

## Uzasadnienie

do Uchwały Nr 383/XXII/2020 Rady Miasta Płocka z dnia 27 sierpnia 2020 r.  
w sprawie Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Lotnisko” w Płocku.

### Podstawa podjęcia uchwały.

Na podstawie art. 15 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293, 1086), zwanej dalej ustawą, w związku z art. 20 ust. 1 ustawy, przedkładam projekt Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Lotnisko” w Płocku, celem jego uchwalenia.

Przedmiotowa uchwała spełnia wymogi zawarte w Uchwale Nr 332/XIX/2016 Rady Miasta Płocka z dnia 31 maja 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Lotnisko” w Płocku, zwanego dalej „projektem planu”.

**Projekt planu został wykonany zgodnie z procedurą określoną w art. 17 ustawy i zawiera elementy obligatoryjne planu wskazane w art. 15 ust. 2 ustawy, z wyjątkiem:**

- 1) zasad ochrony krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej, w związku z niewystępowaniem w granicach obszaru planu;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, w związku z niewystępowaniem w obszarze planu.
- 3) granic i sposobów zagospodarowania, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa, w związku z niewystępowaniem w obszarze planu.

**Projekt planu miejscowego zawiera także elementy fakultatywne planu, wskazane w art. 15 ust. 3 ustawy, to jest:**

- granice terenów służących organizacji imprez masowych,
- granice terenów zamkniętych, i granice stref ochronnych terenów zamkniętych,
- sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg oraz do granic przyległych nieruchomości,
- kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów,
- granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym,
- minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych.

**Projekt planu miejscowego został opracowany na podstawie ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Płocka**, przyjętego Uchwałą nr 565/XXXIII/2013 Rady Miasta Płocka z dnia 26 marca 2013 r. Ustalenia projektu planu nie naruszają ustaleń Studium. Teren objęty planem znajduje się w strefie F: Kostrogaj, Trzepowo – obszarze o dominującej funkcji przemysłowej i usługowej, obejmujący m. in. lotnisko i tereny o różnym przeznaczeniu będące potencjalną rezerwą rozwojową. Zgodnie z zapisami Studium w ramach miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dopuszcza się w szczególności:

- modyfikację (w granicach 20%) parametrów i wskaźników podanych w Studium,
- doprecyzowanie katalogu funkcji możliwych do wprowadzenia na danym terenie,
- doprecyzowanie wskaźników intensywności zabudowy dla każdego terenu.

· zachowanie parametrów wysokości dla zabudowy istniejącej.

W granicach strefy funkcjonalnej F przeważa zabudowa o funkcji usługowo – produkcyjno - składowej. W granicach strefy przewiduje się przede wszystkim rozwój zabudowy o wiodącej funkcji produkcyjnej, przemysłowej, składowej oraz usługowej. W granicach strefy zachowuje się istniejące lotnisko sportowe z możliwością przekształcenia na lotnisko publiczne. Dopuszcza się zmniejszenie powierzchni lotniska na rzecz obszarów o dominujących funkcjach: PU – obszary o dominującej funkcji produkcyjno – usługowej lub U – obszary o dominującej funkcji usługowej.

**Obszar objęty projektem planu miejscowego ograniczony jest:**

- od zachodu - linią rozgraniczającą terenów kolejowych, zachodnią granicą działek o numerach ewidencyjnych 39/1 i 39/2, linią rozgraniczającą ulicy Bielskiej (wzdłuż północnej granicy części działki o numerze ewidencyjnym 1/7);
- od północy - północną granicą działek o numerach ewidencyjnych 7/5, 7/1, 8/2, 9/2, 10 i 11/2;
- od wschodu - granicą administracyjną miasta;
- od południa – linią rozgraniczającą ulicy Targowej (wzdłuż północnej granicy działek o numerach ewidencyjnych gruntów: 61/1 i 61/2 oraz części 61/3, południowej granicy działek o numerach ewidencyjnych gruntów: części 61/3, 61/4, 165, 109/25, 171/32, 159/4, 156/1, 156/2), linią rozgraniczającą ulicy Otolińskiej (wzdłuż północnej granicy części działki o numerze ewidencyjnym gruntów 125),

**Realizacja wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 - 4 ustawy, polegające na uwzględnieniu:**

1. wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – poprzez regulacje projektu planu miejscowego zawarte w treści uchwały jak również na załączniku Nr 1. Kompleksowe rozwiązania obejmujące kompozycję funkcjonalno-przestrzenną, przez wyznaczenie warunków zagospodarowania terenów zabudowy obiektów produkcyjnych, składów, magazynów, terenu komunikacji lotniczej, a także zabudowy mieszkaniowej i usługowej. Mając na uwadze relacje nowej zabudowy z terenami otaczającymi, charakter oraz gabaryty istniejącej zabudowy, kształtowanie warunków przestrzennych oparto o zasadę zachowania zrównoważonego rozwoju i ładu przestrzennego. Na rysunku planu jednoznacznie określono linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, a w miejscach gdzie dopuszczono zabudowę ustalono nieprzekraczalne linie zabudowy. Treść uchwały ustala parametry i wskaźniki kształtujące zabudowę i zagospodarowanie terenów, a także zasady rozbudowy i przebudowy oraz zasady kształtowania dachów.
2. walorów architektonicznych i krajobrazowych - zostało spełnione poprzez ustalenie przeznaczenia terenu oraz przez wyznaczenie wskaźników i parametrów kształtujących zagospodarowanie terenu i gabaryty zabudowy, zasad realizowania elewacji. Ustalono także zasady zagospodarowania i ochrony terenów zieleni nieurządzonej, znajdujących się w granicach Zespołu Przyrodniczo - Krajobrazowego Jaru rzeki Rosicy, a także zachowanie pozostałych terenów zieleni, w tym lasów;
3. wymagań ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych - zostało spełnione poprzez ustalenie wymogu zachowania poziomów hałasu - określonych w przepisach odrębnych - dla poszczególnych funkcji oraz zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz dopuszczenie tylko takich przedsięwzięć, które mogą potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, dla których przeprowadzona ocena oddziaływania na środowisko wykazała brak negatywnego wpływu i oddziaływania na środowisko oraz przedsięwzięć dla których odstąpiono od sporządzenia oceny oddziaływania na środowisko. Jednocześnie w obszarze planu zakazano lokalizowania zakładów stwarzających zagrożenie dla życia i zdrowia ludzi oraz wystąpienia poważnych awarii;
4. w planie wyznaczono także granice Zespołu Przyrodniczo- Krajobrazowego Jaru rzeki Rosicy który to teren chroniony jest na zasadach ustalonych w przepisach odrębnych oraz ustaleniach planu. Projekt planu utrzymuje istniejące tereny zieleni nieurządzonej;

5. projekt planu reguluje także, m.in. kwestie odprowadzania ścieków oraz wód opadowych i roztopowych, a także wymogów w zakresie powierzchni terenów biologicznie czynnych. Projekt planu ustala także zasady gospodarowania odpadami;
6. wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków - zostało spełnione poprzez ustalenie ochrony stanowisk archeologicznych wpisanych do ewidencji wojewódzkiego konserwatora zabytków pod numerami: 49-54/16 i 50-54/65.
7. wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeb osób niepełnosprawnych - zostało spełnione poprzez zakaz lokalizowania zakładów stwarzających zagrożenie dla życia i zdrowia ludzi oraz wystąpienia poważnych awarii; wyznaczenie granic strefy ochrony sanitarnej wyznaczona w odległości 50 m i 150 m od granicy cmentarza. Uwzględniając potrzeby osób niepełnosprawnych nakazano stosowanie w przestrzeniach publicznych rozwiązań technicznych zapewniających warunki ustalone w przepisach odrębnych, dla poruszania się osób o ograniczonej zdolności poruszania się i osobom niepełnosprawnym, a także wskazano na konieczność zapewnienia odpowiedniej liczby miejsc postojowych dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową;
8. walorów ekonomicznych przestrzeni - zostało spełnione poprzez ustalenie wskaźników zabudowy zgodnie z lokalnymi uwarunkowaniami. Projekt planu umożliwia powstanie nowej zabudowy, a także dopuszcza przekształcenia części zabudowy istniejącej. Jednocześnie, wprowadza zmiany w projektowanym systemie komunikacji drogowej, redukując dotychczas wyznaczone tereny komunikacji do rzeczywistych potrzeb przedmiotowego obszaru. Projekt planu ustala wysokość opłaty planistycznej, która będzie mogła być wykorzystana na dofinansowanie inwestycji niezbędnych do przygotowania nowych terenów budowlanych pod przyszłe zainwestowanie. Terenami, na których wystąpi wzrost wartości nieruchomości będą przede wszystkim tereny przeznaczone pod obiekty produkcyjne, składowe, magazynowe i usługowe;
9. prawa własności - zostało spełnione poprzez poszanowanie i uwzględnienie istniejących podziałów geodezyjnych i własności. Jedynie w przypadku niemożności prowadzenia linii rozgraniczających dróg publicznych po granicach istniejących podziałów geodezyjnych były one wyznaczane inaczej;
10. potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa - projekt został przekazany Agencji Bezpieczeństwa Wewnętrznego, Wojewódzkiemu Sztabowi Wojskowemu oraz Nadwiślańskiemu Oddziałowi Straży Granicznej do zaopiniowania i uzgodnień czy w sposób wystarczający spełnia ochronę bezpieczeństwa i obronności Państwa. Organy te pozytywnie opiniowały przedmiotowy projekt planu;
11. potrzeb interesu publicznego - poprzez wyznaczenie w planie terenów ogrodów działkowych pełniących funkcję rekreacyjno - wypoczynkową, terenów lasów, stref zieleni izolujących tereny zabudowy mieszkaniowej od terenów o funkcji produkcyjno - usługowej, a także wyznaczenie terenów komunikacji publicznej w celu zapewnienia ciągłości i spójności systemu komunikacji kołowej i pieszej;
12. potrzeb w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych - zostało spełnione m.in. poprzez dopuszczenie rozbudowy i przebudowy istniejących urządzeń infrastruktury technicznej, ustalenie zasad odprowadzania ścieków oraz wód opadowych i roztopowych, zasad zaopatrzenia w gaz, wodę, energię elektryczną i ciepłą. Ustalono zasady zmierzające do rozwoju sieci telekomunikacyjnych, ponadto, nie wprowadzono ograniczeń dotyczących inwestycji mających na celu rozwój sieci szerokopasmowej, tak aby inwestycje te mogły być realizowane, zgodnie z przepisami odrębnymi;
13. zapewnienia udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej - zostało spełnione poprzez zapewnienie możliwości składania wniosków do projektu planu miejscowego. W odpowiedzi na opublikowane w dniu 13 czerwca 2016 r., na tablicach ogłoszeń i stronie internetowej Urzędu Miasta a także w prasie lokalnej, ogłoszenie i obwieszczenie, o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu, w wyznaczonym terminie - do dnia 15 lipca 2016 r., złożone zostały dwa wnioski, jeden dostał nieuwzględniony (złożony po terminie), drugi został

uwzględniony w części (projekt planu winien być sporządzony zgodnie z zapisami Studium, gdyż ustalenia Studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych (art. 9 ust. 4 ustawy).

Po uzyskaniu opinii i uzgodnień projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu w celu zapewnienia możliwości udziału społeczeństwa w jego opracowaniu. Wyłożenie trwało od 3 kwietnia 2018 r. do 25 kwietnia 2018 r. Obwieszczenie o wyłożeniu projektu planu opublikowano w dniu 23 marca 2018 r. w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miasta Płocka, na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta Płocka oraz na stronie . W dniu 12 kwietnia 2018 r. zorganizowana została dyskusja publiczna. Do projektu planu miejscowego, w wyznaczonym do dnia 9 maja 2018 r. terminie wpłynęło 11 uwag. Po ich rozpatrzeniu przez Prezydenta Miasta Płocka Zarządzeniem Nr 4253/2018 Prezydenta Miasta Płocka z dnia 29 maja 2018 r., ponownie wystąpiono o uzgodnienie projektu planu.

Ponowne wyłożenie do publicznego wglądu projektu mpzp wraz z prognozą oddziaływania na środowisko trwało od 5 marca 2019 do 25 marca 2019r. Obwieszczenie o wyłożeniu projektu planu opublikowano w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miasta Płocka, na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta Płocka oraz na stronie. W dniu 14 marca 2019 r. zorganizowana została dyskusja publiczna. Do projektu planu miejscowego, w wyznaczonym do dnia 9 kwietnia 2019 r. terminie wpłynęły 2 uwagi, które zostały w całości uwzględnione. Po ich rozpatrzeniu przez Prezydenta Miasta Płocka Zarządzeniem Nr 470/2019 Prezydenta Miasta Płocka z dnia 17 kwietnia 2019 r., ponownie wystąpiono o uzgodnienie i opiniowanie projektu mpzp przez organy administracji publicznej właściwe miejscowo i rzeczowo do zajęcia stanowiska.

9 czerwca 2020 roku ponownie opublikowano obwieszczenie Prezydenta Miasta Płocka o III wyłożeniu do publicznego wglądu projektu mpzp wraz z prognozą oddziaływania na środowisko wyznaczając jego termin od 16 czerwca 2020 do 6 lipca 2020. W dniu 2 lipca 2020 r. zorganizowana została dyskusja publiczna. Do projektu planu miejscowego, w wyznaczonym do dnia 20 lipca 2020 r. terminie nie wpłynęły żadne uwagi;

14.zachowania jawności i przejrzystości procedur planistycznych - zostało spełnione poprzez dokumentowanie wszystkich czynności prowadzonych w trakcie procedury sporządzenia projektu planu miejscowego, zgodnie z przepisami regulującymi kwestie dokumentowania przebiegu procedury planistycznej. Po podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu miejscowego zawiadomiono mieszkańców o możliwości składania wniosków. Także na kolejnych etapach sporządzania dokumentu powiadamiano społeczeństwo o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu, możliwości składania uwag do projektu planu i sposobie ich rozpatrzenia. Wszystkie wykonywane czynności proceduralne były dokumentowane, z uwzględnieniem terminów wynikających z przepisów prawa oraz zamieszczanych w pismach i ogłoszeniach;

15.potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności - zostało spełnione poprzez ustalenie zasad zaopatrzenie w wodę zawartych w § 31 pkt. 3 ust. 1.

**Spełnienie wymogów określonych w art. 15 ust. 3 ustawy, polegające na tym, że ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prywatne,** w tym zgłaszane w postaci wniosków, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne, zostało spełnione poprzez poszanowanie prawa własności i istniejącego zagospodarowania przy formułowaniu ustaleń przygotowywanego projektu planu miejscowego. Ponadto zapewniono możliwość udziału społeczeństwa poprzez umożliwienie składania wniosków i uwag do sporządzanego projektu planu. Odpowiadając na postulaty zmieniono zasady zagospodarowania terenów na zgodne z wnioskowanymi, umożliwiając ich zagospodarowanie - zgodnie z wolą i interesem ich właścicieli.

**Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz z datą uchwały, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy.**

Rada Miasta Płocka w dniu 26 sierpnia 2014 r. podjęła Uchwałę Nr 860/L/2014 w sprawie oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Płocka oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Przystępując do sporządzenia przedmiotowego planu Rada Miasta Płocka

spełniła zapisy określone w analizie i ocenie, stanowiącej podstawę do podjęcia przywołanej uchwały. Projekt planu realizuje również zalecenia wskazane w Programie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, przyjętym Zarządzeniem Nr 5137/2014 Prezydenta Miasta Płocka z dnia 3 listopada 2014 r.

### **Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.**

Na dochody miasta Płocka, wynikające z uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, składają się: podatki od nieruchomości oraz opłata planistyczna, możliwa do pobrania w przypadku zbycia nieruchomości przez właścicieli w przeciągu 5 lat od dnia uprawomocnienia się planu. Sporządzona prognoza skutków finansowych uchwalenia planu wskazała, iż z uwagi na charakter i planowany sposób zagospodarowania, urządzania i użytkowania obszaru objętego opracowaniem, wydatki środków pieniężnych związane z realizacją celu publicznego przewyższą wpływy. Wydatki te związane będą głównie z realizacją infrastruktury drogowej. Należy również podkreślić, że zagospodarowanie terenów objętych planem miejscowym, będzie skutkowało także wieloma korzyściami niefinansowymi. Jednoznaczne określenie przeznaczenia terenów, realizacja dróg i budowa infrastruktury będą motorem aktywizującym rozwój. Do korzyści z uchwalenia planu miejscowego należy zaliczyć uporządkowanie przestrzeni, stworzenie ram prawnych określających zagospodarowanie terenów w zgodzie z obowiązującymi przepisami prawa oraz zgodnie z zasadą zrównoważonego rozwoju i poszanowania ładu przestrzennego.

### **Opis procedury formalno-prawnej wykonanej w ramach procedury określonej w art. 17 ustawy.**

Zgodnie z zapisami art. 17 pkt 1 po podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu miejscowego Prezydent Miasta Płocka w dniu 13 czerwca 2016 r., ogłosił, zgodnie z wymaganiami określonymi w ustawie, o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu miejscowego określając termin na składanie wniosków 15 lipca 2016 r. Jednocześnie do instytucji właściwych do opiniowania i uzgadniania projektu planu miejscowego zostało przesłane zawiadomienie o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu miejscowego. Równoległe z prowadzoną procedurą planistyczną zainicjowana została również procedura sporządzenia strategicznej oceny oddziaływania ustaleń planu na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi. W wyniku podjęcia tych czynności wpłynęły dwa wnioski osób fizycznych i prawnych oraz 10 wniosków przekazanych przez instytucje uzgadniające i opiniujące. W trakcie sporządzania projektu planu złożone wnioski zostały szczegółowo rozpatrzone. Wnioski uwzględniono lub uwzględniono częściowo, w zakresie kompetencji planu miejscowego. Kierując się złożonymi wnioskami został sporządzony projekt planu nienaruszający ustaleń obowiązującego Studium. Projekt planu w dniu 9 czerwca 2017 r. został przedłożony Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej w celu zaopiniowania, a następnie został przekazany do pozostałych instytucji opiniujących i uzgadniających. Na przedłożony do zaopiniowania projekt planu w ustalonym terminie odpowiedziały instytucje opiniujące i uzgadniające. Uzgodnienie w wymaganej części ponowiono. Po uzyskaniu wymaganych uzgodnień projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu. Wyłożenie trwało od 3 kwietnia 2018 r. do 25 kwietnia 2018 r. Obwieszczenie o wyłożeniu projektu planu opublikowano w dniu 23 marca 2018 r. w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miasta Płocka, na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta Płocka oraz na stronie [www.rozwojmiasta.plock.eu](http://www.rozwojmiasta.plock.eu). W dniu 12 kwietnia 2018 r. zorganizowana została dyskusja publiczna. Do projektu planu miejscowego, w wyznaczonym do dnia 9 maja 2018 r. terminie wpłynęło 11 uwag. Po ich rozpatrzeniu przez Prezydenta Miasta Płocka Zarządzeniem Nr 4253/2018 Prezydenta Miasta Płocka z dnia 29 maja 2018 r., ponownie wystąpiono o uzgodnienie projektu planu.

Ponowne wyłożenie do publicznego wglądu projektu mpzp wraz z prognozą oddziaływania na środowisko trwało od 5 marca 2019 do 25 marca 2019r. Obwieszczenie o wyłożeniu projektu planu opublikowano w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miasta Płocka, na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta Płocka oraz na stronie [www.rozwojmiasta.plock.eu](http://www.rozwojmiasta.plock.eu). W dniu 14 marca 2019 r. zorganizowana została dyskusja publiczna. Do projektu planu miejscowego, w wyznaczonym do dnia 9 kwietnia 2019 r. terminie wpłynęły 2 uwagi, które zostały w całości uwzględnione. Po ich rozpatrzeniu przez Prezydenta Miasta Płocka Zarządzeniem Nr 470/2019 Prezydenta Miasta Płocka z dnia 17 kwietnia 2019 r., ponownie wystąpiono o uzgodnienie i opiniowanie projektu mpzp przez organy administracji publicznej właściwe miejscowo i rzeczowo do zajęcia stanowiska.

9 czerwca 2020 roku ponownie opublikowano obwieszczenie Prezydenta Miasta Płocka o III wyłożeniu do publicznego wglądu projektu mpzp wraz z prognozą oddziaływania na środowisko wyznaczając jego termin od 16 czerwca 2020 do 6 lipca 2020. W dniu 2 lipca 2020 r. zorganizowana została dyskusja publiczna. Do projektu planu miejscowego, w wyznaczonym do dnia 20 lipca 2020 r. terminie nie wpłynęły żadne uwagi.

### **Opis przesądzeń planistycznych podjętych w trakcie opracowania projektu planu miejscowego.**

Uwarunkowania przestrzenne obszaru lotniska i terenów przyległych czynią z nich bardzo atrakcyjne tereny inwestycyjne. Do uwarunkowań tych należy zaliczyć lokalizację w bliskiej odległości od centrum miasta, korzystną dostępność komunikacyjną, która jeszcze bardziej poprawiła się po wybudowaniu obwodnicy północno zachodniej, niski stopień zainwestowania oraz dostępność infrastruktury technicznej.

Na obszarze planu ustala się przede wszystkim tereny o wiodącej funkcji produkcyjnej, przemysłowej, składowej oraz usługowej, a także – w mniejszym stopniu – zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, usługowej oraz tereny ogrodów działkowych. W granicach planu zachowuje się istniejące lotnisko sportowe z możliwością przekształcenia na lotnisko publiczne. Plan przewiduje zmniejszenie powierzchni lotniska na rzecz obszarów o przeznaczeniu pod obiekty produkcyjne, składowe, magazynowe i usługowe. Wprowadzenie planu doprowadzi do utrzymania charakteru przestrzeni, zapewniając kontrolowany rozwój terenów inwestycyjnych. Ustalenia planu spowodują uregulowanie rozwoju zabudowy, w tym m.in. jej struktury funkcjonalnej, wyglądu, estetyki, a także pozwolą wykreować przestrzeń nie oddziałującą negatywnie na stan środowiska i wpływającą pozytywnie na poziom życia mieszkańców dzięki określeniu standardów architektonicznych i spójnej kompozycji przestrzeni. W planie określono także wymagany minimalny udział terenu biologicznie czynnego. Ustalenia te przyczynią się do zachowania lub zwiększenia walorów przyrodniczych tych terenów. Co istotne, ustalenia planu przewidują zachowanie terenów zieleni, w tym tereny ogrodów działkowych oraz terenów leśnych. Określone w projekcie planu przeznaczenia terenów są zgodne z ustaleniami Studium.

Część istniejącego układu drogowego wymaga rozbudowy, w tym poszerzenia lub budowy nawierzchni. Stanowi ona część układu drogowego uzupełniającego, tworząc połączenie z układem drogowym zewnętrznym. Plan wyznacza rezerwy terenów zapewniające możliwość rozbudowy drogi, tym samym umożliwiając i poprawiając obecne rozwiązania komunikacyjne w obrębie terenów dla których stanowi ona obsługę. System transportu, w myśl tej zasady zrównoważonego rozwoju, powinien umożliwiać harmonijne współdziałanie ze środowiskiem naturalnym i kulturowym, a także - racjonalnie umożliwiać maksymalną dostępność miejsc aktywności. Cel ten został spełniony w projekcie planu poprzez wyznaczenie terenów komunikacji oraz zapewnienie możliwości prawidłowego funkcjonowania i rozwoju transportu zbiorowego.

Plan wyznacza strefy ochrony sanitarnej 150 i 50 metrów od granic terenu istniejącego cmentarza, w których obowiązują zakazy i zasady zagospodarowania wynikające z przepisów odrębnych oraz szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu wynikające z ruchu lotniczego i kolejowego.

**Procedura planistyczna sporządzania planu została przeprowadzona zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a projekt planu miejscowego spełnia wymogi merytoryczne i formalne do jego uchwalenia. Tym samym podjęcie uchwały jest zasadne.**