

Uzasadnienie

do Uchwały Nr Rady Miasta Płocka z dnia 2024 r.
w sprawie **Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**
„Kwiatowa - Mała” w Płocku

Podstawa podjęcia uchwały

Na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U z 2023 r., poz. 977 z późn. zm.), w związku z art. 20 ust. 1 powyższej ustawy oraz w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688), przedkładam projekt Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Kwiatowa - Mała” w Płocku w celu jego uchwalenia.

Przedmiotowy projekt planu sporządzony został na podstawie Uchwały Nr 796/XLVI/2022 Rady Miasta Płocka z dnia 29 września 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Kwiatowa - Mała” w Płocku.

Projekt planu został wykonany zgodnie z procedurą określoną w art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i zawiera elementy obligatoryjne planu wskazane w art. 15 ust. 2 powyższej ustawy, w związku z art. 67 ust. 3 ustawy o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw, 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 o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w związku z art. 67 ust. 3 ustawy o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw, 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 A – Szerokie Śródmieście** na obszarze o dominującej funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczonym na rysunku Studium symbolem **MW**. Dla obszaru **MW** Studium ustala:

- 1) funkcja: **mieszkalna wielorodzinna**; uzupełniająco: **usługowa, mieszkalna jednorodzinna, przestrzeń publiczną, 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 Miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów zawartych pomiędzy ul. Dobrzyńską, ul. Polną i jej projektowanym przedłużeniem w kierunku zachodnim oraz ul. Parowa w Płocku, przyjęty Uchwałą Nr 798/XLV/05 Rady Miasta Płocka z dnia 27 września 2005 r., opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego z dnia 6 października 2005 r. Nr 255, poz. 7363.

Realizacja wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 i 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w związku z art. 67 ust. 3 ustawy o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw, 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) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolami **1MN-3MN**;
 - b) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczony symbolem **1MW**;
 - c) tereny usług, oznaczone symbolami **1U, 2U**;
 - d) tereny dróg dojazdowych, oznaczone symbolami: **1KDD, 2KDD**.

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 i liczbę kondygnacji, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy, kształt dachów oraz gabaryty obiektów.

- 2) Wzorów 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.
- 3) Wymagań ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami – zostały spełnione poprzez:
 - a) ochronę przed hałasem poprzez zaliczenie: terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 1MN - 3MN do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej 1MW do terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego, terenu usług 2U do

- terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej, 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) wprowadzenie strefy o zwiększonym udziale zieleni, zgodnie z rysunkiem planu, w celu ochrony istniejącego skupiska zieleni wysokiej;
 - h) 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) Waliów 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, zwłaszcza w zakresie terenów komunikacji, co 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 dróg dojazdowych po granicach istniejących podziałów geodezyjnych były one wyznaczane inaczej.
- 8) Potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa – projekt planu został przekazany Agencji Bezpieczeństwa Wewnętrznego, Centralnemu Wojskowemu Centrum Rekrutacji, Agencji Wywiadu 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: terenów dróg dojazdowych, oznaczonych na rysunku planu symbolem 1KDD - 2KDD, w celu zapewnienia ciągłości i spójności systemu komunikacji.
- 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 21 listopada 2023 r. do 15 grudnia 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 7 grudnia 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-kwiatowa-mala/>;

- 13) Potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności
– zostały spełnione poprzez ustalenie zasad zaopatrzenia w wodę zawartych w § 13 ust. 2 uchwały.

Spełnienie wymogów określonych w art. 1 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w związku z art. 67 ust. 3 ustawy o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw, 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 o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w związku z art. 67 ust. 3 ustawy o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw, polegające, w przypadku sytuowania nowej zabudowy, na uwzględnieniu wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez zapisy nakazujące zabudowę i 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 istniejące ulice: Kwiatową, Małą oraz Polną, znajdującą się w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru objętego planem miejscowym.

Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wraz z datą uchwały, o której mowa w art. 32 ust. 2 powyższej ustawy, w związku z art. 67 ust. 3 ustawy o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw, 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 terenów zawartych pomiędzy ul. Dobrzyńską, ul. Polną i jej projektowanym przedłużeniem w kierunku zachodnim oraz ul. Parowa w Płocku, przyjęty Uchwałą Nr 798/XLV/05 Rady Miasta Płocka z dnia 27 września 2005 r., opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego z dnia 6 października 2005 r. Nr 255, poz. 7363 obowiązujący dla terenu, dla którego sporządzany jest przedmiotowy plan miejscowy, został uznany za nieaktualny i wskazany do 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. Powyższy dokument uwzględnia potrzebę zmiany Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zawartych pomiędzy ul. Dobrzyńską, ul. Polną i jej projektowanym przedłużeniem w kierunku zachodnim oraz ul. Parowa w Płocku, wskazując jako planowany termin zakończenia prac planistycznych IV kwartał 2023 r., podkreślając jednocześnie możliwość przystąpienia do zmiany planu w późniejszym okresie.

Konieczność zmiany wyżej nadmienionego planu została podtrzymana w dokumencie pod nazwą: Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym i ocena aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta Płocka w latach 2018 – 2023, przyjętym Zarządzeniem Nr 4516/2023 Prezydenta Miasta Płocka z dnia 12 września 2023 r., którego wyniki zostały przyjęte na mocy Uchwały Nr 982/LVII/2023 Rady Miasta Płocka z dnia 28 września 2023 r.

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 sekcji pod nazwą „Realizacja wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 i 3 ustawy” w pkt 5.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Uchwalenie Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Kwiatowa - Mała” 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 terenów komunikacyjnych, w miejsce terenów lokalizacji istniejących dróg dojazdowych. 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 wyposażone i zagospodarowane zgodnie z ich przeznaczeniem, nie przewiduje się nowych inwestycji z zakresu układu komunikacyjnego. Ponadto przewiduje się wydatki związane z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, w postaci budowy sieci kanalizacji deszczowej w ul. Małej.

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 części terenów przeznaczonych w projekcie planu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, wielorodzinną i usługową. Ponadto przewiduje się wpływy z tytułu sprzedaży nieruchomości gminnych dla części terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i jednorodzinnej. 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.

Opis procedury formalno-prawnej wykonanej w ramach procedury określonej w art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w związku z art. 67 ust. 3 ustawy o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw.

Zgodnie z art. 17 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym po podjęciu Uchwały Nr 796/XLVI/2022 Rady Miasta Płocka z dnia 29 września 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Kwiatowa - Mała” w Płocku, Prezydent Miasta Płocka w dniu 25 października 2022 r. ogłosił o przystąpieniu do sporządzenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Kwiatowa - Mała” w Płocku, określając termin na składanie wniosków do dnia 18 listopada 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 3 wnioski przekazane przez instytucje opiniujące i uzgadniające oraz 5 pism o braku wniosków. W wyznaczonym terminie do planu nie został złożony żaden wniosek od osób fizycznych.

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 7 listopada 2022 r. (znak: PPIS/ZNS/062/92/EJ/7229/2022) Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Płocku oraz pismem z dnia 16 marca 2023 r. (znak: WOOS-III.410.871.2022.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 4 kwietnia 2023 r. w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miasta Płocka oraz na tablicy ogłoszeń w siedzibie Urzędu Miasta Płocka. Stosowne ogłoszenie ukazało się także w dniu 4 kwietnia 2023 r. w prasie lokalnej oraz na stronie internetowej: https://nowy.plock.eu/plan_kwiatowa-mala/.

Na podstawie ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Płocka, uwzględniając wnioski złożone do planu został sporządzony projekt Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Kwiatowa - Mała” w Płocku. W myśl przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w dniu 21 sierpnia 2023 r. projekt planu został przedłożony Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej w celu zaopiniowania, a w dalszej kolejności w dniu 20 września 2023 r. przekazany do pozostałych organów i instytucji opiniujących i uzgadniających. Po uzyskaniu wymaganych uzgodnień projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu. Wyłożenie trwało od dnia 21 listopada 2023 r. do dnia 15 grudnia 2023 r. Obwieszczenie o wyłożeniu projektu planu opublikowano w dniu 14 listopada 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 14 listopada 2023 r. w prasie lokalnej (Tygodnik Płocki) oraz na stronie internetowej: https://nowy.plock.eu/plan_kwiatowa-mala/. 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 7 grudnia 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 5 stycznia 2024 r., nie została zgłoszona żadna uwaga.

Opis przesądzeń planistycznych podjętych w trakcie opracowania projektu planu miejscowego.

Obszar objęty planem stanowi fragment osiedla mieszkaniowego w rejonie ulic: Kwiatowej i Malej na osiedlu „Skarpa”. Na jego terenie, poza wyżej wymienionymi drogami dojazdowymi znajduje się m. in.: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, 2 budynki mieszkaniowe wielorodzinne wraz z zielenią towarzyszącą, 4 budynki usługowe, parking wzdłuż ul. Kwiatowej. 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 terenów zawartych pomiędzy ul. Dobrzyńską, ul. Polną i jej projektowanym przedłużeniem w kierunku zachodnim oraz ul. Parowa w Płocku podyktowana jest koniecznością wprowadzenia zmian w ustaleniach planistycznych ze względu na faktyczne zagospodarowanie terenu – w szczególności w zakresie układu komunikacyjnego oraz planowane zamierzenia inwestorów. Nowe oczekiwania właścicieli i 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 modyfikację ustaleń w zakresie terenów komunikacji, zmniejszając, w stosunku do obecnie obowiązującego planu, szerokość terenów dróg publicznych, dostosowując je do obecnego zagospodarowania i aktualnych potrzeb, ze szczególnym uwzględnieniem własności gruntów. Ponadto przedmiotowy plan zakłada wprowadzenie strefy o zwiększonym udziale zieleni, w celu ochrony istniejącego skupiska zieleni wysokiej w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. 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. Plan ustala ponadto ograniczenia w wysokości zabudowy, wynikające z przepisów odrębnych dotyczących ruchu lotniczego. 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 „Kwiatowa - Mała” w Płocku została przeprowadzona zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw, 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

DYREKTOR
Wydziału Strategii, Architektury i Urbanistyki

Michał Bąlski

8

ZASTĘPCA PREZYDENTA
Miasta Płocka

Artur Kucharski