

Uzasadnienie

do Uchwały Nr 767/XLVI/2018 Rady Miasta Płocka z dnia 26 kwietnia 2018 roku w sprawie Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "Kobiałka" 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. 2017 poz. 1073 z późn. zm.), zwanej dalej ustawą, w związku z art. 20 ust.1 ustawy, przedkładam projekt Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "Kobiałka" w Płocku celem jego uchwalenia.

Przedmiotowa uchwała spełnia wymogi zawarte w Uchwale Nr 390/XXI/2016 Rady Miasta Płocka z dnia 30 sierpnia 2016 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "Kobiałka" 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;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

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

- 1) kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
- 2) 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 roku, zwanego dalej Studium. Ustalenia projektu nie naruszają ustaleń Studium.

Obszar objęty projektem planu miejscowego ograniczony jest:

- 1) od północy – północna granica działki o numerze ewidencyjnym gruntów 82 do północno – wschodniego narożnika działki o numerze ewidencyjnym gruntów 85/2, północna granica działki o numerze ewidencyjnym gruntów 86/1, zachodnia granica działki o numerze ewidencyjnym gruntów 87 i części działki o numerze ewidencyjnym gruntów 100, południowa linia rozgraniczająca ulicy Kobiałka;
- 2) od wschodu – południowo – zachodnia linia rozgraniczająca ulicy Ignacego Łukasiewicza;
- 3) od południa – północna granica działki o numerze ewidencyjnym gruntów 206, południowa granica działki o numerze ewidencyjnym gruntów 122, część południowej granicy Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów położonych przy ul. Dobrzyńskiej i Zglenickiego w Płocku przyjętego Uchwałą Nr 530/XXVII/04 z dnia 28 czerwca 2004 roku Rady Miasta Płocka (Dziennik Urzędowy Woj. Mazowieckiego z dnia 4 sierpnia 2004 roku, Nr 194 poz. 5168), południowa granica działki o numerze ewidencyjnym gruntów 446/5, południowo - zachodnia granica działek o numerach ewidencyjnych gruntów: 418/1, 417/1 i 416/4;
- 4) od zachodu - północno – zachodnia granica działki o numerze ewidencyjnym gruntów 416/4, południowo – zachodnia granica części działki o numerze ewidencyjnym gruntów 94, zachodnia granica działek o numerach ewidencyjnych gruntów: 94, 96/2, 96/1, 97/6, 97/4, 97/3, 97/2, 84/5, 84/4, 84/2, 798, południowo – zachodnia granica części działki o numerze ewidencyjnym gruntów 80/1, południowo – zachodnia granica działki o numerze ewidencyjnym gruntów 79/1, zachodnia granica działki o numerze ewidencyjnym gruntów 82.

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 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 oraz poprzez zasady realizowania elewacji. Ustalono także zasady zagospodarowania i ochrony terenów zieleni nieurządzonej, znajdujących się w granicach Zespołu Przyrodniczo – Krajobrazowego Jaru rzeki Brzeźnicy;
- 3) wymagań ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych – zostało spełnione poprzez ustalenie wymogu zachowania poziomów hałasu dla poszczególnych funkcji określonych w przepisach odrębnych oraz zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, a także 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 poważnych awarii przemysłowych. W planie wyznaczono także granice Zespołu Przyrodniczo - Krajobrazowego Jaru rzeki Brzeźnicy, którego 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 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 stanowiska archeologicznego wpisanego do krajowej ewidencji zabytków archeologicznych – stanowisko archeologiczne Nr 107 na obsz. AZP 49-53/19;
- 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 poważnych awarii przemysłowych, wyznaczenie pasów technologicznych od napowietrznych linii elektroenergetycznych, wyznaczenie stref kontrolowanych od gazociągów oraz stref ochronnych od rurociągów wody surowej i rurociągu ścieków przemysłowych. 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, w tym z uwzględnieniem zapisów w planach obecnie obowiązujących na obszarze objętym projektem planu oraz na terenach sąsiednich. 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 obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej;
- 8) prawa własności – zostało spełnione poprzez poszanowanie i uwzględnienie istniejących podziałów geodezyjnych oraz własności. Jedynie w przypadku braku możliwości prowadzenia linii rozgraniczających

dróg publicznych po granicach istniejących podziałów geodezyjnych były one wyznaczone 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 terenu zieleni oraz terenów zieleni urządzonej i dopuszczenie na tych obszarach realizacji ciągów pieszych i rowerowych oraz obiektów małej architektury. Wyznaczenie ciągów pieszko-jezdnych w celu zapewnienia ciągłości i spójności systemu komunikacji;

11) potrzeb w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – zostało spełnione m.in. poprzez dopuszczenie nowych oraz rozbudowę i przebudowę istniejących sieci 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 ochronne od rurociągów wody surowej i kolektora kanalizacji przemysłowej oraz strefy kontrolowane dla gazociągów i pasy technologiczne napowietrznej linii elektroenergetycznej. 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 12 października 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 10 listopada 2016 r., złożony został jeden wniosek, który w części uwzględniono. Taki sposób rozstrzygnięcia wynikał z faktu, iż wnioskowane przeznaczenie w całości na cele produkcyjno-usługowe, było nie możliwe z 3 powodów: działka w części znajduje się w granicach Zespołu Przyrodniczo-Krajobrazowego Jaru rzeki Brzeźnicy, obowiązują tam strefy ochronne od rurociągów wody surowej w związku z ich położeniem na działce oraz występowania dużych spadków terenu. Po uzyskaniu opinii i uzgodnień projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu w celu zapewnienia możliwości udziału społeczeństwa w jego opracowaniu. Wyłożenie trwało od 25 stycznia 2018 r. do 1 marca 2018 r. Obwieszczenie o wyłożeniu projektu planu opublikowano w dniu 16 stycznia 2018 r. w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miasta Płocka, na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta Płocka, na stronie www.rozwojmiasta.plock.eu oraz ukazało się w lokalnym dodatku do Gazety Wyborczej (wydanie z dnia 16 stycznia 2018 r.). W dniu 22 lutego 2018 r. zorganizowana została dyskusja publiczna. Do projektu planu miejscowego, w wyznaczonym do dnia 15 marca 2018 r. terminie wpłynęły 4 uwagi. Po ich rozpatrzeniu przez Prezydenta Miasta Płocka Zarządzeniem Nr 4129/2018 z dnia 03 kwietnia 2018 r. wprowadzono drobne zmiany w projekcie planu, jednak w ich wyniku nie wystąpiła konieczność ponownego wyłożenia;

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 kolejnym etapie 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 § 15 pkt. 5.

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 przeznaczenie 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 uwzględniono istniejące drogi oraz zaprojektowano nowe z uwzględnieniem powiązań komunikacyjnych na terenach sąsiednich. Wyznaczono dwa ciągi pieszo-jezdne – w tym jeden wzdłuż Zespołu Przyrodniczo-Krajobrazowego Jaru rzeki Brzeźnicy. Ograniczono się do wyznaczenia tylko niezbędnych dróg w celu zapewnienia każdej działce dostępu do drogi publicznej. Na terenach zieleni dopuszczono lokalizację chodników i ścieżek rowerowych;

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 ciągów pieszo-jezdnych, a 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, w tym również dla osób niepełnosprawnych;

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 na sąsiednich terenach 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 – wchodzących w skład Zespołu Przyrodniczo - Krajobrazowego Jaru rzeki Brzeźnicy – 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 w części 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 terenu znajdującego się w granicach obszaru opracowania - Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów położonych przy ul. Dobrzyńskiej i Zglenickiego w Płocku; wymaga zmiany ze względu na dostosowanie zapisów planu do zapisów Studium.

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, wpływy środków pieniężnych znacznie przewyższą wydatki. Wydatki te związane będą głównie z wykupami i realizacją infrastruktury drogowej. Należy również podkreślić, że zagospodarowanie terenów objętych planem miejscowym, będzie skutkowało także wieloma korzyściami niefinansowymi. Do korzyści z uchwalenia planu miejscowego należy zaliczyć uporządkowanie przestrzeni, stworzenie ram prawnych określających zagospodarowanie terenów w

zgodnie 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 12 października 2016 r. ogłosił, zgodnie z wymaganiami określonymi w ustawie, o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu miejscowego określając termin na składanie wniosków do 10 listopada 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 wpłynął jeden wniosek od osoby fizycznej oraz osiem 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. Wniosek osoby fizycznej dotyczył zmiany przeznaczenia terenów na cele produkcyjno-usługowe. Projekt planu w dniu 30 czerwca 2017 r. został przedłożony Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej w celu zaopiniowania, a następnie został przekazany do pozostałych 8 instytucji opiniujących i 10 uzgadniających. Na przedłożony do zaopiniowania projekt planu w ustalonym 21 dniowym terminie odpowiedziało 6 instytucji opiniujących i 7 uzgadniających. Po uzyskaniu wymaganych uzgodnień projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu. Wyłożenie trwało od 25 stycznia 2018 r. do 1 marca 2018 r. Obwieszczenie o wyłożeniu projektu planu opublikowano w dniu 16 stycznia 2018 r. w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miasta Płocka, na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta Płocka, na stronie www.rozwojmiasta.plock.eu oraz w lokalnym dodatku do Gazety Wyborczej. Do projektu planu miejscowego, w wyznaczonym do dnia 15 marca 2018 r. terminie wpłynęły 4 uwagi. Uwagi zostały rozpatrzone przez Prezydenta Miasta Płocka Zarządzeniem Nr 4129/2018 z dnia 03 kwietnia 2018 r. W projekcie planu wprowadzono drobne zmiany, jednak w ich wyniku nie wystąpiła konieczność ponownego wyłożenia.

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

Całość obszaru objętego procedurą sporządzenia planu znajduje się w północnej części osiedla Winiary. Na obszarze planu wyznacza się przede wszystkim tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej. Wśród istniejącej zabudowy występują budynki usługowe zlokalizowane na terenie 3U oraz obiekty zlokalizowane na terenie 1E – teren urządzeń infrastruktury technicznej – elektroenergetyka. Na obszarze objętym projektem planu zlokalizowane są również ogrody działkowe – teren 1ZD. W południowej części projektu planu ustanowiony jest Zespół Przyrodniczo-Krajobrazowy Jaru rzeki Brzeźnicy i towarzysząca mu zgodnie z zapisami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Płocka zielen, która stanowi naturalny bufor oddziałający obszar chroniony od projektowanej zabudowy produkcyjno-usługowej. W pozostałej części projektu planu jest niezabudowana przestrzeń w postaci łąk lub terenów użytkowanych rolniczo.

Wprowadzenie planu doprowadzi zatem do częściowej zmiany charakteru przestrzeni, przede wszystkim, z terenów łąkowych i użytkowanych rolniczo na zabudowę produkcyjno-usługową. 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 z terenów sąsiednich dzięki określeniu standardów architektonicznych i spójnej kompozycji przestrzeni. Określono także wymagany minimalny udział terenu biologicznie czynnego. Określone w projekcie planu przeznaczenia terenów są zgodne z ustaleniami Studium. W związku z występowaniem w obszarze opracowania Zespołu Przyrodniczo – Krajobrazowego Jaru rzeki Brzeźnicy 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 budowę ciągów pieszych i rowerowych oraz urządzeń melioracyjnych, przepustów, jazów, kładek, przejść, mostów, urządzeń służących ochronie przeciwpożarowej, budowli regulacyjnych i urządzeń infrastruktury technicznej, a także obiektów małej architektury. W związku z istniejącą infrastrukturą techniczną plan wyznacza: pasy technologiczne napowietrznej linii elektroenergetycznej o napięciu 110kV, strefy kontrolowane od gazociągów oraz strefy ochronne od rurociągów wody surowej i kolektora kanalizacji przemysłowej. Celem ustaleń 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.