

Uzasadnienie zawierające objaśnienie przyjętych rozwiązań wraz z syntezą ustaleń projektu Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Płońska

Podstawą opracowania nowej polityki przestrzennej gminy jest Uchwała Nr VII/49/15/2019 Rady Gminy Płońska z dnia 4 kwietnia 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Analiza dotychczas obowiązującego studium oraz długi okres od jego uchwalenia wskazały szereg aspektów, które uległy dezaktualizacji. Dokonanie zmiany jedynie fragmentów obowiązującego dokumentu wpłynęłoby negatywnie na jego czytelność. Głównym celem studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego jest określenie polityki przestrzennej gminy z uwzględnieniem elementów środowiska przyrodniczego, uwarunkowań społeczno – gospodarczych oraz potrzeb rozwojowych mieszkańców gminy. Analiza uwarunkowań wewnętrznych i zewnętrznych gminy pozwoliła na określenie i zaktualizowanie kierunków jej rozwoju. Ze względu jednak na konieczność utrzymania ciągłości polityki przestrzennej gminy, która jest realizowana poprzez obowiązujące do czasu przyjęcia niniejszego projektu studium, zdecydowano się na utrzymanie zasadniczego podziału kierunków, obowiązującego w dotychczasowym dokumencie, przy jednoczesnym zaktualizowaniu ich wraz ze wskazaniem nowych terenów rozwoju zabudowy w ramach wykonanego w trakcie prac bilansu terenów pod zabudowę, a także niezbędnych inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnych i ponadlokalnym. Gruntownej aktualizacji uległa natomiast część zawierająca uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego gminy, która zawierała dotychczas informacje nieaktualizowane od 2010 r. Oprócz przesłanek prawnych główną motywacją dla aktualizacji tej części było przekonanie, że tylko dobrze rozpoznane uwarunkowania mogą być podstawą do prawidłowego wyznaczenia kierunków rozwoju gminy. W ten sposób powstała zaktualizowany i zmieniony projekt dokumentu. W wyniku przeprowadzenia analiz ekonomicznych, środowiskowych i społecznych oraz wykonania bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę, stwierdzono, że w gminie Płońska występuje niedobór terenów zarówno o funkcji mieszkaniowej, usługowej, jak i produkcyjno-usługowej oraz rekreacyjnej. W związku z powyższym postanowiono o wyznaczeniu nowych terenów przeznaczonych pod zabudowę.

Nowy dokument składa się z:

- tekstu Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Płońska, Część I, Uwarunkowania i diagnoza stanu zagospodarowania przestrzennego,
- tekstu Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Płońska, Część II, Kierunki zagospodarowania przestrzennego
- rysunku uwarunkowań zagospodarowania przestrzennego,
- rysunku kierunków zagospodarowania przestrzennego.

Studium wskazuje następujące kierunki zagospodarowania przestrzennego:

Tereny zabudowanych jednostek osadniczych oraz tereny rozwoju w kierunku dominującej funkcji zabudowy mieszkaniowej

Tereny te stanowią większość wyznaczonych przez studium kierunków zagospodarowania. Są one także kontynuacją realizacji polityki przestrzennej wyznaczonej przez dotychczas obowiązujące studium ze zidentyfikowanymi terenami istniejącej zabudowy mieszkaniowej rozproszony oraz dodanymi rezerwami pod nową zabudowę.

Kierunkiem tym oznaczono obszary, na których co prawda obecnie dominuje rozwój zabudowy zagrodowej, jednak wmieszana jest między nimi zabudowa mieszkaniowa, usługowa oraz drobne rzemiosło w sposób uniemożliwiający jej wyodrębnienie jako osobnego kierunku zagospodarowania.

Tereny rozwoju zabudowy produkcyjno-usługowej

Tereny te za wyjątkiem jednego terenu nie zostały wyodrębnione w dotychczasowej polityce przestrzennej gminy. Nowe tereny zostały wyznaczone w ilości nieprzekraczającej wartości otrzymanych w bilansie terenów. Czynnikiem decydującym o lokalizacji nowych obszarów były bliskość ważniejszej drogi i możliwość wyznaczenia zwartej powierzchni jako oferty inwestycyjnej gminy.

Tereny rekreacji i wypoczynku

Tereny wyznaczone zgodnie z dotychczasową polityką przestrzenną, w północno-zachodniej części gminy.

Tereny urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii w tym wykorzystujących energię słońca

Kierunek ten obejmuje istniejące i nowo wyznaczone tereny pod lokalizację farm wiatrowych i fotowoltaicznych o mocy powyżej 100 kW. W ramach kierunku dopuszcza się również realizację infrastruktury technicznej niezbędnej do funkcjonowania paneli słonecznych, jak również obiekty służące do magazynowania wytworzonej energii, stacje transformatorowe czy główne punkty zasilania.

Tereny wydobywania surowców

Kierunek wyznacza tereny wydobywania surowców naturalnych z udokumentowanych złóż, które uzyskały koncesję na wydobycie oraz z terenów które potencjalnie bogate są w tego typu surowce.

Ponadto przyjęto ogólne zasady zagospodarowania terenów w kontekście utrzymania ładu przestrzennego, zgodnie z którymi zdefiniowane w Studium kierunki zmian w strukturze przestrzennej, określono w formie ograniczeń dla poszczególnych rodzajów zabudowy. Należy również podkreślić, że Studium wyznacza kierunki zagospodarowania, a nie przeznaczenia poszczególnych działek.

Obowiązuje dostosowanie formy nowych bądź rozbudowywanych lub nadbudowywanych obiektów do charakteru zabudowy zlokalizowanej z najbliższym sąsiedztwie, w szczególności na obszarach występowania obiektów zabytkowych.

Jednocześnie, w granicach dopuszczonych przez obowiązujące na danym terenie przepisy odrębne, na wszystkich terenach w granicach opracowania Studium, dopuszczono realizację terenów zieleni (nieurządzonej, urządzonej, izolacyjnej), sportu i rekreacji (parki, boiska, place zabaw, plaże itd.), terenów dróg i parkingów, które stanowią niezbędne dla zachowania ładu przestrzennego uzupełnienie dla zagospodarowanych lub przeznaczonych do zagospodarowania, terenów poszczególnych osad i miejscowości.