



Zarządzenie Nr 4760/10

Prezydenta Miasta Płocka

z dnia 09 czerwca 2010 roku

w sprawie: zasadności przystąpienia do sporządzenia zmiany Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego pomiędzy ulicami: Kobylińskiego, Bielską, Ostatnią i aleją Spacerową 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: Kobylińskiego, Bielską, Ostatnią i aleją Spacerową w Płocku, przyjętego Uchwałą Nr 167/XII/03 Rady Miasta Płocka z dnia 26 czerwca 2003 roku (Dz.Urząd.Woj.Maz. Nr 209, poz. 5331) w granicach jego obowiązywania, zgodnie z "Analizą zasadności przystąpienia do sporządzenia zmiany Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego pomiędzy ulicami: Kobylińskiego, Bielską, Ostatnią i aleją Spacerową w Płocku i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Płocka", 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 Architektury Urzędu Miasta Płocka.

§ 4

Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

Prezydent Miasta Płocka

/-/ Mirosław Milewski

Załącznik Nr 1

do Zarządzenia Nr
4760/10

Prezydenta Miasta Płocka

z dnia 09 czerwca 2010r.

ANALIZA ZASADNOŚCI

PRZYSTĄPIENIA DO SPORZĄDZENIA ZMIANY

**MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU POŁOŻONEGO
POMIĘDZY ULICAMI: KOBYLIŃSKIEGO, BIELSKĄ, OSTATNIĄ I ALEJĄ SPACEROWĄ 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 Alejami Floriana Kobylińskiego, ulicą Bielską, ulicą Ostatnią i aleją Spacerową w Płocku i obejmuje obszar około 4,57 ha. Większość nieruchomości bo aż 59% ogólnej powierzchni obszaru (2,70 ha) są własnością osób fizycznych i prawnych. Własnością Gminy Płock są nieruchomości o łącznej powierzchni 1,39 ha (30,4% powierzchni całego obszaru) a Skarbu Państwa 0,48 ha (10,5%). Na przedmiotowym terenie funkcjonuje targowisko prywatne o niskich walorach estetycznych. Wzdłuż ulicy Bielskiej zlokalizowane są obiekty mieszkalne z drobnymi usługami w

dużej mierze w złym stanie technicznym. Przy ulicy Ostatniej zlokalizowane są dwa budynki mieszkalne wielorodzinne, przy Alejach Floriana Kobylińskiego wyłącznie obiekty usługowe. Cztery budynki zlokalizowane przy ulicy Bielskiej 25, 27, 33, 35, 45 oraz jeden przy ulicy Ostatniej 6 są objęte ochroną formami ochrony zabytków.

3. Ustalenia planistyczne

Analizowany teren objęty jest ustaleniami Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego pomiędzy ulicami: Kobylińskiego, Bielską, Ostatnią i aleją Spacerową w Płocku, przyjętego Uchwałą Nr 167/XII/03 Rady Miasta Płocka z dnia 26 czerwca 2003 roku (Dz.Urząd.Woj.Maz. Nr 209, poz.5331). Przedmiotowy plan ustala między innymi :

1) w zakresie przeznaczenia terenu:

- zabudowę usługowo-hotelową – 0,31 ha (około 7% powierzchni całego obszaru),
- zabudowę usługowo-administracyjną – 0,81 ha (około 18% powierzchni całego obszaru),
- usługi komercyjne – 0,66 ha (około 15% powierzchni całego obszaru),
- zabudowę usługowo-mieszkaniową – 1,17 ha (około 25% powierzchni całego obszaru).
- ulice dojazdowe z parkingiem ogólnodostępnym – 0,84 ha (około 18% powierzchni całego obszaru),
- plac miejski z publicznym parkingiem podziemnym wielopoziomowym – 0,44 ha (około 10% powierzchni całego obszaru),
- ciąg pieszy publiczny z zielenią urządzoną oraz elementami małej architektury – 0,33 ha (około 7% powierzchni całego obszaru), który ma docelowo łączyć aleję Spacerową z placem Nowy Rynek i dalej poprzez ulicę Tumską z placem Gabriela Narutowicza,

2) w zakresie zasad zabudowy i zagospodarowania terenu:

- obowiązek sporządzenia koncepcji architektoniczno-urbanistycznej terenu stanowiącej materiał pomocniczy do wydawania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, w przypadku podejmowania działań inwestycyjnych dla poszczególnych działek, która winna zawierać określenie sposobu zagospodarowania przyszłej inwestycji oraz podstawowe rozwiązania architektoniczne oraz określenie sposobu jej wkomponowania w otaczającą przestrzeń (architektura, dojście, dojazdy, parkowanie),
- ściśle określone i nieprzekraczalne linie zabudowy,

3) w zakresie zasad obsługi komunikacyjnej terenów inwestycyjnych:

- dostępność (wjazdy, wejścia do budynków) z ulicy Bielskiej, Ostatniej i Alei Kobylińskiego oraz projektowanych wewnątrz kwartału dróg dojazdowych,
 - realizację miejsc parkingowych wyłącznie na terenach lokalizacji własnych inwestycji:
 - dla funkcji usługowych, biurowych, administracyjnych, handlowych – 30 miejsc postojowych na 1000m² powierzchni użytkowej budynku,
 - dla funkcji mieszkalnej – 1 miejsce postojowe na jedno mieszkanie,
 - dla funkcji gastronomicznej – 16 miejsc postojowych dla 100 konsumentów,
 - dla funkcji hotelowej – 5 miejsc postojowych dla 100 użytkowników,
 - dla funkcji kina i teatru – 17 miejsc postojowych dla 100 miejsc widowiskowych,
- które mogą być lokalizowane w kubaturze obiektu w garażach wielostanowiskowych.

Plan został sporządzony zgodnie z nieobowiązującą już ustawą z dnia 7 lipca 1994 roku o zagospodarowaniu przestrzennym. 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 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 na obszarze adaptacji i intensyfikacji zabudowy śródmiejskiej o funkcji centrum miasta, które winno być kształtowane w sposób śródmiejski łącząc funkcje usług z administracją i mieszkalnictwem.

5. Materiały planistyczne

Do niniejszej analizy wykorzystane zostały następujące materiały planistyczne:

- Ekofizjografia obszaru Śródmieścia miasta Płocka sporządzona w 2004 roku przez Pracownię Projektowania Architektoniczno-Urbanistycznego Alicja Krymowa
- mapy zasadnicze w skali 1:500 pozyskane z Miejskiego Ośrodka Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej

6. Wnioski z przeprowadzonej analizy

- 1) Zbyt mały udział terenów inwestycyjnych w stosunku do całego obszaru, ponieważ powierzchnia terenów przeznaczonych pod zabudowę wynosi 2,96 ha (około 65%), a terenów przeznaczonych pod drogi dojazdowe z parkingiem ogólnodostępnym oraz przestrzeń publiczną (plac miejski, parking podziemny, ciąg pieszy) 1,61 ha (około 35%).
- 2) Ustalenia planu nakładają na samorząd gminny zbyt wysokie koszty związane ze sfinansowaniem inwestycji celu publicznego, jakimi są parking podziemny wielopoziomowy, plac miejski, ciąg pieszy publiczny oraz drogi dojazdowe. Z nieruchomości nie będących własnością Gminy Płock należałoby wydzielić dodatkowo około 0,85 ha terenu (około 18,60% powierzchni całego obszaru) z przeznaczeniem na wyżej wymienione inwestycje, a nieruchomości wykupić lub dokonać ich zamiany.
- 3) Plan w sposób istotny ogranicza swobodne projektowanie architektoniczne na terenach przeznaczonych pod usługi komercyjne ponieważ ustalone w nim ściśle określone i nieprzekraczalne linie zabudowy w celu wytworzenia wnętrza urbanistycznego skutkują ograniczeniem powierzchni możliwej do zabudowy.
- 4) Nadmierne rozdrobnienie wewnętrznych kwartałów możliwych do zabudowy oddzielonych od siebie drogami publicznymi, placami miejskimi oraz ciągami pieszymi skutkuje brakiem możliwości wytworzenia spójnego programu inwestycyjno-użytkowego, a w związku z tym plan jest ofertą przestrzenną nie posiadającą adresata, jako zbyt ubogą dla developerów i sieci handlowych lub zbyt wymagającą dla niezrzeszonych kupców i handlowców.
- 5) Ustalenia planu miejscowego nie sprzyjają inwestorom, skutkując brakiem jakichkolwiek realizacji od chwili przyjęcia planu w roku 2003.

7. Zakres proponowanych zmian

- Drogi dojazdowe wewnątrz kwartału ustalić jako wewnętrzne, których obowiązek urządzenia i utrzymania będzie do zarządców, właścicieli lub użytkowników wieczystych nieruchomości przyległych do tych dróg.
- 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 przejścia 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.
- Wytworzyć możliwość kreacji spójnej wizji inwestycyjno-użytkowej nastawionej na określoną grupę inwestorów.
- Ograniczyć ilość dróg publicznych i placów miejskich z zachowaniem pasażu pieszego łączącego pasaż Vuka Karadzica z Aleją Spacerową.
- Pozostawić większą swobodę w zakresie decyzji inwestycyjnych i programowych przyszłym użytkownikom obiektów budowlanych, które mogą powstać na tym obszarze.
- 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.