

Uzasadnienie

do Uchwały Nr Rady Miasta Płocka z dnia
**w sprawie uchwalenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
w rejonie ulicy Narodowych Sił Zbrojnych 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 2023 r., poz. 977), zwanej dalej ustawą, w związku z art. 20 ust. 1 ustawy, przedkładam projekt Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Narodowych Sił Zbrojnych w Płocku, celem jego uchwalenia. Przedmiotowa uchwała spełnia wymogi zawarte w Uchwale Nr 452/XXVI/2020 Rady Miasta Płocka z dnia 30 grudnia 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Narodowych Sił Zbrojnych 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 dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej w związku z niewystępowaniem w granicach obszaru planu;
- 2) 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:

- 1) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości,
- 2) kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów,
- 3) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym,
- 4) 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 opracowaniem znajduje się, prawie w całości, w strefie A: Szerokie Śródmieście częściowo na obszarze o dominującej funkcji usługowej, oznaczonym na

rysunku Studium symbolem U oraz częściowo na obszarze zieleni urządzonej, oznaczonym symbolem ZU. Niewielki fragment terenu objętego opracowaniem planu znajduje się w strefie F: Kostrogaj, Trzepowo na obszarze zieleni urządzonej, oznaczonym na rysunku Studium symbolem ZU.

Dla obszaru U Studium ustala następujące zasady kształtowania zabudowy:

- 1) funkcje: usługowa, przestrzeń publiczną, inne funkcje towarzyszące, uzupełniająco: mieszkalna. Dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacyjnej;
- 2) wysokość zabudowy: do 15 metrów, w przypadku obiektów o powierzchni zabudowy powyżej 1000 m² do 12 metrów;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – nie określa się;
- 4) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 90%.

Dla obszaru ZU Studium ustala funkcję: zieleni urządzonej, dopuszcza się funkcję rekreacyjną, lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, adaptację i odtworzenie istniejącej zabudowy związanej z funkcją obszaru.

Zgodnie z zapisami Studium w ramach miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dopuszcza się w szczególności:

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

Granice obszaru objętego projektem planu miejscowego stanowią:

- 1) od zachodu – wschodnia granica działki o numerze ewidencyjnym gruntów 235/3 oraz północna i wschodnia granica działki o numerze ewidencyjnym gruntów 236;
- 2) od północy – część północnej granicy działki o numerze ewidencyjnym gruntów 206 oraz częściowo wschodnia granica działki o numerze ewidencyjnym gruntów 228/1;
- 3) od wschodu – wschodnia granica działki o numerze ewidencyjnym gruntów 53/1;
- 4) od południa – południowa granica działki o numerze ewidencyjnym gruntów 238/1.

Przebieg granic oznaczono na rysunku projektu planu.

Na terenie objętym granicami projektu planu obowiązuje obecnie Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego pomiędzy ulicami Gwardii Ludowej, Wiejską, rzeką Brzeźnicą i stadionem Petrochemii w Płocku, przyjęty Uchwałą Nr 257/XIII/99 Rady Miasta

Płocka z dnia 18 maja 1999 r. i opublikowany w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego z dnia 10 sierpnia 1999 r. Nr 71, poz. 2250.

Realizacja wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 i 3 ustawy, polegająca na uwzględnieniu:

- 1) Wymagań ładu przestrzennego – poprzez ustalenia planu zawarte w treści uchwały oraz na rysunku planu. Kompleksowe rozwiązania obejmują zapisy w zakresie warunków zagospodarowania terenów: zabudowy usługowej - 1U, zieleni chronionej- 1ZN, zieleni urządzonej – publicznie dostępnego samorządowego parku - 1ZP, wód powierzchniowych śródlądowych – rzeka Brzeźnica – 1WS, a także terenu publicznie dostępnego samorządowego ciągu pieszego - 1KP oraz terenów dróg publicznych – 1KDG i 1KDZ, określone z uwzględnieniem istniejącego zagospodarowania i użytkowania terenów oraz relacji z otoczeniem, a także z zachowaniem zasad zrównoważonego rozwoju oraz przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska. Na rysunku projektu planu określono linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu, linie zabudowy a także linię parterów usługowych oraz wyznaczono strefę lokalizacji dominanty przestrzennej. Ponadto w treści uchwały ustalono zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu, intensywność zabudowy, minimalną powierzchnię biologicznie czynną, wysokość zabudowy oraz gabaryty obiektów.
- 2) Wolorów architektonicznych i krajobrazowych – zostało spełnione poprzez ustalenie zasad kształtowania zabudowy, minimalnej i maksymalnej wysokości oraz gabarytów obiektów. Określono także wskaźniki zagospodarowania terenu, materiały i kolorystykę oraz zasady kształtowania elewacji i dachów budynków. Ustalono także zasady kształtowania przestrzeni publicznych, w tym ochronę istniejącego rzędu drzew. Ponadto w projekcie planu wskazano granice stref o zwiększonym i znacznie zwiększonym udziale zieleni oraz określono zasady ich zagospodarowania.
- 3) Wymagań ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami – zostało spełnione poprzez:
 - a) ochronę przed hałasem poprzez zakwalifikowanie terenów zieleni chronionej, zieleni urządzonej – publicznie dostępnego samorządowego parku oraz wód powierzchniowych śródlądowych rzeki Brzeźnicy jako terenów rekreacyjno-wypoczynkowych, w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku,
 - b) wprowadzenie zakazu lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej oraz przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska, za

wyjątkiem inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej i inwestycji celu publicznego, pod warunkiem dotrzymania wszelkich ograniczeń i wymogów wynikających z przepisów odrębnych,

- c) wprowadzenie zakazu lokalizacji przedsięwzięć niedotrzymujących standardów jakości środowiska, określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony środowiska na terenie oraz poza terenem działki budowlanej na której są zlokalizowane,
 - d) wprowadzenie zakazów i ograniczeń w zagospodarowaniu terenów wynikających z ustanowionego na części obszaru objętego planem Zespołu Przyrodniczo-Krajobrazowego Jaru Rzeki Brzeźnicy w Płocku,
 - e) regulacje w zakresie ochrony: wód powierzchniowych i podziemnych, ziemi oraz powietrza przed zanieczyszczeniami, a także ochrony przed polami elektromagnetycznymi poprzez zapisy ustalające zasady odprowadzania ścieków, wód opadowych i roztopowych, zaopatrzenia w ciepło i chłód, składowania odpadów oraz lokalizacji urządzeń i sieci infrastrukturalnych,
 - f) regulacje w zakresie wymaganej minimalnej powierzchni terenów biologicznie czynnych oraz wyznaczonych na rysunku planu stref o zwiększonym i znacznie zwiększonym udziale zieleni.
 - g) regulacje w zakresie obecności drzew w przestrzeniach publicznych, poprzez ochronę istniejącego rzędu drzew.
- 4) Wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków – nie wprowadza się ze względu na niewystępowanie w obszarze objętym planem obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków i obszarów podlegających ochronie na mocy ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.
- 5) Wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami – zostało spełnione poprzez wprowadzenie zakazu lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej. Uwzględniając potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami nakazano zastosowanie rozwiązań technicznych zapewniających dostępność przestrzeni publicznych dla osób ze szczególnymi potrzebami. Podobnie nakazano dostosowanie wejść do lokali usługowych. Wskazano także na konieczność zapewnienia odpowiedniej liczby miejsc postojowych dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową.
- 6) Wzorów ekonomicznych przestrzeni – zostało spełnione poprzez ustalenie wskaźników zabudowy zgodnie z lokalnymi uwarunkowaniami. Projekt planu umożliwia powstanie nowej

zabudowy, a także dopuszcza przekształcenia 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 tereny przeznaczone pod zabudowę usługową.

- 7) Prawa własności – zostało spełnione poprzez poszanowanie i uwzględnienie istniejących podziałów geodezyjnych i własności przy wydzielaniu terenów inwestycji celu publicznego. Wyjątki od tej reguły wynikają z ustaleń Studium lub z uwzględnienia stanu istniejącego. Przebieg północnej linii rozgraniczającej terenów ulic Narodowych Sił Zbrojnych (1KDG) i 7 czerwca 1991 r. (1KDZ) wynika z założonej szerokości drogi, uwzględniającej ustaloną w Studium liczbę pasów ruchu (ulica Narodowych Sił Zbrojnych, stanowiąca „trasę średnicową Płocka”, oznaczona jest jako „dwujezdniowa droga klasy G” oraz „klasa techniczna G 2x2”) oraz obecności w przestrzeni ulicy istniejących elementów: drogi rowerowej, przystanków transportu zbiorowego, drogi serwisowej (obsługującej przyległe od północy działki) i zieleni. Podobnie linia rozgraniczająca tereny zieleni urządzonej (1ZP) i częściowo teren zieleni chronionej (1ZN) od terenów zabudowy usługowej (1U) wyznaczona została zgodnie z rysunkiem Studium. Zachodnia linia rozgraniczająca terenu publicznie dostępnego samorządowego ciągu pieszego (1KP) została wyznaczona z uwzględnieniem jego aktualnego przebiegu w terenie.
- 8) Potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa – projekt planu został przekazany Agencji Bezpieczeństwa Wewnętrznego, Centralnemu Wojskowemu Centrum Rekrutacji oraz Nadwiślańskiemu Oddziałowi Straży Granicznej w celu uzgodnienia czy w sposób wystarczający spełnia wymogi w zakresie ochrony bezpieczeństwa i obronności państwa.
- 9) Potrzeb interesu publicznego – poprzez wyznaczenie w planie układu terenów przestrzeni publicznych, który tworzyć będą tereny: zieleni chronionej – 1ZN, zieleni urządzonej – publicznie dostępnego samorządowego parku – 1ZP, wód powierzchniowych śródlądowych – 1WS, publicznego samorządowego ciągu pieszego – 1KP co umożliwi zaspokojenie potrzeb społeczności lokalnej w zakresie dostępności do terenów rekreacyjno - wypoczynkowych oraz zwiększenia spójności układu przestrzeni publicznych w tym rejonie miasta.
- 10) Potrzeb w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – zostało spełnione, między innymi 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, ciepło i chłód. 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.

- 11) 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 planu miejscowego. W dniu 22 stycznia 2021 r., na tablicach ogłoszeń i stronie internetowej Urzędu Miasta, a także w prasie lokalnej zostało zamieszczone ogłoszenie i obwieszczenie o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego z podaniem terminu składania wniosków do dnia 18 lutego 2021 r. Do planu złożone zostały dwa wnioski rozpatrzone przez Prezydenta Miasta Płocka zarządzeniem Nr 3497/2022 z dnia 15 lipca 2022 r. Po uzyskaniu opinii i uzgodnień projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu w celu zapewnienia możliwości udziału społeczeństwa w jego opracowaniu. Wyłożenie trwało od 8 lutego do 1 marca 2023 r. Obwieszczenie o wyłożeniu projektu planu opublikowano w dniu 24 stycznia 2023 r. w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miasta Płocka oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta Płocka. Stosowne ogłoszenie ukazało się także w dniu 31 stycznia 2023 r. w prasie lokalnej. W trakcie wyłożenia projekt planu udostępniony został w wersji elektronicznej w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miasta Płocka oraz w wersji papierowej na Biurze Obsługi Klienta Urzędu Miasta Płocka. W dniu 16 lutego 2023 r. zorganizowana została dyskusja publiczna. Do wyłożonego projektu planu umożliwiono składanie uwag w formie pisemnej: w Biurze Obsługi Klienta Urzędu Miasta Płocka, drogą pocztową jak również za pomocą środków komunikacji elektronicznej, w szczególności poczty elektronicznej na adres: wrm@plock.eu. W wyznaczonym do dnia 15 marca 2023 r. terminie wpłynęło jedno pismo zawierające uwagi do projektu planu, które zostały rozpatrzone przez Prezydenta Miasta Płocka w dniu 3 kwietnia 2023 r.
- 12) 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. Ponadto bieżące informacje w zakresie prac nad projektem planu były udostępniane na stronie internetowej Urzędu Miasta Płocka pod adresem <https://nowy.plock.eu/plan-nsz/>
- 13) Potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności –

zostało spełnione poprzez ustalenie zasad zaopatrzenie w wodę zawartych w § 12 ust. 2 uchwały.

Spełnienie wymogów określonych w art. 1 ust. 4 ustawy, polegające na uwzględnieniu wymagań ład przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez zapisy ustalające nową zabudowę jako uzupełnienie istniejącej struktury funkcjonalno-przestrzennej z uwzględnieniem wymogów w zakresie ochrony środowiska wynikających z istniejącej formy ochrony przyrody jaką jest Zespół Przyrodniczo – Krajobrazowy rzeki Brzeźnicy.

Układ terenów komunikacji wyznaczono w nawiązaniu do istniejących i przyległych ulic, ciągów pieszych oraz lokalizacji przystanków komunikacji zbiorowej. Bliskość tras komunikacji zbiorowej oraz dopuszczenie budowy ciągów pieszych i rowerowych na przeważającej części terenu objętego planem sprzyjać będzie ograniczeniu potrzeb transportowych w zakresie indywidualnej komunikacji samochodowej.

Spełnienie wymogów określonych w art. 1 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 projektu planu miejscowego. Ponadto zapewniono możliwość udziału społeczeństwa poprzez umożliwienie składania wniosków i uwag do sporządzanego projektu planu oraz udział w dyskusji publicznej nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu.

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 oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania.

W dniu 7 sierpnia 2018 r. Zarządzeniem Prezydenta Miasta Płocka 4465/2018 została przyjęta „Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym i ocena aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta Płocka w latach 2014 – 2018”, której wyniki zostały przedłożone Radzie Miasta Płocka. W dniu 30 sierpnia 2018 r. Rada Miasta Płocka podjęła Uchwałę Nr 836/L/2018 w sprawie oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Płocka oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z wynikami przywołanej wyżej Analizy Miejscowy plan zagospodarowania

przestrzennego terenu położonego pomiędzy ulicami Gwardii Ludowej, Wiejską, rzeką Brzeźnicą i stadionem Petrochemii w Płocku, obowiązujący dla terenu dla którego sporządzany jest projekt planu uznany został jako nieaktualny nie wymagający zmiany. Stosownie do art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz zgodnie z uchwałą Nr 836/L/2018 w sprawie oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Płocka oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego został opracowany „Wieloletni program sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta Płocka na lata 2021-2023”, przyjęty Zarządzeniem Nr 2100/2021 Prezydenta Miasta Płocka z dnia 14 stycznia 2021 r. Pomimo, że w Wieloletnim programie nie uwzględniono zmiany Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego pomiędzy ulicami Gwardii Ludowej, Wiejską, rzeką Brzeźnicą i stadionem Petrochemii w Płocku to jednak Program dopuszcza możliwość wprowadzenie zmian lub uzupełnień zadań w zakresie podejmowanych procedur planistycznych w przypadku pojawienia się nowych istotnych uwarunkowań. Za podjęciem prac planistycznych związanych z opracowaniem przedmiotowego planu miejscowego przemawia fakt, że obecnie obowiązujący dla tego terenu plan miejscowy został sporządzony na podstawie ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym oraz ponad dwudziestoletni okres czasu jaki upłynął od jego uchwalenia. „Nowy” plan miejscowy sporządzony zgodnie z obecnie obowiązującymi przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwzględniać będzie aktualne uwarunkowania, w tym zamierzenia inwestycyjne właścicieli nieruchomości objętych granicami planu jak również ustanowioną na tym obszarze formę ochrony przyrody jaką jest Zespół Przyrodniczo – Krajobrazowy rzeki Brzeźnicy powołany Uchwałą Nr 524/XXX/2017 Rady Miasta Płocka z dnia 28 marca 2017 r.

W zapisach planu uwzględniono zasady uniwersalnego projektowania poprzez zapisy odnoszące się do nawierzchni oraz nakazujące zapewnienie dostępności lokali. Specjalną przestrzeń dla ruchu pieszego („przebieg przeznaczoną do ruchu pieszego” lub „strefę ruchu pieszego”) nakazano wydzielić na terenach dróg publicznych (1KDG i 1 KDZ), terenie publicznie dostępnego samorządowego ciągu pieszego (1KP) oraz w strefie przestrzeni ogólnodostępnej na terenie zabudowy usługowej (1U). Dla tej przestrzeni ustalono m.in. minimalną szerokość, zakaz lokalizacji barier architektonicznych oraz wymogi w zakresie nawierzchni. Wprowadzono także zapisy dotyczące obowiązku zastosowania systemu fakturowych oznaczeń nawierzchni w rejonie przejść dla pieszych o raz przystanków transportu zbiorowego.

W zapisach planu nakazano także kształtowanie ogólnodostępnych wejść do lokali usługowych,

znajdujących się w parterach budynków, przyległych do „linii parterów usługowych”, jako: „wolnych od barier” oraz „zapewniających dostępność architektoniczną lokalu dla osób ze szczególnymi potrzebami, w tym osób z niepełnosprawnością ruchową”.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Uchwalenie Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Narodowych Sił Zbrojnych w Płocku nie będzie miało znaczącego wpływu na finanse publiczne, w tym budżet gminy ze względu na fakt, iż przedkładany do uchwalenia projekt planu stanowi jedynie modyfikację ustaleń obecnie obowiązującego planu, głównie w zakresie wprowadzenia funkcji usługowej w miejsce terenów przewidzianych dotychczas pod lokalizację ciągu pieszego oraz parkingi. Duża część terenów objętych opracowywanym planem pozostanie w dotychczasowym użytkowaniu jako tereny zieleni objęte formą ochrony przyrody jaką jest ustanowiony na tym obszarze Zespół Przyrodniczo – Krajobrazowy Jaru rzeki Brzeźnicy. Prognozowane wydatki w związku z uchwaleniem planu wiązać się będą z zagospodarowaniem terenów przeznaczonych w planie pod zieleni urządzoną – publicznie dostępny samorządowy park oraz ewentualną przebudową drogi 1KG - ulicy Narodowych Sił Zbrojnych do parametrów ustalonych w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Płocka.

Z uwagi na fakt, że obszar objęty planem sąsiaduje z terenami w pełni zagospodarowanymi i wyposażonymi w infrastrukturę techniczną nie przewiduje się nowych inwestycji stanowiących zadania własne gminy w tym zakresie. Tym samym nie przewiduje się wydatków związanych z realizacją tych inwestycji.

Sporządzona dla potrzeb przedmiotowego planu prognoza skutków finansowych uchwalenia planu wykazała, że uchwalenie planu może skutkować wpływami do budżetu miasta z tytułu opłaty planistycznej – od wzrostu wartości nieruchomości w wyniku ustalenia w planie miejscowym przeznaczenia terenów pod zabudowę usługową. Prognozowane wpływy do budżetu miasta wynikać mogą również z tytułu podatku od nieruchomości po ich zagospodarowaniu zgodnie z ustaleniami planu jak również z tytułu sprzedaży nieruchomości gminnych.

Należy również podkreślić, że zagospodarowanie terenów objętych planem miejscowym, będzie skutkowało także wieloma korzyściami niefinansowymi. Zmiana w stosunku do obowiązującego planu miejscowego zapisów dotyczących przeznaczenia terenów umożliwi szybszy i bardziej racjonalny rozwój tych terenów. Do korzyści z uchwalenia planu miejscowego należy także zaliczyć uporządkowanie przestrzeni poprzez ustalenie bardziej precyzyjnych zapisów dotyczących warunków zabudowy i zagospodarowania terenu. Ponadto ustalenia „nowego” planu pozwolą na bardziej ekonomiczne i racjonalne wykorzystanie dostępnej przestrzeni oraz na stworzenie ram

prawnych określających zagospodarowanie terenów, w zgodzie z obowiązującymi przepisami prawa i zgodnie z zasadami zrównoważonego rozwoju i poszanowania ładu przestrzennego.

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

Zgodnie z art. 17 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym po podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego Prezydent Miasta Płocka w dniu 22 stycznia 2022 r., ogłosił, zgodnie z wymaganiami określonymi w ustawie, o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu miejscowego określając termin na składanie wniosków do 18 lutego 2021 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 złożone zostały dwa wnioski do projektu planu, które zostały rozpatrzone Zarządzeniem Prezydenta Miasta Płocka Nr 3497/2022 z dnia 15 lipca 2022 r. Ponadto w ramach procedury planistycznej wpłynęło 5 pism stanowiących odpowiedzi instytucji i organów właściwych do uzgodnienia i zaopiniowania projektu planu. 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 1 września 2022 r. został przedłożony Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej w celu zaopiniowania a następnie został przekazany do pozostałych instytucji opiniujących i uzgadniających. Po uzyskaniu wymaganych uzgodnień projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu. Wyłożenie trwało od 8 lutego do 1 marca 2023 r. Obwieszczenie o wyłożeniu projektu planu opublikowano w dniu 24 stycznia 2023 r. w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miasta Płocka oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta Płocka. Stosowne ogłoszenie ukazało się także w dniu 31 stycznia 2023 r. w prasie lokalnej. W trakcie wyłożenia projekt planu udostępniony został w wersji elektronicznej w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miasta Płocka oraz w wersji papierowej na Biurze Obsługi Klienta Urzędu Miasta Płocka. W dniu 16 lutego 2023 r. zorganizowana została dyskusja publiczna. Do wyłożonego projektu planu umożliwiono składanie uwag w formie pisemnej: w Biurze Obsługi Klienta Urzędu Miasta Płocka, drogą pocztową jak również za pomocą środków komunikacji elektronicznej, w szczególności poczty elektronicznej na adres: wrm@plock.eu.

W wyznaczonym do dnia 15 marca 2023 r. terminie wpłynęło jedno pismo zawierające uwagi do

projektów planu, które zostały rozpatrzone przez Prezydenta Miasta Płocka w dniu 3 kwietnia 2023 r. Następnie wprowadzone zostały niewielkie zmiany w projekcie planu wynikające, w szczególności, z uwzględnienia części uwag zgłoszonych podczas jego wyłożenia do publicznego wglądu. W dalszej kolejności Prezydent Miasta Płocka, stosownie do art. 17 pkt 13 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wystąpił w niezbędnym zakresie o ponowne uzgodnienie i zaopiniowanie projektu planu. Organy do których skierowano projekt planu nie wniosły do niego uwag.

Opis przesądzeń planistycznych podjętych w trakcie opracowania projektu planu miejscowego.

Uwarunkowania przestrzenne obszaru przy ul. Narodowych Sił Zbrojnych czynią z niego atrakcyjny teren inwestycyjny. Do uwarunkowań tych należy zaliczyć bliskość terenów mieszkaniowych, stosunkowo niski stopień zainwestowania oraz dostępność komunikacyjną i infrastruktury technicznej.

Na obszarze planu wskazano tereny zabudowy usługowej (1U), dla których ustalono jako przeznaczenie podstawowe: zabudowę użyteczności publicznej, zabudowę zamieszkania zbiorowego, garaże i parkingi wielostanowiskowe oraz zieleń urządzoną. Jako przeznaczenie uzupełniające ustalono zieleń urządzoną. Z katalogu dopuszczalnych funkcji zabudowy użyteczności publicznej wyłączono jednak pewne kategorie działalności, w celu stworzenia warunków bardziej racjonalnego (bardziej intensywnego) zainwestowania terenu oraz w celu uniknięcia potencjalnych konfliktów. Ponadto w planie wskazano tereny: zieleni chronionej (1ZN), zieleni urządzonej – publicznie dostępnego samorządowego parku (1ZP), wód powierzchniowych śródlądowych (1WS) oraz tereny komunikacji: drogi publicznej klasy głównej (1KDG), drogi publicznej klasy zbiorczej (1KDZ) i publicznie dostępnego samorządowego ciągu pieszego (1KP). Określone w projekcie planu przeznaczenia terenów są zgodne z ustaleniami Studium.

Ustalenia planu pozwolą w sposób bardziej racjonalny zagospodarować dostępną przestrzeń, zapewniając atrakcyjne tereny inwestycyjne w obrębie centrum miasta. Jednocześnie dzięki przyjętym ustaleniom planu zapewniona zostanie kontrola nad jej strukturą funkcjonalną, gabarytami oraz estetyką. Dzięki ustaleniom planu nowa działalność inwestycyjna nie będzie oddziaływać negatywnie na stan środowiska oraz wpłynie pozytywnie na poziom życia mieszkańców poprzez ochronę istniejącej zieleni i poprawę funkcjonalności i poziomu estetyki przestrzeni miejskiej. Znaczną część planu obejmują wyznaczone tereny zieleni, na których obowiązuje zakaz zabudowy oraz inne ustalenia zabezpieczające ich wartość przyrodniczą. W planie określono także wymagany minimalny udział terenu biologicznie czynnego, w stosunku

do powierzchni działki budowlanej, w tym udział terenu biologicznie czynnego na gruncie rodzimym. Ustalenia planu przyczynią się również do częściowego zachowania zieleni na obszarze objętym planem, w szczególności ochronę istniejących drzew, znajdujących się na terenach zabudowy usługowej i dróg publicznych.

Plan zachowuje istniejący w jego granicach układ komunikacji. Niewielkie korekty w zakresie przebiegu linii rozgraniczających dróg przeprowadzono celem zabezpieczenia przestrzeni pod przewidziane w ciągach komunikacyjnych funkcje i elementy, w szczególności przewidziano, zaczynając od północnej strony: drogę serwisową, drogę dla rowerów, chodnik, trasy transportu zbiorowego wraz z przystankami, dwie jezdnie dwupasmowe wraz pasem dzielącym, drogę dla pieszych i rowerów, uzupełnione o zieleń w szczególności pas zieleni z istniejącym rzędem drzew. Ustalenia dla terenów dróg publicznych i publicznie dostępnego samorządowego ciągu pieszego zapewniają nie tylko racjonalny i efektywny system komunikacji, ale również tworzą atrakcyjną, estetyczną i zieloną, przestrzeń publiczną, sprzyjającą aktywnościom społecznym.

Plan ustala także ograniczenia w wysokości zabudowy, wynikające z przepisów odrębnych dotyczących ruchu lotniczego.

Procedura planistyczna sporządzania Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Narodowych Sił Zbrojonych w Płocku 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.


KIEROWNIK
Referatu Polityki Przestrzennej Miasta
Daniel Falandysz

**w/z Dyrektora Wydziału
Strategii, Architektury
i Urbanistyki**
KIEROWNIK
Referatu Strategii i Planowania

Piotr Niesłuchowski


Z up. Prezydenta Miasta Płocka
Artur Zielbowski
**Zastępca Prezydenta
Miasta Płocka**