

Uzasadnienie

do Uchwały Nr Rady Miasta Płocka z dnia 2023 r.
w sprawie **Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
w rejonie ulicy Braci Jeziorowskich 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 Braci Jeziorowskich w Płocku w celu jego uchwalenia.

Przedmiotowy projekt planu sporządzony został na podstawie Uchwały Nr 680/XXXIX/2022 Rady Miasta Płocka z dnia 24 lutego 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Braci Jeziorowskich 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 dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej, w związku z niewystępowaniem w granicach objętych opracowaniem;
- 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, w związku z niewystępowaniem w granicach objętych opracowaniem.

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 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. Teren objęty opracowaniem znajduje się w **Strefie B – „Wyszogrodzka”** na obszarze o dominującej funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczonym na rysunku Studium symbolem **MW**. Zgodnie ze Studium w granicach strefy przewiduje się przede wszystkim rozwój zabudowy mieszkaniowej i usługowej oraz rozwój funkcji usługowych z możliwością rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².

Dla obszaru **MW** Studium ustala:

- 1) funkcja: **mieszkalna wielorodzinna**; uzupełniająco: **mieszkalna jednorodzinna, usługowa, przestrzeń publiczne, inne funkcje towarzyszące**;
- 2) dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacyjnej;
- 3) liczba kondygnacji: do 11; w przypadku nowej zabudowy stanowiącej uzupełnienie istniejących osiedli liczba kondygnacji i wysokość powinny zostać dostosowane do zabudowy sąsiedniej, z tolerancją do +/-2 kondygnacji;

- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla terenów lokalizacji budynków wolnostojących – 35%.

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 planem przebiegają zgodnie z oznaczeniem na rysunku projektu planu, stanowiącym Załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały.

Na terenie objętym opracowaniem projektu planu obowiązuje obecnie Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Zatorze” w Płocku, przyjęty Uchwałą Nr 833/L/2018 Rady Miasta Płocka z dnia 30 sierpnia 2018 r. i opublikowany w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego z dnia 7 września 2018 r., poz. 8518.

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

- 1) Wymagań ładu przestrzennego – zostały spełnione poprzez ustalenia planu zawarte w treści uchwały oraz na rysunku planu, stanowiącym Załącznik Nr 1. Kompleksowe rozwiązania obejmują ustalenia w zakresie przeznaczenia terenów oraz warunków ich zabudowy i zagospodarowania, 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, to jest:
 - a) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczony symbolem **1MW**;
 - b) tereny usług, oznaczone symbolami **1U-3U**;
 - c) teren zieleni urządzonej, oznaczony symbolem **1ZP**;
 - d) teren elektroenergetyki, oznaczony symbolem **1IE**;
 - e) teren drogi dojazdowej, oznaczony symbolem **1KDD**;
 - f) teren komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczony symbolem **1KR**;
 - g) teren komunikacji pieszej, oznaczony symbolem **1KPP**;
 - h) teren parkingu, oznaczony symbolem **1KOP**.

Wyznaczono również nieprzekraczalne linie zabudowy, a także ustalono zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu, w tym: minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej, maksymalną powierzchnię zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy oraz gabaryty obiektów. Plan uwzględnia także bezpośrednie sąsiedztwo terenów zamkniętych ustalonych przez ministra właściwego do spraw transportu – terenów kolejowych, wprowadzając strefy ochronne ww. terenów, na których obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu i korzystaniu określone w przepisach odrębnych z zakresu transportu kolejowego.

- 2) Walogów architektonicznych i krajobrazowych – zostały 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. Ponadto w projekcie planu wskazano tereny zieleni urządzonej oraz określono zasady ich zagospodarowania.
- 3) Wymagań ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami – zostały spełnione poprzez:
 - a) ochronę przed hałasem poprzez zaliczenie terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej do terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania

- zbiorowego, w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku;
- b) zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej oraz przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony środowiska;
 - c) nakaz minimalizacji uciążliwości dla środowiska poprzez stosowanie rozwiązań technicznych ograniczających emisję zanieczyszczeń, hałasu, promieniowania;
 - d) zakaz lokalizacji przedsięwzięć niedotrzymujących standardów jakości środowiska, określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony środowiska, na terenie oraz poza terenem działki budowlanej, na której są zlokalizowane;
 - e) regulacje w zakresie ochrony: wód powierzchniowych i podziemnych, ziemi oraz powietrza przed zanieczyszczeniami, a także ochrony przed polami elektromagnetycznymi i zanieczyszczeniem świetlnym, 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;
 - g) nakaz stosowania wszelkich zabezpieczeń technicznych dla ochrony środowiska, szczególnie wód podziemnych przy realizacji nowych inwestycji, ze względu na położenie obszaru planu w obrębie głównego zbiornika wód podziemnych (GZWP) Nr 215 - Subniecka Warszawska.
- 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 – zostały spełnione poprzez:
- a) zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej;
 - b) zakaz lokalizacji przedsięwzięć niedotrzymujących standardów jakości środowiska, określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony środowiska, na terenie oraz poza terenem działki budowlanej, na której są zlokalizowane;
 - c) ochronę przed polami elektromagnetycznymi poprzez zakaz lokalizacji obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, które powodują przekroczenie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony środowiska, w obrębie budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi, w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu budownictwa;
 - d) uwzględnienie potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami przy zagospodarowaniu, użytkowaniu i utrzymaniu terenów publicznie dostępnych oraz nakaz stosowania rozwiązań technicznych zapewniających warunki dla poruszania się osobom o ograniczonej zdolności poruszania się i osobom niepełnosprawnym, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - e) wprowadzenie ustalenia o konieczności zapewnienia odpowiedniej liczby miejsc postojowych dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową.
- 6) Walorów ekonomicznych przestrzeni – zostały spełnione poprzez ustalenie wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnie z lokalnymi uwarunkowaniami. W projekcie planu dostosowano jego ustalenia do rzeczywistych potrzeb obszaru w zakresie przekształceń terenów usługowych oraz możliwości zmiany sposobu użytkowania istniejących obiektów handlowych, co wpłynie bezpośrednio na poszerzenie katalogu dostępnych funkcji w przedmiotowym obszarze oraz umożliwi, zgodnie z

- ustalonymi w projekcie planu wskaźnikami zabudowy i zagospodarowania terenu, racjonalne i efektywne wykorzystanie terenu.
- 7) Prawa własności – zostały spełnione poprzez poszanowanie i uwzględnienie istniejących podziałów geodezyjnych i własności. Jedynie w przypadku niemożności prowadzenia linii rozgraniczających istniejących obecnie oraz w pełni zagospodarowanych terenów lokalizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym, takich jak: teren drogi dojazdowej, teren komunikacji pieszej i teren elektroenergetyki, po granicach istniejących podziałów geodezyjnych były one wyznaczone inaczej.
 - 8) Potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa – projekt planu został przekazany Agencji Bezpieczeństwa Wewnętrznego, Centralnemu Wojskowemu Centrum Rekrutacji oraz Nadwiślańskiemu Oddziałowi Straży Granicznej i uzyskał pozytywne uzgodnienie tych organów.
 - 9) Potrzeb interesu publicznego – zostały spełnione poprzez wyznaczenie w planie terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym, to jest:
 - a) terenu drogi dojazdowej, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KDD;
 - b) terenu komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KR, będącego we władaniu Miasta;
 - c) terenu komunikacji pieszej, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KPP;
 - d) terenu elektroenergetyki, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1IE;w celu zapewnienia ciągłości i spójności systemu komunikacji oraz odpowiedniej obsługi infrastruktury technicznej.
 - 10) Potrzeb w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – zostały spełnione m. in. poprzez dopuszczenie rozbudowy, przebudowy i remontów istniejących sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz budowy nowych, 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:
 - a) podanie do publicznej wiadomości informacji o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego oraz możliwości składania wniosków do planu poprzez: ogłoszenie w prasie miejscowej, obwieszczenie zawieszone na tablicy ogłoszeń w siedzibie Urzędu Miasta Płocka, informacji zamieszczonej w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miasta Płocka, zgodnie z wymogami ustawy, a także za pośrednictwem strony internetowej pod adresem: <https://nowy.plock.eu/>;
 - b) podanie do publicznej wiadomości informacji o odstąpieniu od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko dla projektu planu poprzez ogłoszenie w prasie miejscowej, obwieszczenie zawieszone na tablicy ogłoszeń w siedzibie Urzędu Miasta Płocka oraz informacji zamieszczonej w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miasta Płocka i na stronie internetowej pod adresem: <https://nowy.plock.eu/>, zgodnie z wymogami ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko;
 - c) udostępnienie projektu planu w dniach od 28 marca do 21 kwietnia 2023 r. podczas jego wyłożenia do publicznego wglądu w siedzibie Urzędu Miasta Płocka oraz udostępnienie wersji elektronicznej projektu planu w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miasta Płocka;
 - d) przeprowadzenie dyskusji publicznej w dniu 20 kwietnia 2023 r.;

- e) umożliwienie składania uwag do planu w formie papierowej, elektronicznej, w tym za pomocą poczty elektronicznej oraz z wykorzystaniem formularza zamieszczonego w Biuletynie Informacji Publicznej urzędu;
 - f) bieżące informowanie osób zainteresowanych o prowadzonych pracach projektowych nad sporządzeniem planu miejscowego.
- 12) Zachowania jawności i przejrzystości procedur planistycznych – zostało spełnione poprzez dokumentowanie wszystkich czynności prowadzonych w trakcie procedury sporządzenia projektu planu miejscowego, zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym 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_braci_jeziorowskich/;
- 13) Potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – zostały spełnione poprzez ustalenie zasad zaopatrzenia w wodę zawartych w § 14 ust. 2 uchwały.

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 przygotowywanego projektu planu miejscowego. Ponadto zapewniono możliwość udziału społeczeństwa w procedurze planistycznej poprzez umożliwienie składania wniosków i uwag do sporządzanego planu oraz udział w dyskusji publicznej nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu.

Spełnienie wymogów określonych w art. 1 ust. 4 ustawy, polegające, w przypadku sytuowania nowej zabudowy, na uwzględnieniu wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez zapisy poszerzające dostępny katalog funkcji usługowych na przedmiotowym obszarze, ustalające możliwość zmiany sposobu użytkowania istniejącej zabudowy usługowej oraz zagospodarowanie terenów zgodnie z zasadami i wskaźnikami ustalonymi w planie, wymogami przepisów odrębnych oraz ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania miasta Płocka. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji w projekcie planu ustalono powiązanie obszaru objętego planem z zewnętrznym układem komunikacji drogowej poprzez istniejącą ulicę Braci Jeziorowskich.

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 Nr 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 Miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego „Zatorze” w Płocku, przyjęty Uchwałą Nr 833/L/2018 Rady Miasta Płocka z dnia 30 sierpnia 2018 r., obowiązujący dla terenu, dla którego sporządzany jest „nowy” plan miejscowy, znajdował się na etapie opracowania, a w wyniku oceny aktualności uchwał o przystąpieniu do sporządzenia (zmiany) miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego stwierdzono konieczność kontynuacji działań związanych z podjętą uchwałą.

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 „Zatorze” w Płocku, to jednak Program dopuszcza możliwość wprowadzenie zmian lub uzupełnień zadań w zakresie podejmowanych procedur planistycznych w przypadku pojawienia się nowych istotnych uwarunkowań. Uwarunkowaniem takim jest wniosek z dnia 18 stycznia 2022 r. w sprawie zmiany Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Zatorze” w Płocku, zarejestrowany w rejestrze pod numerem 2/2022, w sprawie umożliwienia lokalizacji funkcji usługowej na działce o numerze ewidencyjnym gruntów 68/23 (obręb nr 10 – Podolszyce) położonej przy ul. Braci Jeziorowskich, która zlokalizowana jest na terenie oznaczonym symbolem 3MW. Obecnie obowiązujący plan nie dopuszcza zmiany sposobu użytkowania występujących na obszarze budynków usługowych, co utrudnia planowane zamierzenia inwestorów i wskazuje na jego częściową dezaktualizację w zakresie przeznaczenia terenów, parametrów, wskaźników i zasad kształtowania zabudowy.

Projekt planu umożliwia stosowanie uniwersalnego projektowania dla zapewnienia dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, w tym spełnienie wymagań, o których mowa w art. 6 ustawy z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami. Informacje o sposobie uwzględnienia uniwersalnego projektowania zawarto w pkt 5 uzasadnienia.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Uchwalenie Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Braci Jeziorowskich w Płocku nie będzie miało znaczącego wpływu na finanse publiczne, w tym budżet gminy ze względu na fakt, iż projekt planu zakłada jedynie niewielką modyfikację ustaleń obecnie obowiązującego planu, głównie w zakresie wprowadzenia funkcji usługowej w miejsce terenów lokalizacji istniejących, niewielkich budynków handlowych. Prognozowane wydatki w związku z uchwaleniem planu wynikają z konieczności podziału nieruchomości oraz ich pozyskania na realizację inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym, jednakże z uwagi na fakt, iż tereny te są w pełni zagospodarowane zgodnie z ich przeznaczeniem i wyposażone w infrastrukturę techniczną, nie przewiduje się nowych inwestycji z zakresu układu komunikacyjnego. Ponadto zapisy przedłożonego do uchwalenia planu nie ustalają nowych inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy. W związku z powyższym 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 uchwalenia planu na terenach przeznaczonych w projekcie planu pod zabudowę usługową. Nie przewiduje się wpływów z tytułu podatku od nieruchomości i opłaty adiacenckiej z uwagi na fakt, iż obszar planu jest w pełni zagospodarowany i wyposażony w infrastrukturę techniczną i komunikacyjną. Ponadto nie przewiduje się wpływów z tytułu sprzedaży nieruchomości gminnych, gdyż wszystkie nieruchomości znajdujące się we władaniu gminy zlokalizowane są na terenach przeznaczonych w planie pod realizację inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

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 Nr 680/XXXIX/2022 Rady Miasta Płocka z dnia 24 lutego 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Braci Jeziorowskich w Płocku, Prezydent Miasta Płocka w dniu 12 kwietnia 2022 r. ogłosił o przystąpieniu do sporządzenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Braci Jeziorowskich w Płocku, określając termin na składanie wniosków do dnia 6 maja 2022 r. Jednocześnie do instytucji właściwych do

opiniowania i uzgadniania projektu planu miejscowego zostało przesłane zawiadomienie o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu miejscowego, w konsekwencji którego wpłynęły 4 wnioski przekazane przez instytucje opiniujące i uzgadniające oraz 2 pisma o braku wniosków. W wyznaczonym terminie do planu złożony został jeden wniosek osób fizycznych w zakresie dopuszczenia na działkę o numerze ewidencyjnym gruntów 1207 (obręb nr 10 – Podolszyce) położonej w Płocku przy ul. Braci Jeziorowskich zmiany sposobu użytkowania istniejącego budynku hydroforni, zlokalizowanej na terenie 1ZU, na funkcję garażową.

Równolegle na podstawie przepisów ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko Prezydent Miasta Płocka wystąpił do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Płocku z wnioskiem o odstąpienie od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko do projektu przedmiotowego planu miejscowego. Pismem z dnia 4 kwietnia 2022 r. (znak:PPIS/ZNS/4500/7/EJ/2035/2022) Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Płocku oraz pismem z dnia 18 sierpnia 2022 r. (znak:WOOS-III.410.251.2022.ET) Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Warszawie uzgodnili odstąpienie od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko dla projektu planu. Obwieszczenie o odstąpieniu od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko do projektu planu opublikowano w dniu 6 września 2022 r. w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miasta Płocka oraz na tablicy ogłoszeń w siedzibie Urzędu Miasta Płocka. Stosowne ogłoszenie ukazało się także w dniu 6 września 2022 r. w prasie lokalnej oraz na stronie internetowej: https://nowy.plock.eu/plan_braci_jeziorowskich/.

Na podstawie ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Płocka, uwzględniając wnioski złożone do planu został sporządzony projekt Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Braci Jeziorowskich w Płocku. W myśl przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w dniu 24 listopada 2022 r. projekt planu został przedłożony Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej w celu zaopiniowania, a w dalszej kolejności przekazany do pozostałych organów i instytucji opiniujących i uzgadniających. Po uzyskaniu wymaganych uzgodnień projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu. Wyłożenie trwało od dnia 28 marca 2023 r. do dnia 21 kwietnia 2023 r. Obwieszczenie o wyłożeniu projektu planu opublikowano w dniu 21 marca 2023 r. w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miasta Płocka i na tablicy ogłoszeń w siedzibie Urzędu Miasta Płocka. Stosowne ogłoszenie ukazało się także w dniu 21 marca 2023 r. w prasie lokalnej oraz na stronie internetowej: https://nowy.plock.eu/plan_braci_jeziorowskich/. W trakcie wyłożenia projekt planu udostępniony został w wersji elektronicznej w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miasta Płocka, a także w wersji papierowej w Biurze Obsługi Klienta Urzędu Miasta Płocka. W dniu 20 kwietnia 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 terminie, to jest do dnia 9 maja 2023 r., nie została zgłoszona żadna uwaga.

Opis przesądzeń planistycznych podjętych w trakcie opracowania projektu planu miejscowego.

Obszar objęty planem stanowi fragment osiedla wielorodzinnego przy ul. Braci Jeziorowskich. Na jego terenie znajduje się m. in.: budynek mieszkaniowy wielorodzinny, kilka małych budynków usługowych, parking, niezagospodarowany teren zieleni oraz droga dojazdowa do zabudowań wraz z ciągiem pieszym prowadzącym do przejścia pod torami kolejowymi sąsiadującymi z obszarem od strony zachodniej. Przedmiotowy teren odznacza się wysokim stopniem zainwestowania. Jest w pełni zagospodarowany i wyposażony w niezbędną infrastrukturę techniczną i komunikacyjną.

Częściowa zmiana obecnie obowiązującego Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Zatorze” w Płocku podyktowana jest koniecznością wprowadzenia zmian w ustaleniach planistycznych ze względu na faktyczne zagospodarowanie terenu – w

szczegółowości konieczność uwzględnienia istniejących na obszarze terenów usługowych oraz planowane zamierzenia inwestorów. Nowe oczekiwania właścicieli lub użytkowników terenów położonych w granicach obowiązującego planu wskazują na częściową dezaktualizację jego ustaleń, głównie w zakresie przeznaczenia terenu, parametrów, wskaźników i zasad kształtowania zabudowy. W związku z powyższym przedmiotowy projekt planu zakłada niewielką modyfikację ustaleń, w szczególności w zakresie wprowadzenia 3 nowych terenów oznaczonych symbolami 1U – 3U w miejsce istniejących budynków handlowych oraz hydroforni, dla których jako przeznaczenie ustala się: tereny usług handlu, usług rzemieślniczych, usług gastronomii, usług zdrowia i pomocy społecznej, usług biurowych i administracji. Na terenie 3U dodatkowo dopuszcza się przeznaczenie: teren garażu, w konsekwencji pozytywnego rozpatrzenia wniosku złożonego do planu. Ponadto przedmiotowy plan zakłada wprowadzenie terenu oznaczonego symbolem 1IE w miejscu istniejącej trafostacji, dla którego jako przeznaczenie ustala się: teren elektroenergetyki. Na pozostałym obszarze utrzymane zostaje przeznaczenie terenów z obecnie obowiązującego planu, z jedynie niewielkimi modyfikacjami parametrów, wskaźników i zasad zabudowy i zagospodarowania w uzasadnionych przypadkach. Określone w projekcie planu przeznaczenia terenów są zgodne z ustaleniami Studium.

W planie określono wymagane przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zasady i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym także wymagany minimalny udział terenu biologicznie czynnego, w stosunku do powierzchni działki budowlanej. Plan ustala ponadto ograniczenia w wysokości zabudowy, wynikające z przepisów odrębnych dotyczących ruchu lotniczego oraz wprowadza strefy od terenów zamkniętych – terenów kolejowych, na obszarze których obowiązują zasady zagospodarowania i ograniczenia w ich użytkowaniu wynikające z przepisów odrębnych dotyczących ruchu kolejowego. Ponadto w związku z lokalizacją przepompowni i infrastruktury odprowadzającej wody opadowe z podziemnego przejścia pod torami kolejowymi, znajdującego się częściowo na przedmiotowym w planie wyznacza się strefę eksploatacyjną urządzeń kanalizacji deszczowej, na obszarze której zakazuje się lokalizowania zabudowy oraz dokonywania nasadzeń drzew i krzewów. W planie zawarto również zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej i komunikacji, w tym wskaźniki określające minimalną liczbę miejsc do parkowania samochodów i rowerów oraz sposób ich realizacji.

Procedura planistyczna sporządzania Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Braci Jeziorowskich 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.

DYREKTOR
Wydziału Strategii, Architektury i Urbanistyki

Michał Baiski

ZASTĘPCA PREZYDENTA
Miasta Płocka
8

Artur Zieliński

PREZYDENT
Miasta Płocka

Andrzej Nowakowski