

Załącznik Nr 2

do Uchwały Nr 528/XXX/2017

Rady Miasta Płocka

z dnia 28 marca 2017 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Żyzna – południe” w Płocku

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778 z późn. zm.), Rada Miasta Płocka rozstrzyga, co następuje:

§ 1. nie uwzględnia się:

- 1. uwagi** wniesionej w dniu 30.12.2016 r. przez Spółdzielnię Mieszkaniową „Budowlani” z siedzibą przy al. Armii Krajowej 16 w Płocku, dotyczącej zmiany przeznaczenia wąskiego pasa działki nr ew. 111, będącej własnością Gminy Płock, położonego przy ul. Żyznej pomiędzy działkami nr 110 i nr 112/1, na teren ogólnodostępnego ciągu pieszo-jezdnego (KDJ) lub teren ogólnodostępnego ciągu pieszego (KP).

Uzasadnienie:

Wyznaczenie wnioskowanego ciągu komunikacyjnego jest bezzasadne, gdyż ustalenia projektu planu w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji dopuszczają wydzielenie dojazdów wewnętrznych w celu umożliwienia dostępu do dróg publicznych.

- 2. uwagi** wniesionej w dniu 12.01.2017 r. przez Annę Hadi [...] i Leszka Mroczyńskiego (pełnomocnika) [...] w części dotyczącej:
 - 1) doprowadzenia tekstu i rysunku projektu planu w obszarach 1U i 5U do zgodności z zapisami i częścią graficzną obowiązującego Studium w kwestii właściwego ustalenia rodzajów użytkowania w zakresie użytkowania podstawowego i dopuszczalnego, w zakresie sprzeczności ustalenia dopuszczalnych wysokości zabudowy w stosunku do obowiązującego Studium;
 - 2) zwiększenia w obszarach pozostałych po doprowadzeniu projektu planu do zgodności ze Studium, oznaczonych symbolem 1U i 5U dopuszczalnej powierzchni zabudowy do 90%, wysokości do 15 m, wskaźnika intensywności zabudowy do 3,6 (intensywność wielkościowo dopasowana do ograniczeń wynikających z dopuszczalnej powierzchni zabudowy i wysokości) oraz dopuścić jako użytkowanie dopuszczalne mieszkalną zabudowę wielorodzinną;
 - 3) zwiększenia, w obszarze zabudowy wielorodzinnej, powstałym w wyniku poprawy zasięgu sposobu użytkowania w obecnie

- proponowanym obszarze 1U (zgodnie ze Studium powinien tam być obszar MW), wysokości do maksimum 11 kondygnacji, powierzchni biologicznie czynnej do minimum 35% oraz dopasowania intensywność zabudowy przez podniesienie jej do poziomu 4,2;
- 4) wprowadzenia zapisu o konieczności realizacji zabudowy ciągłej (pierzejowej) od strony ul. Tadeusza Mazowieckiego ze względu na konieczność tworzenia ściany zabudowy pełniącej rolę ekranu akustycznego dla osiedla;
 - 5) wprowadzenia dwóch linii zabudowy dla obszarów planistycznych od strony ul. Tadeusza Mazowieckiego jako zasadę ochrony wnętrza kwartałów zabudowy osiedla przed uciążliwością arterii komunikacyjnej:
 - a) obowiązującej linii zabudowy - zabudowa usługowa pierzejowa stanowiąca barierę akustyczną,
 - b) nieprzekraczalnej (drugiej) linii zabudowy - dopuszczalna zabudowa wielorodzinna uzupełniająca zabudowę usługową, wycofana w stosunku do linii zabudowy usługowej o 8 m;
 - 6) uznania obszaru planu za obszar zabudowy śródmiejskiej zgodnie z zapisem Studium;
 - 7) wprowadzenia zapisu o możliwości realizacji połączeń komunikacji pieszej powyżej skrajni drogi o symbolu 1KDL jako czynnik zwiększający bezpieczeństwo osób korzystających z obszaru usługowego wraz z możliwością realizacji elementów usługowych nad drogą (naturalna segregacja ruchu pieszego i kołowego zgodna z zapisem art 1 ust. 4 pkt 3 ustawy o planowaniu);
 - 8) dopuszczenia dotychczasowego użytkowania (sady) w obszarach 1U, 2MW i 1MN;
 - 9) usunięcia z rysunku planu drogi 2KDD jako elementu nieuzasadnionego na tym etapie rozwoju okolicy, a stanowiącego ukryty instrument przymusu planistycznego.

Uzasadnienie:

Ad 1)

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania miasta Płocka określa zakres dopuszczalnych funkcji oraz wskaźników zabudowy dla poszczególnych obszarów. Doprecyzowanie funkcji i wskaźników zabudowy w zakresie przedstawionym w Studium dla poszczególnych terenów leży w gestii planu miejscowego. Wskazane przez składających uwagę zapisy są dopuszczalnymi rozwiązaniami, które mogą ulegać modyfikacjom na etapie sporządzania projektu planu w związku z uwarunkowaniami terenowymi. Wyznaczenie na terenach oznaczonych symbolem 1U i 5U zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej nie jest możliwe ze względu na licznie przebiegające linie elektroenergetyczne o napięciu 110kV oraz bezpośrednie sąsiedztwo drogi klasy głównej ruchu przyspieszonego, oznaczonej symbolem 1KDGP. Dodać należy, że droga ta stanowi fragment tzw. obwodnicy miasta o dużym natężeniu ruchu samochodowego, także ciężarowego. Proponowane

ustalenia projektu planu dążą do zmniejszenia wyżej wymienionego uciążliwego oddziaływania na osoby przebywające w obrębie omawianych terenów.

Ad 2)

Uwzględniono w części dotyczącej zwiększenia wysokości zabudowy poprzez ustalenie dopuszczalnej wysokości do 15 m dla terenów 1U i 5U, co jest zgodne z żądaniem przedstawionym w uwadze.

Nie uwzględniono w części dotyczącej :

a) zwiększenia powierzchni zabudowy do 90%, gdyż ustalenia Studium wskazują maksymalne dopuszczalne wartości, które są doprecyzowywane na etapie sporządzania planów miejscowych. Ustalenia projektu planu dążą do wkomponowania nowej zabudowy w istniejące uwarunkowania przestrzenne. Wnioskowana powierzchnia zabudowy nie wpisuje się w charakter zabudowy terenów sąsiednich;

b) dopuszczenia zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej ze względu na istniejące uwarunkowania, którymi są licznie przebiegające na tym terenie linie elektroenergetyczne o napięciu 110kV oraz bezpośrednio sąsiedztwo drogi klasy głównej ruchu przyspieszonego, oznaczonej symbolem 1KDGP. Dodać należy, że droga ta stanowi fragment tzw. obwodnicy miasta o dużym natężeniu ruchu samochodowego, także ciężarowego, który może ulec jeszcze zwiększeniu po zrealizowaniu kolejnych odcinków obwodnicy. Proponowane ustalenia projektu planu dążą do zmniejszenia wyżej wymienionego uciążliwego oddziaływania na osoby przebywające w obrębie omawianych terenów.

Uwzględniono w części dotyczącej zwiększenia maksymalnej intensywności zabudowy poprzez ustalenie tego wskaźnika na poziomie do 2,5.

Nie uwzględniono w części dotyczącej zwiększenia wskaźnika intensywności zabudowy do 3,6. Ustalenia projektu planu dążą do wkomponowania nowej zabudowy w istniejące uwarunkowania przestrzenne. Wnioskowana intensywność zabudowy nie wpisuje się w charakter zabudowy terenów sąsiednich.

Ad 3)

Nie uwzględniono ze względu na sposób rozpatrzenia uwagi zawartej w pkt 1) dotyczącej wprowadzenia zabudowy wielorodzinnej.

Ad 4)

Wprowadzenie na terenach usługowych wzdłuż ul. Tadeusza Mazowieckiego zabudowy w formie pierzei, charakterystycznej dla zabudowy w historycznych centrach miast nie jest zasadne z punktu widzenia zachowania ładu przestrzennego. Teren ten jest częścią ukształtowanego w formie modernistycznej osiedla mieszkaniowego z charakterystyczną zabudową wolnostojącą, w którym wprowadzenie zabudowy pierzejowej stanowiłoby dysonans.

Ad 5)

Brak możliwości wprowadzenia zabudowy mieszkaniowej na przedmiotowym terenie ze względu na uwarunkowania przedstawione w

uzasadnieniu do pkt 1). Brak zasadności wprowadzenia zabudowy pierzejowej wyjaśniono w uzasadnieniu do pkt 4).

Ad 6)

Nie uwzględniono ze względu na sposób rozpatrzenia uwagi zawartej w pkt 1) dotyczącej wprowadzenia zabudowy wielorodzinnej.

Ad. 7)

Sposób zagospodarowania w obrębie pasa drogowego regulują przepisy odrębne.

Ad 8)

Zgodnie z art. 35 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym możliwe jest wykorzystywanie terenów w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z planem.

Ad 9)

Przedmiotowa droga stanowić będzie istotny element systemu komunikacyjnego rozwijającego się osiedla. Wyznaczenie drogi umożliwi prawidłowe zagospodarowanie tych terenów poprzez zapewnienie właściwej obsługi komunikacyjnej oraz doprowadzenie sieci infrastruktury technicznej.

- 3. uwagi** wniesionej w dniu 18.01.2017 r. przez Przedsiębiorstwo Produkcyjno – Usługowe „INBUD” Stefan Karczewski z siedzibą w Płocku przy al. Kilińskiego 41 dotyczącej dopuszczenia na terenie oznaczonym symbolem 19MW maksymalnej wysokości zabudowy do 20m.

Uzasadnienie:

Wnioskowana wysokość jest niezasadna z punktu widzenia ładu przestrzennego. Zarówno zabudowa istniejąca na przedmiotowym terenie jak również na sąsiednim terenie 20MW charakteryzuje się wysokością do 12m. W związku z tym zachodzi konieczność zachowania skali zabudowy, która może powstać na tym terenie względem obiektów istniejących.

- 4. uwagi** wniesionej w dniu 19.12.2016 r. przez Sabinę Marciniak Łapińską [...] i Andrzeja Czubak [...] w części dotyczącej przeznaczenia działki gminnej nr 257, zlokalizowanej między Zbożową 21 i 23 pod ciąg pieszy (KP).

Uzasadnienie:

Uwzględniono w części poprzez wyznaczenie ciągu pieszego na części działek nr ew. 250/2 i 250/1 zamiast wnioskowanego ciągu pieszego na działce nr 257.

- 5. uwagi** wniesionej w dniu 20.01.2017 r. przez Cezarego Szymańskiego [...] dotyczącej rozpatrzenia możliwości wyznaczenia drogi lokalnej oznaczonej projekcie planu symbolem 2KDL (przez działkę nr 99/5 - zgodnie z załącznikiem do uwagi) w celu ułatwienia dostępu do nieruchomości 99/8.

Uzasadnienie:

Działka nr 99/8 posiada obsługę komunikacyjną z drogi publicznej klasy lokalnej oznaczonej symbolem 3KDL oraz drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczonej symbolem 4KDD. Ponadto ustalenia planu dopuszczają wydzielenie dojazdów wewnętrznych w celu umożliwienia dostępu do dróg publicznych.

- 6. uwagi** wniesionej w dniu 20.01.2017 r. przez Cezarego Szymańskiego [...]*) dotyczącej maksymalnego powiększenia terenu 1MN kosztem terenu 2MW.

Uzasadnienie:

Ustalenia planu dążą do ujednoczenia charakteru zabudowy w obszarze osiedla. Tym samym rozwój zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej jest niewskazany w związku z potrzebą zachowania ładu przestrzennego i ujednoczenia typu zabudowy.

- 7. uwagi** wniesionej w dniu 19.01.2017 r. przez WIX DEVELOPER Spółka Akcyjna, Mirosław 22A, 09-472 Słupno w części dotyczącej:

- 1) zmiany minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej na 15% dla działki oznaczonej nr ew. 113/5 na terenie 1Uo;
- 2) zmiany minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej na 30% dla działki oznaczonej nr ew. 3719 na terenie 14MW;
- 3) dopuszczenia zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie zabudowy szeregowej na działce oznaczonej nr ew. 3719 na terenie 14MW.

Uzasadnienie:**Ad 1)**

Uwzględniono w części poprzez zmniejszenie wymaganego minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej do 25%.

Nie uwzględniono w części dotyczącej zmniejszenia tego wskaźnika do 15%. Ustalenie wskaźnika na wnioskowanym poziomie byłoby niezgodne z obowiązującym przepisem prawa zawartym w § 39 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

Ad 2)

Uwzględniono w części poprzez zmniejszenie wymaganego minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej do 45%.

Nie uwzględniono w części dotyczącej zmniejszenia udziału powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej do 30%. Konieczność zachowania możliwie dużej powierzchni biologicznie czynnej na przedmiotowych terenach wynika ze specyfiki gruntowo-wodnej. Gleby na tych terenach charakteryzują się potrzebą zapewnienia możliwości swobodnego przenikania wód opadowych na większych powierzchniach. Należy zauważyć, że w § 14 ust. 1 pkt 6 w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustalono

odprowadzanie powierzchniowe i zagospodarowanie na działce poprzez infiltrację do gruntu wód opadowych i roztopowych z dachów budynków. Ponadto, z uwagi na wielkość przedmiotowego terenu, istotne jest zachowanie powierzchni biologicznie czynnej.

Ad 3)

Ustalenia planu dążą do ujednoczenia charakteru zabudowy na obszarze objętym planem. Tym samym rozwój zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej nie jest wskazany ze względu na potrzebą zachowania ładu przestrzennego i ujednoczenia typu zabudowy.

Przewodniczący
Rady Miasta Płocka

Artur Jaroszewski