

Uzasadnienie

do Uchwały Nr Rady Miasta Płocka z dnia w sprawie: Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Swojska-Nowickiego” 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. z 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.), zwanej dalej ustawą, w związku z art. 20 ust. 1 ustawy, przedkładam projekt Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Swojska-Nowickiego” celem jego uchwalenia.

Przedmiotowa uchwała spełnia wymogi zawarte w Uchwale Nr 90/VI/2015 Rady Miasta Płocka z dnia 31 marca 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Swojska-Mazura” w Płocku oraz w Uchwale nr 611/XXXV/2017 Rady Miasta Płocka z dnia 29 sierpnia 2017 r., w sprawie zmiany uchwały Nr 90/VI/2015 Rady Miasta Płocka z dnia 31 marca 2015 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "Swojska-Mazura" w Płocku.

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) granic terenów pod budowę obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz 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:

- 1) granice terenów rozmieszczenie inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym;
- 2) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
- 3) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych 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 północy: północną granicą ulicy Wyszogrodzkiej oraz zachodnią i południową linią rozgraniczającą alei Jana Pawła II,
- od wschodu: wschodnią linią rozgraniczającą ulicy Władysława Nowickiego, północna linia rozgraniczająca tereny zabudowy mieszkalnictwa jednorodzinnego (11MNi i 12 MNi) oraz tereny lasów i zieleni chronionej (oznaczone w planie symbolami: 7ZL, 8ZL, 2ZN),

- od południa: zachodnia granica 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), południowa granica Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla Podolszyce Południe w Płocku (przyjętego Uchwałą Nr 391/XXVII/08 Rady Miasta Płocka z dnia 30 września 2008 roku),
- od zachodu: wschodnią granicą trasy ks. Jerzego Popiełuszki.

2. Realizacja wymagań wynikających z art. 1 ust. 2 – 4 ustawy.

Spełnienie wymagań 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 linie zabudowy. Treść uchwały ustala parametry i wskaźniki kształtujące zabudowę i zagospodarowanie terenów, a także zasady rozbudowy, przebudowy i nadbudowy 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, zieleni urządzonej, w tym Parku Miejskiego;
- 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. Ustalono także zakaz lokalizacji obiektów i urządzeń, których oddziaływanie na środowisko określone dopuszczalnymi poziomami emisji wykracza poza granice działki, do których inwestor ma tytuł prawny. W planie wyznaczono także granice Zespołu Przyrodniczo- Krajobrazowego Jaru rzeki Rosicy oraz fakt położenia planu w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 215 Subniecka Warszawska, które to tereny chronione są na zasadach ustalonych w przepisach odrębnych.
- 4) projekt planu reguluje także, m.in. kwestie odprowadzania ścieków oraz wód opadowych i roztopowych, a także wymagań 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 wojewódzkiej ewidencji konserwatorskiej i gminnej ewidencji zabytków: stanowiska archeologicznego nr: AZP 50-54 Nr 2, AZP 50-54 Nr 4, AZP 50-54 Nr 6, AZP 50-54 Nr 23, AZP 50-54 Nr 27, AZP 50-54 Nr 28, AZP 50-54 Nr 29, AZP 50-54 Nr 69, AZP 50-54 Nr 73, AZP 50-54 Nr 74, AZP 50-54 Nr 75);
- 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 ropociągów naftowych oraz stref kontrolowanych od gazociągów. 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. 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 mieszkaniowo-usługowej;
- 8) prawa własności – zostało spełnione poprzez poszanowanie i uwzględnienie istniejących podziałów geodezyjnych i własności. Jedynie w przypadku niemożności prowadzenia linii rozgraniczających publicznych dróg 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 terenu usług oświaty, opieki zdrowotnej, opieki społecznej, kultury, sportu i rekreacji oraz teren usług sakralnych oraz terenów: zieleni urządzonej, ogólnodostępnej zieleni urządzonej, publicznie dostępnego samorządowego Parku Miejskiego. Dopuszczenie lokalizacji urządzeń i obiektów służących rekreacji, a także wyznaczenie ogólnodostępnych ciągów pieszo-jezdnych oraz 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 zarządców sieci - wyznaczono strefy bezpieczeństwa od rurociągów naftowych oraz strefy kontrolowane dla gazociągów. 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 i uwag do projektu planu miejscowego – procedura opisana w ust. 5;
- 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 wszystkich wyłożeniach 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. 4.

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, w miejscach gdzie było to prawnie możliwe i merytorycznie uzasadnione, zmieniono przeznaczenie terenów na zgodne z wnioskowanymi, umożliwiając ich zagospodarowanie - zgodnie z wolą i interesem ich właścicieli.

- 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 ogólnodostępnych ciągów pieszych i pieszo-jezdnych. Ponadto, wyznaczone linie rozgraniczające dróg publicznych uwzględniają istniejące i projektowane ciągi chodników oraz ścieżki rowerowe. Projektowany i istniejący układ ciągów pieszych, w tym chodników zlokalizowanych w liniach rozgraniczających dróg, zapewnia możliwie szybkie i bezpośrednie dojścia do występujących w bezpośrednim sąsiedztwie osiedla przystanków komunikacji miejskiej. Projektowane drogi zapewniają możliwość lokalizacji nowych przystanków, w tym na obszarach gdzie powstawać będzie nowa zabudowa;
- 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 ogólnodostępnych 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 kontynuację istniejącej zabudowy lub jako jej uzupełnienie, kierując się jednocześnie dostępnością i możliwością uzbrojenia terenów w infrastrukturę techniczną i drogową. Ustalenia planu zapewniają ochronę i zachowanie terenów zieleni chronionej – wchodzących w skład Zespołu Przyrodniczo - Krajobrazowego Jaru rzeki Rosicy – zabezpieczając je przed zabudową i przekształceniami.

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. 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 dokumencie tym ustalono, iż obowiązujący dotychczas plan miejscowy dla terenów znajdujących się w granicach obszaru opracowania, to jest Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Płock - Podolszyce Południe, wymagają zmiany ze względu na konieczność

dostosowania zapisów planu dotyczących poziomów hałasu od powstałej Trasy ks. Jerzego Popiełuszki. Projekt planu uwzględnia przedstawione w omawianej analizie potrzeby rozwoju przestrzeni miejskiej.

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 na związane głównie z realizacją infrastruktury drogowej oraz wodociągowej i kanalizacyjnej zmniejszą się w stosunku do założeń aktualnie obowiązującego planu. 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 14.04.2015 r. ogłosił, zgodnie z wymaganiami określonymi w ustawie, o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu miejscowego określając termin na składanie wniosków do 11.05.2015 r. Jednocześnie do instytucji właściwych do opiniowania i uzgadniania projektu planu miejscowego zostało przesłane zawiadomienie o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu miejscowego. Równolegle 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 dziewięć wniosków osób fizycznych i prawnych oraz osiemnaście wniosków przekazanych przez instytucje opiniujące i uzgadniające. W trakcie sporządzania projektu planu złożone wnioski zostały szczegółowo rozpatrzone. Uwzględniono je częściowo, w związku tym, iż część z nich dotyczyła postulatów wykraczających poza zakres kompetencji planu miejscowego. Wnioski osób fizycznych dotyczyły przede wszystkim rozwiązań komunikacyjnych oraz zmiany możliwości zagospodarowania nieruchomości. Kierując się złożonymi wnioskami został sporządzony projekt planu zgodnie z ustaleniami obowiązującego Studium. Projekt planu w dniu 12 lipca 2016 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 21 dniowym terminie odpowiedziało 3 instytucje opiniujące i 4 uzgadniające. Po uzyskaniu wymaganych uzgodnień projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu. Wyłożenie trwało od 22.03.2017 r. do 14.04.2017 r. Obwieszczenie o wyłożeniu projektu planu opublikowano w dniu 8 marca 2017 r. w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miasta Płocka, na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta Płocka oraz na stronie www.rozwojmiasta.plock.eu Ponadto ogłoszenie tej samej treści, w dniu 8 marca 2017 r. zamieszczone zostało w Tygodniku Płockim. W dniu 4 kwietnia 2017 r. zorganizowana została dyskusja publiczna. Do projektu zmiany planu miejscowego, w wyznaczonym do dnia 8 maja 2017 r. terminie wpłynęły 52 uwagi. Po ich rozpatrzeniu przez Prezydenta Miasta Płocka Zarządzeniem Nr 3295/2017 z dnia 31 maja 2017 r. ponownie wyłożono projekt planu do publicznego wglądu. Wyłożenie trwało od 28 listopada 2017 r. do 22 grudnia 2017 r. Ogłoszenie i obwieszczenie o wyłożeniu projektu zmiany planu miejscowego opublikowano w dniu 17 listopada 2017 r. w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miasta Płocka, na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta Płocka oraz na stronie internetowej www.rozwojmiasta.plock.eu. Ponadto ogłoszenie tej samej treści ukazało

się w lokalnym dodatku do Gazety Wyborczej. W dniu 14 grudnia 2017 roku zorganizowana została dyskusja publiczna. Do projektu zmiany planu miejscowego, w wyznaczonym do dnia 12 stycznia 2018 r. terminie wpłynęło 25 uwag. Po ich rozpatrzeniu przez Prezydenta Miasta Płocka Zarządzeniem Nr 3978 z dnia 02 lutego 2018 r. ponownie wyłożono projekt planu do publicznego wglądu. Wyłożenie trwało od 4 marca 2019 r. do 25 marca 2019 r. Ogłoszenie i obwieszczenie o wyłożeniu projektu zmiany planu miejscowego opublikowano w dniu 22 lutego 2019 r. w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miasta Płocka, na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta Płocka oraz na stronie internetowej www.rozwojmiasta.plock.eu. Ponadto ogłoszenie tej samej treści ukazało się w lokalnym dodatku do Gazety Wyborczej. W dniu 7 marca 2019 roku zorganizowana została dyskusja publiczna. Do projektu zmiany planu miejscowego, w wyznaczonym do dnia 8 kwietnia 2019 r. terminie wpłynęło 25 uwag, które następnie zostały rozpatrzone zarządzeniem Prezydenta Miasta Płocka Nr 449/2019 z dnia 12 kwietnia 2019 r.

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

Na obszarze planu ustala się przede wszystkim rozwój zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej. Wśród istniejącej zabudowy występują budynki mieszkalne wielorodzinne oraz jednorodzinne. Budynki wielorodzinne stanowią część osiedla Podolszyce Południe, którego centralna część znajduje się poza granicami planu. Zabudowa jednorodzinna zlokalizowana jest na znacznej części terenu objętego planem. Na całej długości rzeki Rosicy oraz w południowej i zachodniej części terenu objętego planem, występują tereny niezabudowane stanowiące lasy bądź tereny użytkowane rolniczo. Wprowadzenie planu doprowadzi zatem do częściowej zmiany charakteru przestrzeni, przede wszystkim, z użytkowanej rolniczo z zabudową jednorodziną, na mieszkalną jednorodziną tworzącą formę osiedla, zapewniając spójny rozwój istniejących osiedli. 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. Określono także wymagany minimalny udział terenu biologicznie czynnego. Ustalenia te przyczynią się do zwiększenia wspomnianej atrakcyjności, pozwalając na jednoczesne zachowanie lub zwiększenie 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 możliwość wprowadzenia sieci, przyłączy i urządzeń infrastruktury technicznej, ciągów pieszych i rowerowych (na terenach zieleni chronionej pomijając teren zabudowy mieszkaniowej).

W związku z istniejącą infrastrukturą techniczną - ropociągami i gazociągami - plan wyznacza strefy bezpieczeństwa rurociągów naftowych oraz strefy kontrolowane gazociągów. Celem jest zapewnienie operatorom sieci 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.