gminy Płońsk, 2024

Rekomendacje wynikające z opracowania ekofizjograficznego dotyczą w szczególności poniższych kwestii:

1. Zachowanie istniejących struktur przyrodniczych - wskazane jest utrzymanie lasów, zadrzewień, terenów podmokłych i dolin rzecznych jako podstawowych elementów systemu przyrodniczego i sieci ekologicznej gminy.
2. Udział powierzchni biologicznie czynnej - warto dążyć do utrzymania wysokiego udziału powierzchni biologicznie czynnej (co najmniej 60%) na terenach nowych inwestycji, zwłaszcza w obszarach wrażliwych przyrodniczo.
3. Strefy ochronne i pasy technologiczne - należy zwrócić szczególną uwagę na respektowanie stref ochronnych i pasów technologicznych infrastruktury technicznej, linii kolejowych, gazociągów, linii elektroenergetycznych oraz obiektów szczególnych (cementarze, elektrownie wiatrowe).
4. Uwzględnienie hałasu w planowaniu funkcji terenów - zaleca się rozważenie ograniczenia lokalizacji zabudowy mieszkaniowej i rekreacyjnej w rejonach narażonych na ponadnormatywny hałas komunikacyjny.

Sposób uwzględnienia w planie ogólnym gminy Płońsk:

- ograniczenie rozpraszania zabudowy poprzez kształtowanie zwartych struktur osadniczych,
- ustalenie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej na wysokim poziomie dla większości stref planistycznych, w zależności od rodzaju strefy, jej lokalizacji i charakteru jej docelowego zagospodarowania,
- wydzielenie terenów będących najważniejszymi elementami systemu przyrodniczego gminy – dolin rzecznych i większych kompleksów leśnych, jako odrębnych stref planistycznych, wyznaczając je jako strefy otwarte o minimalnym udziale powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 95%,
- ograniczenie lokalizowania nowej zabudowy w strefach kontrolowanych gazociągów wysokiego ciśnienia,
- ograniczenie lokalizowania nowej zabudowy mieszkaniowej w odległości 50 m od terenu cementarza i w strefie ograniczeń w zagospodarowaniu terenów od elektrowni wiatrowych
- usunięcie obszaru uzupełnienia zabudowy w strefach otwartych oraz ograniczenie obszaru uzupełnienia zabudowy w strefach kontrolowanych od gazociągów.



8. Sposób uwzględniania wniosków

Wnioski do planu ogólnego gminy Płońsk były zbierane od 6 sierpnia do 30 września 2024 roku. W tym terminie złożono około 230 wniosków. Wnioski składano także poza wyznaczonym terminem. Największą część wniosków dotyczyła zakwalifikowania działek do strefy wielofunkcyjną z zabudową jednorodzinną. Dotyczy to terenów w szczególności centralno-zachodniej części gminy, co wskazuje na duże zainteresowanie rozwojem mieszkaniowym w tym rejonie. Wnioskowano także o zabudowę produkcyjną, głównie w miejscowościach Michalinek, Siedlin i Młyńsk, oraz o zabudowę usługową m.in. w Cholewach i Skarżynie. W rejonie biogazowni w Skarżynie zgłaszano potrzebę wyznaczenia terenów pod zabudowę usługową i produkcyjną oraz na cele zieleni i rekreacji. Wnioski o możliwość realizacji instalacji fotowoltaicznych na wybranych działkach dotyczyły miejscowości tj.: Szeromin, Kluczewo, Młyńsk. Część wniosków dotyczyła terenów objętych obowiązującym miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego. Wśród wniosków znalazły się również wnoszące o przeznaczenie terenu na cele budowlane. Traktowano je w pierwszej kolejności jako wnioski na cele zabudowy mieszkaniowej, a jednocześnie interpretowano, iż zabudowa usługowa bądź zagrodowa, częściowo również spełnia wymieniony cel budowlany.

Projekt planu ogólnego sporządzono zgodnie z obowiązującymi przepisami. Wyznaczenie stref poprzedzono przeprowadzeniem wielokryterialnej analizy, uwzględniającej uwarunkowania gminy oraz wszystkie niezbędne czynniki. Część wniosków dotyczących zabudowy mieszkaniowej była lokalizowana zbyt daleko od istniejącej zabudowy lub na obszarach gruntów rolnych klas I-III, co uniemożliwiało uwzględnienie wniosków. Z uwagi na bilans zapotrzebowania i chłonności terenów mieszkaniowych, nowe tereny zabudowy mieszkaniowej, nieujęte dotąd w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, można wyznaczać wyłącznie w obszarach uzupełnienia zabudowy. W procesie analizowania wniosków brano także pod uwagę inne uwarunkowania, m.in. dostęp do infrastruktury technicznej, granice obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, granice form ochrony przyrody czy inne ograniczenia w zagospodarowaniu terenów.

Całościowo uwzględniono około 15% wniosków, zaś częściowo około 36%, co razem stanowi ponad połowę wniosków. W pierwszej kolejności uwzględniono te wnioski, których realizacja nie zakłócałaby rozwoju i funkcjonowania miejscowości w gminie, nie miałyby negatywnego wpływu na stan środowiska i jego funkcjonowanie, była zgodna z lokalnymi uwarunkowaniami oraz nie prowadziłyby do rozpraszania zabudowy ani zajmowania gruntów rolnych o najwyższej klasie bonitacyjnej.

Wnioski zostały złożone także przez upoważnione do tego instytucje i organy. Spośród 42 zawiadomionych instytucji i organów, odpowiedziało 12 z nich. Instytucje i organy przekazały niezbędne informacje, w zakresie swoich kompetencji, dotyczące planu ogólnego. Informacje te uwzględniono przy sporządzaniu projektu planu ogólnego. Część wniosków, która nie została uwzględniona, dotyczyła kwestii nienależących do zakresu ustaleń planu ogólnego.

9. Konsultacje społeczne i uwagi złożone do projektu planu ogólnego

Obowiązek konsultacji społecznych dotyczących planu ogólnego oraz zasady ich przeprowadzania wynika z art. 13i ust. 3 pkt 8 oraz art. 8h, 8i i 8j ustawy p.i.z.p. Zasady partycypacji społecznej, sposoby udostępnienia informacji o miejscach i terminach przeprowadzenia konsultacji społecznych, formy konsultacji społecznych, jak i czas trwania, szczegółowo definiuje Rozdział 1a ustawy p.i.z.p.

Konsultacje społeczne projektu planu ogólnego gminy Płońsk zostały przeprowadzone w terminie od 9 czerwca 2026 r. do 7 lipca 2026 r. i trwały 28 dni, wypełniając tym samym wymagania zawarte w art. 8j pkt 1 ustawy p.i.z.p.

W gminie Płońsk, konsultacje obejmowały zbieranie uwag do projektu planu ogólnego, dwa spotkania otwarte oraz dwa dyżury projektanta.

W trakcie trwania konsultacji społecznych wpłynęło 246 uwag, dotyczących około 450 działek, w tym znalazły się uwagi, które odnosiły się do tych samych nieruchomości. Ponadto złożono także uwagi dotyczące całego obszaru planu. Zatem w sumie uwagi objęły 473 postulaty, które podlegały oddzielnemu rozstrzygnięciu. Zdecydowana większość postulatów zawartych w uwagach (prawie 75%) dotyczyła zmiany obecnie wyznaczonych w projekcie stref (zazwyczaj stref otwartych) na strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną, bądź rozszerzenia już wyznaczonych stref SJ na dalszą część działki. Część postulatów dotyczyła także zmiany na strefy wielofunkcyjne z zabudową zagrodową, jednak grupa ta stanowiła jedynie niecałe 5% uwag. W pozostałych przypadkach postulowano zmianę klasyfikacji na strefy: produkcji rolniczej, usługowej, gospodarczej, zieleni i rekreacji, górnictwa – natomiast były to pojedyncze uwagi. Grupę nieco ponad 11% stanowiły postulaty, w których wnoszono o wyznaczenie więcej niż jednej strefy łącznie bądź wskazywano alternatywne wyznaczenie strefy. Poza tym złożono również uwagi, które nie dotyczyły zmian wyznaczonych stref planistycznych, tylko postulowały o zmianę wartości wskaźników zagospodarowania terenu, zmianę profilu funkcjonalnego strefy lub o inne ustalenia, w tym nie należące do zakresu planu ogólnego.

Rozpatrując uwagi brano pod uwagę wszelkie obowiązujące przepisy dotyczące sporządzania planu ogólnego, a także analizowano istniejące uwarunkowania w danych lokalizacjach, wskazanych w formularzach. Przy rozpatrywaniu uwag analizowano je całościowo, aby uchwycić pełny obraz potrzeb interesariuszy w zestawieniu z ww. przepisami i uwarunkowaniami, w celu podjęcia racjonalnych decyzji planistycznych jak najkorzystniejszych dla interesariuszy. W wyniku tego uwzględniono 40 uwag, uwzględniono częściowo 90 uwag, natomiast 116 uwag nie zostało uwzględnionych, co w przełożeniu na pojedyncze postulaty wynosi: uwzględnionych 86 postulatów, uwzględnionych częściowo 108 postulatów oraz nieuwzględnionych 279 postulatów.

Część uwag została uwzględniona na podstawie obowiązujących planów miejscowych, a część poprzez rozszerzenie obszaru uzupełnienia zabudowy. Brak możliwości uwzględnienia uwag, które w większości postulowały o wyznaczenie terenów zabudowy mieszkaniowej, w większości wynikał z faktu, iż z uwagi na bilans zapotrzebowania na tereny mieszkaniowe i chłonności nie ma możliwości wyznaczania nowych terenów mieszkaniowych poza obszarem uzupełnienia zabudowy. Zaś obszar ten wynika z konkretnych obliczeń, regulowanych przepisami. Dlatego też szczególna trudność występowała na terenach pozbawionych istniejących skupisk zabudowy, pozwalających na wytworzenie się OUZ. Prócz tego decydowały konkretne uwarunkowania dla danej działki. Ograniczenie stanowiło m.in. występowanie gruntów rolnych klas chronionych oraz potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej, obowiązkowo uwzględniane w planie ogólnym, wykluczające nadmierną rozbudowę terenów zabudowy

nierolniczej kosztem terenów otwartych. W przypadku niemożności uwzględnienia w całości przedstawionych postulatów, starano się uwzględnić uwagi częściowo.

Szczegółowy opis przeprowadzonych konsultacji społecznych oraz wykaz uwag wraz z ich rozpatrzeniem zamieszczono w raporcie z konsultacji społecznych, stanowiącym odrębne opracowanie.



10. Materiały źródłowe

1. Opracowanie Ekofizjograficzne podstawowe Gminy Płońsk na potrzeby Planu Ogólnego Gminy Płońsk, Potocka Marta, Grudzień 2024;
2. Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego, 2018 r.;
3. Raport o Stanie Gminy Płońsk w 2024 roku;
4. Rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 26 kwietnia 2013 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie;
5. Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy;
6. Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy;
7. Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 22 listopada 2024 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów;
8. Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów;
9. Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku;
10. Strategia Rozwoju Gminy Płońsk na lata 2025-2035, Płońsk, Urząd Gminy w Płońsku;
11. Strategiczne Studium Lokalizacyjne Inwestycji Centralnego Portu Komunikacyjnego, 2021 r., wersja 5.0;
12. Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Płońsk, Załącznik nr 1 do uchwały Nr XXXVI/248/2017 Rady Gminy Płońsk z dnia 18 sierpnia 2017 roku, 2017;
13. Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Płońsk, Załącznik nr 1 do uchwały nr LVII/388/2022 Rady Gminy Płońsk, Wójt Gminy Płońsk, Grudzień 2022;
14. Uchwała Nr 59/X/90 Wojewódzkiej Rady Narodowej w Ciechanowie z dnia 23 kwietnia 1990 r. w sprawie wyznaczenia obszarów chronionego krajobrazu na terenie województwa ciechanowskiego;
15. Uchwała Nr LXXV/523/2024 Rady Gminy Płońsk z dnia 25 marca 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego gminy Płońsk;
16. Uchwała nr 48/24 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 26 marca 2024 r. w sprawie audytu krajobrazowego dla województwa mazowieckiego;
17. Ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody;
18. Ustawa z dnia 2 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych;
19. Ustawa z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych;
20. Ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska;
21. Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ;
22. Ustawa z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym;
23. Ustawa z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze;
24. Wykaz zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej wg stanu na 31.12.2024 r., GIOŚ;
25. Zarządzenie nr 8 Generalnego Dyrektora Dróg Krajowych i Autostrad z dnia 17 kwietnia 2024 r., w sprawie klas istniejących dróg krajowych.

Strony internetowe:

1. Audyt krajobrazowy województwa mazowieckiego - Audyt krajobrazowy województwa mazowieckiego - Lizmap
2. CBDG GIS | CBDG i dane Państwowego Instytutu Geologicznego
3. CRFOP - Wyszukiwanie
4. Geoportal.gov.pl – Geoportal Infrastruktury Informacji Przestrzennej
5. GUS - Bank Danych Lokalnych
6. <https://dm.pgi.gov.pl/>
7. <https://mapa.osuwiska.pgi.gov.pl/gosc/?locale=pl>
8. https://wody.isok.gov.pl/imap_kzgw/?gpmmap=gpMZP
9. NID, Wykaz zabytków nieruchomych wpisanych do rejestru zabytków (księga A) – stan na 31 marca 2025 – <https://nid.pl/zasoby/rejestr-zabytkow-zasoby/> [dostęp: 08.07.2025]
10. Strona główna - Otwarte Dane
11. UG Płońsk

11. Spis rycin

Ryc. 1 Ustalenia planu ogólnego a miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego – przykładowe tereny funkcjonalne możliwe do wyznaczenia w planie miejscowym.	12
Ryc. 2 Ustalenia planu ogólnego a miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego – przykładowe tereny funkcjonalne możliwe do wyznaczenia w planie miejscowym.	12
Ryc. 3 Położenie administracyjne gminy Płońsk na tle powiatu	16
Ryc. 4 Położenie administracyjne gminy Płońsk na tle województwa	17
Ryc. 5 Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Płońsk.....	22
Ryc. 6 Tereny wyznaczone do realizacji funkcji mieszkaniowej wyznaczone w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, stan na 2024 r.	27
Ryc. 7 Strefy planistyczne wyznaczone w planie ogólnym	34
Ryc. 8 Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy w planie ogólnym	44
Ryc. 9 Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w planie ogólnym.....	45
Ryc. 10 Model struktury funkcjonalno-przestrzennej Gminy Płońsk - ustalenia i rekomendacje w zakresie prowadzenia polityki przestrzennej.....	50
Ryc. 11 Planowane inwestycje, Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego	54
Ryc. 12 Formy ochrony przyrody	57
Ryc. 13 Obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi.....	59
Ryc. 14 Tereny i obszary górnicze oraz złoża kopalin	65
Ryc. 15 Obiekty wpisane do Rejestru Zabytków, ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków lub wyznaczone w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego (MPZP)	70
Ryc. 16 Obszary wpisane do rejestru lub ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków	72
Ryc. 17 Stanowiska archeologiczne	73
Ryc. 18 Grunty chronione na terenie gminy Płońsk	76
Ryc. 19 Infrastruktura społeczna na terenie gminy Płońsk.....	79
Ryc. 20 Infrastruktura komunikacyjna.....	81
Ryc. 21 Mapa przebiegu drogi ekspresowej S10 i Obwodnicy Aglomeracji Warszawskiej (A50 i S50)....	82
Ryc. 22 Infrastruktura techniczna.....	86

Ryc. 23 Typy krajobrazu w gminie Płońsk określone w Audycie krajobrazowym województwa mazowieckiego	88
---	----

12. Spis tabel

Tabela 1. Strefy planistyczne możliwe do wyznaczenia w planie ogólnym, ich profile funkcjonalne i wskaźniki zagospodarowania terenu	7
Tabela 2 Standardy kształtowania zabudowy.....	20
Tabela 3. Cele strategiczne i operacyjne gminy Płońsk.....	48
Tabela 4. Złoża kopalin w gminie Płońsk, stan na kwiecień 2026	61
Tabela 5. Obszary górnicze w gminie Płońsk, stan na styczeń 2026.....	66
Tabela 6. Tereny górnicze w gminie Płońsk, stan na kwiecień 2026	67
Tabela 7. Zabytki nieruchome wpisane do rejestru zabytków	71
Tabela 8. Typy krajobrazu w gminie Płońsk	89

13. Spis wykresów

Wykres 1 Zmiana liczby ludności w gminie Płońsk	18
Wykres 2 Zmiany liczby ludności w gminie Płońsk	19

