

Uzasadnienie

do Uchwały Nr Rady Miasta Płocka z dnia roku
w sprawie Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Borowiczki” w Płocku

1. 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. 2018 poz. 1945), zwanej dalej ustawą, w związku z art. 20 ust. 1 ustawy, przedkładam projekt Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Borowiczki” celem jego uchwalenia.

Przedmiotowa uchwała spełnia wymogi zawarte w Uchwale Nr 163/IX/2015 Rady Miasta Płocka z dnia 30 czerwca 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Borowiczki” 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 dóbr kultury współczesnej, w związku z niewystępowaniem w granicach obszaru planu;
- 2) zasady ochrony krajobrazu kulturowego;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, obszarów osuwania się mas ziemnych, w związku z niewystępowaniem w obszarze planu;
- 4) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, w związku z brakiem konieczności określenia ww. zasad.

Projekt planu miejscowego zawiera także elementy fakultatywne planu, wskazane w art. 15 ust. 3 uchwały, to jest: 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. Obszar objęty projektem planu miejscowego ograniczony jest:

- od zachodu: granicą Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedli Imielnica i Borowiczki wraz z Ośnicą w Płocku, przyjętego Uchwałą Nr 673/XXXI/00 Rady Miasta Płocka z 19 września 2000 roku (Dziennik Urzędowy Województwa Mazowieckiego z dnia 17 lutego 2001 roku, Nr 22 poz. 194) oraz Miejscowego szczegółowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedli mieszkaniowych Imielnica - Ośnica - Borowiczki - "Oczyszczalnia Wschód" w Płocku, przyjętego Uchwałą Nr 619/XLIII/96 Rady Miasta Płocka z 19 listopada 1996 roku (Dziennik Urzędowy z dnia 30 grudnia 1996 roku, Nr 37 poz. 234);
- od północy: granicą Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedli Imielnica i Borowiczki wraz z Ośnicą w Płocku, przyjętego Uchwałą Nr 673/XXXI/00 Rady Miasta Płocka z 19 września 2000 roku (Dziennik Urzędowy Województwa Mazowieckiego z dnia 17 lutego 2001 roku, Nr 22 poz. 194) na odcinku do rzeki Rosicy, dalej południowymi granicami działek o numerach ewidencyjnych gruntów: 1229/2, 1230/2, 1228/6, 1249/2, 1247/5, 1256/6, 1257/33, 1258/12, 1259/9, 1261/6, 1262/10, 1263/20, 1264/30, 2001/4, 2003/4, 2005/3, 1200/1, 2505, 2506/1, 2501/10, 2501/12, 2501/13, 2504/2, dalej granicą Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu "Parcele" w Płocku, przyjętego Uchwałą Nr 529/XXVII/04 Rady Miasta Płocka z 28 czerwca 2004 roku (Dziennik Urzędowy Województwa Mazowieckiego z dnia 4 sierpnia 2004 roku, Nr 194, poz. 5166);
- od wschodu i południa - granicą administracyjną miasta, jak na rysunku planu.

2. Realizacja wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 - 4 ustawy.

Spełnienie wymogów określonych w art. 1 ust. 2 ustawy, polegające na uwzględnieniu:

- 1) wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – zostało spełnione poprzez regulacje projektu planu miejscowego zawarte w treści uchwały jak również na załączniku Nr 1. Na rysunku planu jednoznacznie określono linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, a w miejscach gdzie dopuszczono zabudowę ustalono nieprzekraczalne i obowiązujące 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 wyznaczenie wskaźników i parametrów kształtujących zagospodarowanie terenu i gabaryty zabudowy, zasad realizowania elewacji. Ustalono również 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 o zwiększonym ryzyku wystąpienia awarii i zakładów o dużym ryzyku wystąpienia awarii. 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. Ustalenia planu uwzględniają ochronę, występującego w granicach obszaru objętego planem, pomnika przyrody – dębu szypułkowego „Wojceich”, na zasadach określonych w przepisach odrębnych. Projekt planu prowadzi do powiększenia terenów leśnych, a także utrzymuje istniejące tereny zieleni nieurządzonej;
- 4) kwestii związanych z odprowadzaniem ścieków oraz wód opadowych i roztopowych, a także wymogów w zakresie powierzchni terenów biologicznie czynnych. Projekt planu ustala także zasady gospodarowania odpadami;
- 5) wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków - zostało spełnione poprzez ustalenie ochrony stanowisk archeologicznych wpisanych do Krajowej Ewidencji Zabytków Archeologicznych: nr 82 (AZP 50-54/35), nr 80 (AZP 50-54/33), nr 84 (AZP 50-54/37), nr 54 (AZP 50-54/7), nr 55 (AZP 50-54/8), nr 56 (AZP 50-54/9), nr 71 (AZP 50-54/24), nr 78 (AZP 50-54/31), nr 83 (AZP 50-54/36), nr 12 (AZP 50-54/46), nr 13 (AZP 50-54/47), nr 14 (AZP 50-54/48), nr 15 (AZP 50-54/49), nr 87 (AZP 50-54/53), nr 74 (AZP 50-54/27), nr 81 (AZP 50-54/34). Ustalenia planu obejmują również ochroną budynek cukrowni, komin, piec wapienny, kanał spławiakowy i muszlę koncertową, a także wchodzący w skład zespołu obiektów cukrowni dom dyrektora i park. Ponadto, w granicach obszaru objętego planem znajduje się dawny budynek Urzędu Gminy. Obiekty te wpisane są do gminnej ewidencji zabytków, projekt planu ustala zasady mające na celu ich ochronę.
- 6) wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeb osób niepełnosprawnych - zostało spełnione poprzez zakaz lokalizowania zakładów o zwiększonym ryzyku wystąpienia awarii i zakładów o dużym ryzyku wystąpienia awarii, wyznaczenie stref bezpieczeństwa od rurociągów naftowych, a także wprowadzenie ograniczeń w lokalizowaniu zabudowy na terenach położonych w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, w tym na zasadach określonych w przepisach odrębnych, a także terenów położonych w strefie ograniczeń 3 m i 50 m od stopy wału przeciwpowodziowego – na zasadach określonych w przepisach odrębnych. 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;
- 7) 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 realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, a także tereny zabudowy usługowej;

- 8) 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;
- 9) 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;
- 10) potrzeb interesu publicznego - poprzez wyznaczenie w planie terenów zieleni urządzonej, terenów sportu i rekreacji, terenów zabudowy usług oświaty, a także wyznaczenie publicznych ciągów pieszych w celu zapewnienia ciągłości i spójności systemu komunikacji pieszej;
- 11) 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. W celu zapewnienia dostępu do istniejącej infrastruktury technicznej - umożliwiając jej poprawną eksploatację przez zarządcę sieci - wyznaczono strefę bezpieczeństwa od rurociągu naftowego. 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;
- 12) 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 9 lipca 2015 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 12 sierpnia 2015 r., złożonych zostało jedenaście wniosków, które zostały uwzględnione w części zgodnie z Zarządzeniem Nr 3324/2017 Prezydenta Miasta Płocka z dnia 08 czerwca 2017 roku. Taki sposób rozstrzygnięcia wynikał z faktu, iż wnioskowany sposób zabudowy i zagospodarowania terenów, w tym parametry zabudowy, nie zapewniałyby powstania spójnej zabudowy w obszarze objętym planem i zachowania warunków środowiskowych, wykraczanie żądań poza prawne kompetencje planu miejscowego, niezgodność ze Studium oraz przepisami odrębnymi. Po uzyskaniu opinii i uzgodnień projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu w celu zapewnienia możliwości udziału społeczeństwa w jego opracowaniu. Wyłożenie trwało od 12 marca 2018 r. do 6 kwietnia 2018 r. Obwieszczenie o wyłożeniu projektu planu opublikowano w dniu 2 marca 2018 r. w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miasta Płocka, na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta Płocka oraz na stronie www.rozwojmiasta.plock.eu, a następnie zmieniono je 13 marca 2018 r. w zakresie zmiany terminów zakończenia wyłożenia projektu planu, przeprowadzenia dyskusji publicznej oraz składania uwag, publikując zmianę w ten sam sposób. W dniu 5 kwietnia 2018 r. zorganizowana została dyskusja publiczna. Do projektu zmiany planu miejscowego, w wyznaczonym do dnia 20 kwietnia 2018 r. terminie wpłynęło 46 uwag. Po ich rozpatrzeniu przez Prezydenta Miasta Płocka Zarządzeniem Nr 4224/2018 z dnia 18 maja 2018 r., zmienionego Zarządzeniem Nr 4244/2018 z dnia 24 maja 2018 r., ponownie wystąpiono o uzgodnienie projektu planu;
- 13) 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;

- 14) potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności - zostało spełnione poprzez ustalenie zasad zaopatrzenia w wodę zawartych w § 14 pkt. 7.

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 mieszkańców zmieniono zasady zagospodarowania terenów na zgodne z wnioskowanymi, umożliwiając ich zagospodarowanie - zgodnie z wolą i interesem ich właścicieli.

Spełnienie wymogów określonych w art. 1 ust. 2 - 4 ustawy, polegające na tym, że w przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez:

- 1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego - w planie zagwarantowano utrzymanie ciągłości elementów umożliwiających komunikację pieszą pomiędzy poszczególnymi terenami osiedla poprzez wyznaczenie publicznych ciągów pieszych. Ponadto, wyznaczone linie rozgraniczające dróg publicznych uwzględniają istniejące i projektowane ciągi chodników. Projektowany i istniejący układ ciągów pieszych, w tym chodników zlokalizowanych w liniach rozgraniczających dróg, zapewnia możliwie szybkie i bezpośrednie dojścia do występujących w granicach osiedla oraz jego bezpośrednim sąsiedztwie przystanków komunikacji miejskiej;
- 2) kreowanie przestrzeni w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie alternatywnych sposobów transportu zostało spełnione w wyniku ustalenia przeznaczenia terenów w sposób zapewniający możliwie sprawne i krótkie dojścia do publicznego transportu zbiorowego, terenów publicznych ciągów pieszych, także umożliwienie realizacji ścieżek rowerowych i chodników w liniach rozgraniczających dróg. Ustalenia projektu planu zobowiązują m.in. do realizacji określonej liczby miejsc postojowych dla użytkowników poszczególnych terenów znajdujących się w obszarze planu;
- 3) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy zgodnie z zasadą zrównoważonego rozwoju i poszanowania ładu przestrzennego zostało spełnione poprzez wyznaczanie terenów pod zabudowę jako uzupełnienie istniejącej zabudowy. Ustalenia planu zapewniają ochronę i zachowanie terenów zieleni nieurządzonej - wchodzących w skład Zespołu Przyrodniczo - Krajobrazowego Jaru rzeki Rosicy oraz terenów leśnych i zieleni nieurządzonej.

3. 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. W dokumencie tym ustalono, iż obowiązujący dotychczas plan miejscowy dla terenów znajdujących się w granicach obszaru opracowania, to jest Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego osiedli Imielnica i Borowiczki wraz z Ośnicą w Płocku, wymaga zmiany ze względu na niezgodność ustaleń planu z ustaleniami Studium, brak konieczności podtrzymywania w zapisach planu terenów rolnych, realizacji ZRID w obrębie mpzp, konieczność dostosowania zapisów planu do stanu istniejącego, a także konieczność dostosowania ustaleń planu do map ryzyka powodziowego.

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. W 2018 roku przeprowadzono Analizę zmian w zagospodarowaniu przestrzennym i ocena aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta Płocka w latach 2014 – 2018. będącą załącznikiem do Zarządzenia Nr 4465 / 2018 Prezydenta Miasta Płocka z dnia 07 sierpnia 2018 roku.

W dokumencie utrzymano potrzebę zmiany Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Borowiczki” w Płocku oraz wskazano konieczność kontynuacji prac planistycznych nad nim.

4. 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.

5. 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 9 lipca 2015 r. ogłosił, zgodnie z wymaganiami określonymi w ustawie, o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu miejscowego określając termin na składanie wniosków do 12 sierpnia 2015 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 wpłynęło jedenaście wniosków osób fizycznych i prawnych oraz pięć wniosków przekazanych przez instytucje uzgadniające i trzy wnioski złożone przez instytucje opiniujące. W trakcie sporządzania projektu planu złożone wnioski zostały szczegółowo rozpatrzone. Wnioski uwzględniono lub uwzględniono częściowo, w zakresie kompetencji planu miejscowego. Wnioski osób fizycznych dotyczyły przede wszystkim zmian przeznaczenia terenów na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną lub zmiany sposobu zabudowy i zasad zagospodarowania terenów oraz likwidacji dróg przebiegających przez poszczególne nieruchomości. 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 8 instytucji opiniujących i 11 uzgadniających. Na przedłożony do zaopiniowania projekt planu w ustalonym 14 dniowym terminie odpowiedziało 6 instytucji opiniujących i 7 uzgadniających. Uzgodnienie ponowiono z 2 instytucjami - Miejskim Zarządem Dróg w Płocku oraz Państwowym Gospodarstwem Wodnym Wody Polskie w Warszawie. Po uzyskaniu wymaganych uzgodnień projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu. Wyłożenie trwało od 12 marca 2018 r. do 6 kwietnia 2018 r. Obwieszczenie o wyłożeniu projektu planu opublikowano w dniu 2 marca 2018 r. w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miasta Płocka, na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta Płocka oraz na stronie www.rozwojmiasta.plock.eu, a następnie zmieniono je 13 marca 2018 r. w zakresie zmiany terminów zakończenia wyłożenia projektu planu, przeprowadzenia dyskusji publicznej oraz składania uwag, publikując zmianę w ten sam sposób. W dniu 5 kwietnia 2018 r. zorganizowana została dyskusja publiczna. Do projektu zmiany planu miejscowego, w wyznaczonym do dnia 20 kwietnia 2018 r. terminie wpłynęło 46 uwag. Po ich rozpatrzeniu przez Prezydenta Miasta Płocka Zarządzeniem Nr 4224/2018 z dnia 18 maja 2018 r., zmienionego Zarządzeniem Nr 4244/2018 z dnia 24 maja 2018 r., ponownie wystąpiono o uzgodnienie projektu planu;

6. Opis przesądzeń planistycznych podjętych w trakcie opracowania projektu planu miejscowego.

Na obszarze planu ustala się przede wszystkim rozwój zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, a także – w mniejszym stopniu – terenów zabudowy usługowej, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usługowej. Wśród istniejącej zabudowy występują budynki usługowe. Wprowadzenie planu doprowadzi do utrzymania charakteru przestrzeni, zapewniając kontrolowany rozwój osiedla. 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. Określone w projekcie planu przeznaczenia terenów są zgodne z ustaleniami Studium.

W związku z występowaniem w obszarze opracowania Zespołu Przyrodniczo - Krajobrazowego Jaru rzeki Rosicy plan ustala zasady zagospodarowania terenów znajdujących się w jego granicach zgodnie z przepisami odrębnymi, a także wprowadza dodatkowe ustalenia zapewniające zachowanie tych terenów w możliwie najmniej zmienionym stanie, dopuszczając jednocześnie m.in. wprowadzenie ścieżek pieszych i rowerowych, służących wypoczynkowi i rekreacji mieszkańców. Co istotne, ustalenia planu przewidują zachowanie i powiększenie terenów zieleni, w tym terenów leśnych, co przyczyni się do utrzymania charakterystycznego krajobrazu tej części miasta.

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.

Na przedmiotowym obszarze plan wprowadza ograniczenia w lokalizowaniu zabudowy na terenach położonych w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, wynikające z przepisów odrębnych. Ustalenia te prowadzą do zminimalizowania skutków ewentualnego wystąpienia powodzi w obszarze objętym opracowaniem.

W związku z istniejącą infrastrukturą techniczną - ropociągiem, magistralą wodociągową oraz wałem i zaporą boczną wyznacza się strefy, w których występują pewne ograniczenia w zagospodarowaniu. Plan wyznacza strefę bezpieczeństwa rurociągu naftowego, strefę techniczną wodociągu 500mm i strefę ograniczeń od stopy wału przeciwpowodziowego i zapory bocznej. Celem jest zapewnienie optymalnych warunków do eksploatacji infrastruktury technicznej, a zarazem ustalenie lokalizacji zabudowy zapewniające bezpieczeństwo jej użytkowników.

7. Podsumowanie.

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.

PREZYDENT
Miasta Plocka

Andrzej Nowakowski

KIEROWNIK

Referatu Polityki Przestrzennej Miasta

w/z Dyrektora Wydziału
Rozwoju i Polityki Gospodarczej Miasta

KIEROWNIK

Referatu Rewitalizacji i Estetyzacji Miasta

ZASTĘPCA PREZYDENTA
Miasta Plocka

Jacek Terebus