



PREZYDENT MIASTA PŁOCKA

Zarządzenie Nr 295/2011

Prezydenta Miasta Płocka z dnia 04 kwietnia 2011 roku

w sprawie: zasadności przystąpienia do sporządzenia zmiany Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego pomiędzy ulicami: Tysiąclecia, Rembielińskiego, Rutskich, Gwardii Ludowej, Bielską, Kochanowskiego, Bielska Obrońców Westerplatte i Mickiewicza w Płocku.

Na podstawie art. 14 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717; z 2004 roku Nr 6 poz. 41, Nr 141 poz. 1492; z 2005 roku Nr 113 poz. 954, Nr 130 poz. 1087; z 2006 roku Nr 45 poz. 319, Nr 225 poz. 1635; z 2007 roku Nr 127 poz. 880; z 2008 roku Nr 199, poz. 1227, Nr 201 poz. 1237, Nr 220 poz. 1413; z 2010 roku Nr 24, poz. 124 i Nr 75, poz. 474) oraz art. 7 ust. 1 pkt 1, art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 roku Nr 142 poz. 1591; z 2002 roku Nr 23 poz. 220, Nr 62 poz. 558, Nr 113 poz. 984, Nr 153 poz. 1271, Nr 214 poz. 1806; z 2003 roku Nr 80 poz. 717, Nr 162 poz. 1568; z 2004 roku Nr 102 poz. 1055, Nr 116 poz. 1203, Nr 167 poz. 1759; z 2005 roku Nr 172 poz. 1441, Nr 175, poz. 1457; z 2006 roku Nr 17 poz. 128, Nr 181 poz. 1337; z 2007 roku Nr 48 poz. 327, Nr 138 poz. 974, Nr 173 poz. 1218; z 2008 roku Nr 180 poz. 1111, Nr 223 poz. 1458; z 2009 roku Nr 152, poz. 420, Nr 157, poz. 1241; z 2010 roku Nr 28, poz. 142 i poz. 146) Prezydent Miasta Płocka zarządza, co następuje:

§ 1

Uznać za zasadne przystąpienie do sporządzenia zmiany Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego pomiędzy ulicami: Tysiąclecia, Rembielińskiego, Rutskich, Gwardii Ludowej, Bielską, Kochanowskiego, Bielską, Obrońców Westerplatte i Mickiewicza w Płocku, przyjętego Uchwałą Nr 1033/LXIV/98 Rady Miasta Płocka z dnia 19 maja 1998 roku (Dz. Urzęd. Woj. Maz. Nr 6 z 31 lipca 1998 roku, poz. 77), zgodnie z „Analizą zasadności przystąpienia do sporządzenia zmiany Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego pomiędzy ulicami: Tysiąclecia, Rembielińskiego, Rutskich, Gwardii Ludowej, Bielską, Kochanowskiego, Bielską, Obrońców Westerplatte i Mickiewicza w Płocku i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Płocka”, w granicach terenu położonego pomiędzy ulicami Przemysławą, a ulicą Bielską i oznaczonego na rysunku

planu symbolem 28P, stanowiącą załącznik Nr 1 do niniejszego zarządzenia.

§ 2

Przygotować projekt uchwały Rady Miasta Płocka w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany wyżej wymienionego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w zakresie określonym w analizie, o której mowa w § 1 niniejszego zarządzenia oraz skierować ją pod obrady Rady Miasta Płocka.

§ 3

Wykonanie zarządzenia powierza się Dyrektorowi Wydziału Urbanistyki i Strategii Rozwoju Miasta Urzędu Miasta Płocka.

§ 4

Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

Prezydent Miasta Płocka
/-/ Andrzej Nowakowski

ANALIZA ZASADNOŚCI

PRZYSTĄPIENIA DO SPORZĄDZENIA ZMIANY
MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU
POŁOŻONEGO POMIĘDZY ULICAMI: TYŚIĄCŁECIA, REMBIELIŃSKIEGO, RUTSKICH,
GWARDII LUDOWEJ, BIELSKĄ, KOCHANOWSKIEGO, BIELSKĄ, OBROŃCÓW
WESTERPLATTE I MICKIEWICZA W PŁOCKU
I STOPNIA ZGODNOŚCI PRZEWIDYWANYCH ROZWIĄZAŃ Z USTALENIAMI STUDIUM
UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA

1. Podstawa prawna

Analizę zasadności przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sporządza się na podstawie art. 14 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami). Przedmiotem analizy jest określenie stopnia realizacji ustaleń planu oraz rozpoznanie uwarunkowań mających wpływ na brak realizacji inwestycji projektowanych w granicach obowiązywania planu, a w konsekwencji ocena aktualności planu miejscowego. Wyniki analizy prezydent, wójt lub burmistrz przedstawia radzie gminy, która może uznać plan za nieaktualny i podjąć uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia jego zmiany.

2. Stan istniejący – specyfika terenu

Teren objęty analizą położony jest pomiędzy ulicą Tyśiącłecia, ulicą Rajmunda RembIELIŃSKIEGO, ulicą Haliny i Stefana RutSKICH, ulicą Gwardii Ludowej, ulicą Bielską, ulicą Jana Kochanowskiego, ulicą Bielską, ulicą Obrońców Westreplatte, ulicą Adama Mickiewicza w Płocku i obejmuje obszar około 58 ha. Większość nieruchomości bo aż 75,53% ogólnej powierzchni obszaru (43,81 ha) są własnością osób fizycznych i prawnych. Własnością Gminy Płock są nieruchomości o łącznej powierzchni 9,65 ha (16,64% powierzchni całego obszaru) a Skarbu Państwa 4,54 ha (7,83%).

Na przedmiotowym terenie położonym pomiędzy ulicami RembIELIŃSKIEGO, RutSKICH, Przemysłową i Tyśiącłecia funkcjonują obiekty handlowe i usługowe oraz targowisko wraz z parkingami. W północno -zachodniej części analizowanego terenu znajduje się 6 budynków wielorodzinnych, szkoła, parking wielopoziomowy oraz urządzenia elektroenergetyczne. Przy ulicy Tyśiącłecia zlokalizowana jest galeria handlowa. Wzdłuż ulicy Bielskiej znajduje się Przedsiębiorstwo Komunikacji Samochodowej S.A., teren po byłych Zakładach Mięsnych, Płockie Zakłady Drobiarskie Sadrob S.A., Starostwo Powiatowe oraz stacja paliw. Przy ulicy Gwardii Ludowej zlokalizowane są budynki usługowe oraz Wojewódzka Stacja Pogotowia Ratunkowego i Transportu Sanitarnego.

3. Ustalenia planistyczne

Analizowany teren objęty jest ustaleniami Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego pomiędzy ulicami: Tyśiącłecia, RembIELIŃSKIEGO, RutSKICH, Gwardii Ludowej, Bielską, Kochanowskiego, Bielską, Obrońców Westerplatte i Mickiewicza w Płocku, przyjętego Uchwałą Nr 1033/LXIV/98 Rady Miasta Płocka z dnia 19 maja 1998 roku (Dz. Urzęd. Woj. Maz. Nr 6, poz.77). Przedmiotowy plan ustala między innymi :

1) w zakresie przeznaczenia terenu:

- zabudowę mieszkaniową wielorodzinną - MW,
- usługi oświaty - UO,

- usługi handlu detalicznego i hurtowego - U,
- usługi centrum - UC,
- usługi biurowe - A,
- przemysł - P,
- przemysł z dopuszczeniem przekształcenia w usługi centrum - PUC,
- bazy komunikacyjne - BKS,
- bazy komunikacyjne z dopuszczeniem przekształcenia na usługi centrum - BKSUC,
- obsługi komunikacyjnej - KS,
- urządzeń gospodarki wodno - ściekowej - J,
- urządzeń elektroenergetycznych - EE,
- zieleni publicznej - ZP,

2) w zakresie zasad zabudowy i zagospodarowania terenu:

- w znacznej części terenu objętego ustaleniami adaptację istniejącej zabudowy i zagospodarowania terenu oraz lokalizację nowej przy zachowaniu wskazanych warunków między innymi nieprzekraczalne linie zabudowy, wysokość zabudowy,
- zakaz realizacji obiektów tymczasowych i wolnostojących kiosków,
- na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami U zakaz wtórnych podziałów z wyjątkiem 21U,
- na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami ZP zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych trwałych,

3) w zakresie zasad obsługi komunikacyjnej:

- wyklucza dojazdy od ulicy Tysiąclecia (1KZ1/4),
- ustala obsługę komunikacyjną terenów działek z przylegających ulic Rembielińskiego (11KL1/2), Rutskich (2LK1/2), Kochanowskiego (8KL1/2), Obrońców Westerplatte (10KL1/2), w wyjątkowych przypadkach dopuszcza obsługę komunikacyjną z ulic Gwardii Ludowej (1KZ1/4)), Przemysłowej (3KZ1/4) i Bielskiej (7KG1/4),
- ustala konieczność zapewnienia odpowiedniej ilości miejsc postojowych dla samochodów w granicach terenu,

4) w zakresie zaopatrzenia w wodę dla zakładów posiadających własne źródła wód podziemnych plan ustala zasadę ich adaptacji i ochronę.

Plan został sporządzony zgodnie z nieobowiązującą już ustawą z dnia 7 lipca 1994 roku o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Z 1994 r, Nr 89, poz. 415). Przepisy prawa stanowiły wówczas, że ustalenia planu są podstawą materialno -prawną do wydawania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. W obecnym stanie prawnym, na terenach gdzie obowiązują plany miejscowe, nie ustala się warunków zabudowy w drodze decyzji administracyjnej, a jedynie na etapie wydawania decyzji o pozwoleniu na budowę stwierdza się zgodność rozwiązań przyjętych w projekcie budowlanym z ustaleniami tego planu.

4. Ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania zagospodarowania przestrzennego miasta Płocka zostało przyjęte Uchwałą Nr 967/LXIII/98 Rady Miasta Płocka z dnia 21 kwietnia 1998 roku. Analizowany teren zgodnie ze studium położony jest w znacznej części na obszarze modernizacji i przekształceń funkcji przemysłowych oraz rozwoju funkcji usługowo - technicznych, w pozostałej części na obszarze adaptacji i modernizacji wiodącej funkcji mieszkalnictwa wielorodzinnego i jednorodzinne.

5. Materiały planistyczne

Do niniejszej analizy wykorzystane zostały następujące materiały planistyczne:

1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego pomiędzy ulicami: Tysiąclecia, Rembielińskiego, Rutskich, Gwardii Ludowej, Bielską, Kochanowskiego, Bielską, Obrońców Westerplatte i Mickiewicza w Płocku, przyjęty Uchwałą Nr 1033/LXIV/98 Rady Miasta Płocka z dnia 19 maja 1998 roku (Dz.Urząd.Woj.Maz. Nr 6, poz.77).
2. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Płocka, przyjęte Uchwałą Nr 967/LXIII/98 Rady Miasta Płocka z dnia 21 kwietnia 1998 roku.
3. Opracowanie ekofizjograficzne dla potrzeb sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Płocka w skali 1:10 000.
4. Mapy zasadnicze w skali 1:500 pozyskane z Miejskiego Ośrodka Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej.

6. Wnioski z przeprowadzonej analizy

1. Tereny położone po zachodniej stronie od ulicy Przemysłowej (1MW, 2UO, 3KS, 4EE, 5U, 6U, 7ZP, 8U, 9U, 10ZP, 11U, 12U, 13ZP, 14U 15U) zostały zainwestowane.
2. Na terenie 28P znajdują się obiekty budowlane po upadłym zakładzie produkcyjnym.
3. Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem U ograniczają katalog usług możliwych do realizacji dopuszczając: usługi rzemiosła z wykluczeniem produkcji, usługi gastronomiczne, usługi biurowe, parkingi.
4. Teren położony przy ul. Bielskiej oznaczony na rysunku planu symbolem 30PUC został zainwestowany pod galerię handlową z parkingiem wielopoziomowym.
5. W związku z trudnościami dotyczącymi przeprowadzenia postępowania podziałowego budowa drogi 6KL1/2 stała się utrudniona. Na wszczęte z urzędu podziały działek o nr ew. 100/12 i nr ew. 95 zostały złożone zażalenia:
 - Płockie Zakłady Drobiarskie „Sadrob” S.A. nie wyraziły zgody na proponowany podział, gdyż oddzielenie projektowaną ulicą 6KL1/2 terenu ze studnią głębinową (teren oznaczony 25J) od pozostałej części zakładu stwarza utrudnienie techniczne dostępu do studni służb dozoru, ale też zagrożenie skażenia chemicznego wody, spowodowane bliskością jezdni;
 - Starostwo Powiatowe w Płocku nie wyraziło zgody na proponowany podział ze względu na przebieg projektowanej drogi 6KL1/2 przez istniejący parking obsługujący budynek Starostwa.
6. Ustalenia dotyczące terenów 18UC i 20UC nakładają na właścicieli obowiązek projektowania w granicach całości terenu, co przy istniejącym rozdrobnieniu struktury własności uniemożliwia zagospodarowanie tych terenów w sposób racjonalny.
7. Zgodnie z ustawą z dnia 7 maja 2010 roku o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych, ustalenia planu miejscowego nie mogą uniemożliwiać lokalizowania inwestycji celu publicznego w zakresie łączności publicznej.
8. Wnioski o zmianę „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego pomiędzy ulicami: Tysiąclecia, Rembielińskiego, Rutskich, Gwardii Ludowej, Bielską, Kochanowskiego, Bielską, Obrońców Westerplatte i Mickiewicza w Płocku, przyjętego Uchwałą Nr 1033/LXIV/98 Rady Miasta Płocka z dnia 19 maja 1998 roku (Dz. Urząd. Woj. Maz. Nr 6, poz.77):

L.p.	Wnioskodawca	Treść wniosku	Data wniosku
1	Syndyk Masy Upadłościowej Zakładów Mięsnych Płock S.A. Kinga Dygowska - Wojtalewicz	Dopuszczenie innego, bądź zmianę podstawowego przeznaczenia terenu oznaczonego symbolem 28 P poprzez:	20.08.2009

		• zmianę lub dopuszczenie możliwości realizacji na tym terenie usług, w tym usług realizowanych w wielkopowierzchniowym obiekcie handlowym, • dopuszczenie realizacji nowych obiektów związanych z funkcją usługową o maksymalnie dopuszczalnej wysokości rozbudowy, • uchylenie zakazu wtórnych podziałów, • dopuszczenie wjazdu z ulicy oznaczonej 7KG1/4 w granicach istniejącego wjazdu.	
2	Jadwiga Zalewska ul Chopina 66/8 09-407 Płock	Dopuszczenie funkcji mieszkaniowej na działce 397/20. (14U)	11.10.2011

9. Zgodnie z opinią firmy Inplus Sp. z o.o. wykonawcy zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Płocka (pismo z dnia 30 listopada 2009 roku) zmiana podstawowego przeznaczenia terenu oznaczonego symbolem 28P z przemysłowego na usługowy będzie kontynuacją funkcji usług na tym obszarze zlokalizowanym na terenie 30PUC, co wpłynie korzystnie na ład przestrzenny i spowoduje rewitalizację martwego obecnie obszaru miasta.

7. Zakres proponowanych zmian

1. Zmienić przeznaczenie terenu oznaczone na rysunku symbolem 28P i dopisać możliwość lokalizacji usług.
2. Poszerzyć katalog usług na terenach oznaczonych symbolem U.
3. Dla terenów 18UC i 20UC pozostawić większą swobodę w zakresie decyzji inwestycyjnych i programowych oraz umożliwić swobodne projektowanie w granicach własności działki użytkownikom obiektów.
4. Przeanalizować możliwość zjazdów z ulicy 7 KG1/4 dla terenów 26P, 28P.
5. Ustalić nową lokalizację bądź parametry projektowanej drogi 6KL1/2, która stanowi połączenie ulicy Przemysłowej z ulicą Bielską oraz umożliwi obsługę komunikacyjną terenów 22PUC, 26P lub alternatywnie ustalić przebieg drogi łączący ulice Bielską z ulicą Przemysłową stanowiącą połączenie ulic 10KL1/2 i 12KL1/2.
6. Ustalić w planie zasady realizacji miejsc parkingowych, w tym wskaźniki ilościowe i jakościowe na podstawie Uchwały Nr 557/XXXIX/09 Rady Miasta Płocka z dnia 25 sierpnia 2009 roku w sprawie wytycznych do Polityki Parkingowej miasta Płocka, zasad i trybu działania organów samorządu miasta Płocka w zakresie ustalenia wymagań i obowiązków urządzania lub wydzielania miejsc postojowych dla pojazdów użytkowników stałych i przebywających okresowo, w tym również miejsc postojowych dla pojazdów, z których korzystają osoby niepełnosprawne oraz podstaw kształtowania w tym zakresie wskaźników ilościowych i jakościowych obowiązujących w granicach administracyjnych miasta Płocka oraz zasad przejęcia przez organy samorządu miasta Płocka obowiązku zapewnienia miejsc postojowych w zastępstwie innych podmiotów, ze względu na zachowanie spójności tych ustaleń obowiązujących w poszczególnych strefach miasta.
7. Wprowadzić zapisy umożliwiające lokalizację inwestycji celu publicznego w zakresie łączności publicznej.
8. Zlikwidować zapisy w planie, które odnoszą się do nieobowiązującego już porządku prawnego a wynikającego z przepisów ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku o zagospodarowaniu przestrzennym.

8. Podsumowanie

Po przeprowadzeniu wnikliwej analizy dotyczącej uwarunkowań stanu istniejącego, obowiązujących ustaleń planistycznych oraz zgodności proponowanych zmian ze studium, w świetle obowiązujących przepisów o zagospodarowaniu przestrzennym należy stwierdzić, że przystąpienie do zmiany planu jest zasadne.

W pierwszej kolejności należy przystąpić do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 28P.

Uzasadnienie:

1. Teren atrakcyjny pod względem inwestycyjnym.
2. Zlokalizowany w centrum miasta.
3. Zajmuje obszar 3,50 ha.
4. Istniejące przeznaczenie terenu ogranicza w sposób istotny jego zagospodarowanie. Dopuszczenie usług będzie kontynuacją funkcji usługowych zlokalizowanych w tym obszarze.