



PREZYDENT MIASTA PŁOCKA

**Zarządzenie Nr 3410/2013
Prezydenta Miasta Płocka
z dnia 06 sierpnia 2013 roku**

w sprawie: zasadności przystąpienia do sporządzenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Zatorze” w Płocku

Na podstawie art. 14 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2012 roku, poz. 647 z późniejszymi zmianami: Dz. U. z 2012 roku poz. 951 i 1445, z 2013 roku poz. 21 i 405) 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 (tekst jednolity Dz. U. z 2013 roku poz. 594) Prezydent Miasta Płocka zarządza, co następuje:

§ 1

Uznać za zasadne przystąpienie do sporządzenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Zatorze” w Płocku, w granicach wskazanych w „Analizie zasadności przystąpienia do sporządzenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Zatorze” w Płocku i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Płocka”, stanowiącej załącznik do niniejszego zarządzenia.

§ 2

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

§ 3

Wykonanie zarządzenia powierza się Dyrektorowi Wydziału Strategii Rozwoju Miasta, Urbanistyki i Architektury.

§ 4

Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

Prezydent Miasta Płocka
/-/ Andrzej Nowakowski

**ANALIZA ZASADNOŚCI
PRZYSTĄPIENIA DO SPORZĄDZENIA
MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO „ZATORZE”
W PŁOCKU
I STOPNIA ZGODNOŚCI PRZEWIDYWANYCH ROZWIĄZAŃ Z USTALENIAMI
STUDIUUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO MIASTA PŁOCKA**

1. Wstęp

Zgodnie z art. 14 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U z 2012 roku, poz. 647 ze zmianami) przed podjęciem uchwały o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego prezydent miasta wykonuje analizy dotyczące zasadności przystąpienia do sporządzenia planu i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium, przygotowuje materiały geodezyjne do opracowania planu oraz ustala niezbędny zakres prac planistycznych.

2. Ogólna charakterystyka i aktualne zagospodarowanie terenu

Teren objęty Analizą położony jest na wschód od osiedla Międzytorze i zajmuje powierzchnię ok. 66,5 ha.

Granice terenu objętego analizą wyznaczają:

- 1) od południa: Aleje Józefa Piłsudskiego i ul. Wyszogrodzka,
- 2) od zachodu: linia kolejowa,
- 3) od północy: południowe granice działek o numerach ewidencyjnych gruntów:
51/6(w części), 71, 86/1, 86/2,
- 4) od wschodu: zachodnia linia rozgraniczająca projektowanej obwodnicy północnej miasta, zgodnie z Załącznikiem graficznym Nr 1.

W istniejącym zagospodarowaniu zinwentaryzowano tereny:

- mieszkaniowe wielorodzinne, intensywnie zabudowane, przy ul. Dobrowolskiego i Gintera, zlokalizowane w sąsiedztwie linii kolejowej,
- mieszkaniowe jednorodzinne, wzdłuż ulicy Bliskiej,
- usługowe i produkcyjno-składowe, zlokalizowane wzdłuż ul. Granicznej i Dziewiarskiej.

Pozostałe tereny są niezagospodarowane, w północnej części użytkowane rolniczo. W obszarze analizy nie występują elementy szczególnie cenne przyrodniczo wymagające ochrony. Od strony wschodniej w sąsiedztwie istniejącej zabudowy jednorodzinnej przy ul. Bliskiej zarysowuje się dolinka erozyjno-denudacyjna, która stanowi największe obniżenie analizowanego terenu. W części północnej analizowanego obszaru, pomiędzy terenami zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, a zabudową mieszkaniową jednorodziną przy ul. Granicznej istnieje niezagospodarowany teren porośnięty zielenią nieurządzoną, Sposób aktualnego zagospodarowania przedstawia załącznik Nr 2.

Przedmiotowy teren jest dobrze skomunikowany, zespół zabudowy wielorodzinnej jest powiązany poprzez ul. Dobrowolskiego i ul. Gintera z podstawowym układem komunikacyjnym miasta – Al. Piłsudskiego. Terenom usługowym i produkcyjno-składowym komunikację zapewniają ul. Graniczna i Dziewiarska wraz z ulicami wewnętrznymi. Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej we wschodniej części analizowanego obszaru, wzdłuż ul. Bliskiej skomunikowany jest od południa poprzez łącznik pieszo jezdny zlokalizowany wzdłuż ul. Wyszogrodzkiej z ulicą Graniczną oraz od północy poprzez nieurządzoną drogę będącą przedłużeniem ulicy Urodzajnej.

Infrastruktura techniczna.

Analizowany obszar w zachodniej części, pomiędzy ul. Graniczną i linią kolejową (tereny zabudowy mieszkaniowej, usługowej i produkcyjno-składowej) wyposażony jest w niezbędną infrastrukturę techniczną. Południowa i wschodnia część obszaru jest intensywnie zainwestowana przesyłowymi sieciami infrastruktury technicznej. Obszar ten przecinają linie elektroenergetyczne wysokiego i średniego napięcia, sieci magistralne: gazowa i ciepłownicza oraz rurociągi przesyłowe ropy naftowej i produktów naftowych.

3. Sytuacja planistyczno-prawna

We wschodniej części analizowanego obszaru obowiązują ustalenia Miejsowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Płocka dla trasy rurociągu paliwowego relacji Płock – Ostrów Wielkopolski, przyjętego Uchwałą Nr 694/XXXII/00 Rady Miasta Płocka z dnia 24 października 2000 roku, która została opublikowana w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego z dnia 23 listopada 2000 roku, Nr 140, poz. 1330. Przedmiotem ustaleń ww planu jest wskazanie trasy projektowanego rurociągu wraz z jego strefą ochronną.

W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Płocka analizowany obszar zlokalizowany jest w Strefa B - „Wyszogrodzka”. Jest to obszar zabudowy o dominującej funkcji mieszkaniowej, zlokalizowany pomiędzy strefą A - „Szerokie Śródmieście”, a strefą C - „Podolszyce”, rzeką Wisłą i ulicą Otolińską. Strefa ta obejmuje tereny zabudowy jednorodzinnej, wielorodzinnej, oraz usługowej, a także obszary niezagospodarowane, wskazane pod rozwój zabudowy mieszkaniowej. Zagospodarowanie tej strefy umocni powiązanie obszaru Śródmieścia z osiedlami Podolszyc.

W strefie tej przewiduje się rozwój funkcji usługowych z możliwością rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m². W tym celu przewiduje się przekształcenie i reurbanizację byłych terenów produkcyjno - składowych oraz uruchomienie nowych terenów inwestycyjnych po zachodniej stronie trasy mostowej.

Zapisy studium definiują przedmiot analizy jako:

- obszary o dominującej funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej (w zachodniej i północnej części)
- obszary o dominującej funkcji usługowej z możliwością rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m² (w południowej i wschodniej części)

W studium proponuje się działania urbanistyczne oznaczone jako: „kontynuacja funkcji na obszarze zurbanizowanym”, „rozwój funkcji na obszarze niezurbanizowanym” i „przekształcenie funkcji na obszarze zurbanizowanym”.

Kontynuacja funkcji na obszarze zurbanizowanym - obszary obecnie zagospodarowane zgodnie z polityką przestrzenną miasta i które nie będą podlegać przekształceniom.

Rozwój funkcji na obszarze niezurbanizowanym - obszary obecnie niezagospodarowane, wskazane pod zabudowę.

Przekształcenie funkcji na obszarze zurbanizowanym - obszary obecnie zagospodarowane w sposób substandardowy lub niezgodny z polityką przestrzenną miasta. Obszary te wskazano do zagospodarowania na nową funkcję, spójną z długofalową wizją miasta.

Dla analizowanego obszaru zapisy studium wskazują:

- dla istniejącego osiedla wielorodzinnego, jako działanie urbanistyczne, kontynuację funkcji na terenie zurbanizowanym,
- dla obszaru zabudowy usługowej i produkcyjno-składowej przy ul. Granicznej, przekształcenia funkcji na obszarze zurbanizowanym,
- tereny wolne od zabudowy dedykowane są pod rozwój zakładanej funkcji.

Parametry i wskaźniki zabudowy wynikające ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Płocka:

Obszary	Zasady kształtowania zabudowy
MW – Obszary o dominującej funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej	Funkcja: mieszkalna wielorodzinna, uzupełniająco: mieszkalna jednorodzinna, usługowa, przestrzenie publiczne, inne funkcje towarzyszące. Dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacyjnej. 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. Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla terenów lokalizacji budynków wolnostojących – 35%.
U/UC – obszary o dominującej funkcji usługowej z możliwością rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m ²	Funkcja: usługowa, przestrzenie publiczne, inne funkcje towarzyszące. Dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacyjnej. Wysokość zabudowy: do 25 metrów. Maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 90%.

Wskaźniki kształtujące zabudowę zostały uśrednione dla poszczególnych obszarów i winny być uszczegółowione na podstawie analiz urbanistycznych wykonywanych dla potrzeb miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, z uwzględnieniem spójności kompozycji przestrzennej.

W ramach miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dopuszcza się w szczególności:

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

Z analizowanym terenem graniczą dwa miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego:

- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu zawartego pomiędzy ul. Spółdzielczą, ul. Oaza, ul. Maneżową, ul. Spółdzielczą, ul. Wyszogrodzką i Alejami Piłsudskiego w Płocku, przyjęty Uchwałą Nr 531/XXVII/04 Rady Miasta Płocka z dnia 28 czerwca 2004 roku, która została opublikowana w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego z dnia 4 sierpnia 2004 roku Nr 194, poz. 5168,
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Centrum Graniczą” w Płocku, przyjęty Uchwałą Nr 603/XXXV/2013 Rady Miasta Płocka z dnia 28 maja 2013 roku.

Dla znacznej części analizowanego obszaru, a także poza jego granicami od 2005 na mocy Uchwały Nr 797/XLV/05 Rady Miasta Płocka z dnia 27 września 2005 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w rejonie ul. Wyszogrodzkiej i ul. Granicznej w Płocku trwały prace projektowe nad sporządzeniem ww planu. Jednakże uchwalone w marcu 2013 roku Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Płocka na terenie objętym granicami projektu planu ustaliło przebieg linii kolejowej relacji Płock-Modlin, czego nie przewidziano w projekcie planu. Przyjęty w studium przebieg linii kolejowej jest przebiegiem orientacyjnym i aktualnie nie jest możliwe jego ustalenie w projekcie planu. Z tego też powodu, dalsze procedowanie stało się bezzasadne.

Sytuację planistyczno – prawną ilustruje Załącznik Nr 3.

4. Struktura własności nieruchomości

Obszar objęty Analizą to grunty stanowiące:

- własność Gminy Miasto Płock – 15,8ha (15,8% pow. analizowanego obszaru)
- własność Skarbu Państwa – 3,2ha (4,8% pow. analizowanego obszaru)
- własność prywatna – 43,1ha (64,8% pow. analizowanego obszaru)
- grunty w wieczystym użytkowaniu – 9,7ha (14,6% pow. analizowanego obszaru)

5. Zasadność przystąpienia do sporządzenia planu i przewidywane rozwiązania

Po przeprowadzeniu analizy dotyczącej uwarunkowań stanu istniejącego, obowiązujących ustaleń planistycznych - Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania miasta Płocka, w świetle obowiązujących przepisów, w tym art.10 ust. 2 pkt 8 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, należy stwierdzić, że przystąpienie do sporządzenia planu jest zasadne. Na podstawie decyzji o warunkach zabudowy możliwa jest jedynie realizacja inwestycji stanowiących kontynuację funkcji występujących w terenie, w przypadku terenu objętego analizą dominują tereny rolne. Uchwalenie planu pozwoli na rozszerzenie katalogu możliwych funkcji i dostosowanie charakteru zabudowy do potrzeb mieszkańców i potencjalnych inwestorów.

6. Materiały geodezyjne niezbędne do sporządzenia planu

Na potrzeby sporządzenia planu zostaną wykorzystane następujące materiały geodezyjne:

- cyfrowa mapa zasadnicza pozyskana z Miejskiego Ośrodka Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej,
- ortofotomapa miasta Płocka z 2009 roku,
- baza danych z Systemu Informacji o Terenie.

Dodatkowo, poza materiałami geodezyjnymi wykorzystane zostaną, zgodnie z art. 72 Ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 roku Prawo ochrony środowiska:

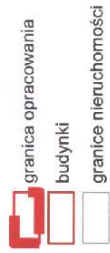
- „Opracowanie ekofizjograficzne dla potrzeb miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – rejon planowanego węzła komunikacyjnego na Podolszycach w Płocku” (2001),
- „Opracowanie ekofizjograficzne dla potrzeb miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego pomiędzy ul. Otolińską, torami kolejowymi, ul. Graniczną oraz ul. Piłsudskiego w Płocku” (2005),
- „Opracowanie ekofizjograficzne sporządzone dla potrzeb sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Płocka” (2009).

7. Ustalenie niezbędnego zakresu prac planistycznych

- Sporządzenie planu miejscowego z uwzględnieniem stosowanych standardów określonych Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 roku w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1587) oraz odpowiednio do zakresu planu z uwzględnieniem stosownych zapisów z art. 27 i art. 15 ust. 2 i 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2012 roku, poz. 647 ze zmianami).
- Stworzenie spójnych podstaw do harmonijnego rozwoju obszaru w zakresie struktury przestrzennej i funkcjonalnej pozwalających na przyspieszenie inwestowania i zagospodarowania terenu, co przyczyni się do rozwoju ekonomicznego miasta.
- Wprowadzenie ustaleń w zakresie parametrów i wskaźników zabudowy oraz zagospodarowania terenu oraz określenie docelowego układu komunikacyjnego i wzajemnych powiązań poszczególnych terenów funkcjonalnych.

Analiza zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "Zatorze" w Płocku i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z uśrednieniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Płocka

Granice terenu objętego analizą



Analiza zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "Zatorze" w Płocku i sopia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustawami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Płocka

Istniejące zagospodarowanie

- granica opracowania
- budynki
- tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- tereny zabudowy mieszkaniowej zagrodowej
- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami
- tereny zabudowy usług handlu
- tereny zabudowy usług biurowych
- tereny zabudowy usług administracji
- tereny zabudowy usług oświaty - przedszkola
- tereny zabudowy usług oświaty - szkoły
- tereny zabudowy usług oświaty - szkoły wyższe
- tereny zabudowy usług zdrowia i opieki społecznej
- tereny zabudowy sakralnej
- tereny przemysłowe i składowe
- tereny infrastruktury technicznej
- tereny dróg
- tereny parkingów oraz garaży
- tereny kolejowe
- tereny zieleni ogródków działkowych
- tereny zieleni nieurządzonej
- tereny rolne

bilans terenów funkcjonalnych

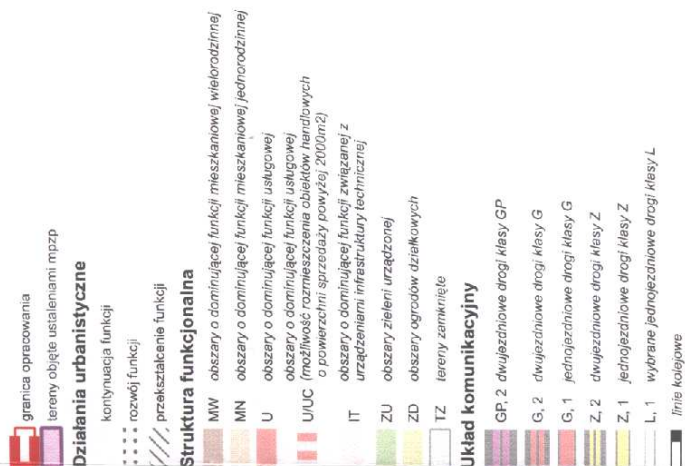
funkcja terenu	powierzchnia w ha
UZ	0.3
MNU	0.49
UOp	0.49
UB	0.75
UH	0.79
KK	2.61
ZN	3.03
MIN	3.56
P	4.65
DR	10.14
R	10.3
SUMA	29.46
	66.57



Analiza zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "Zatorze" w Płocku i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Płocka

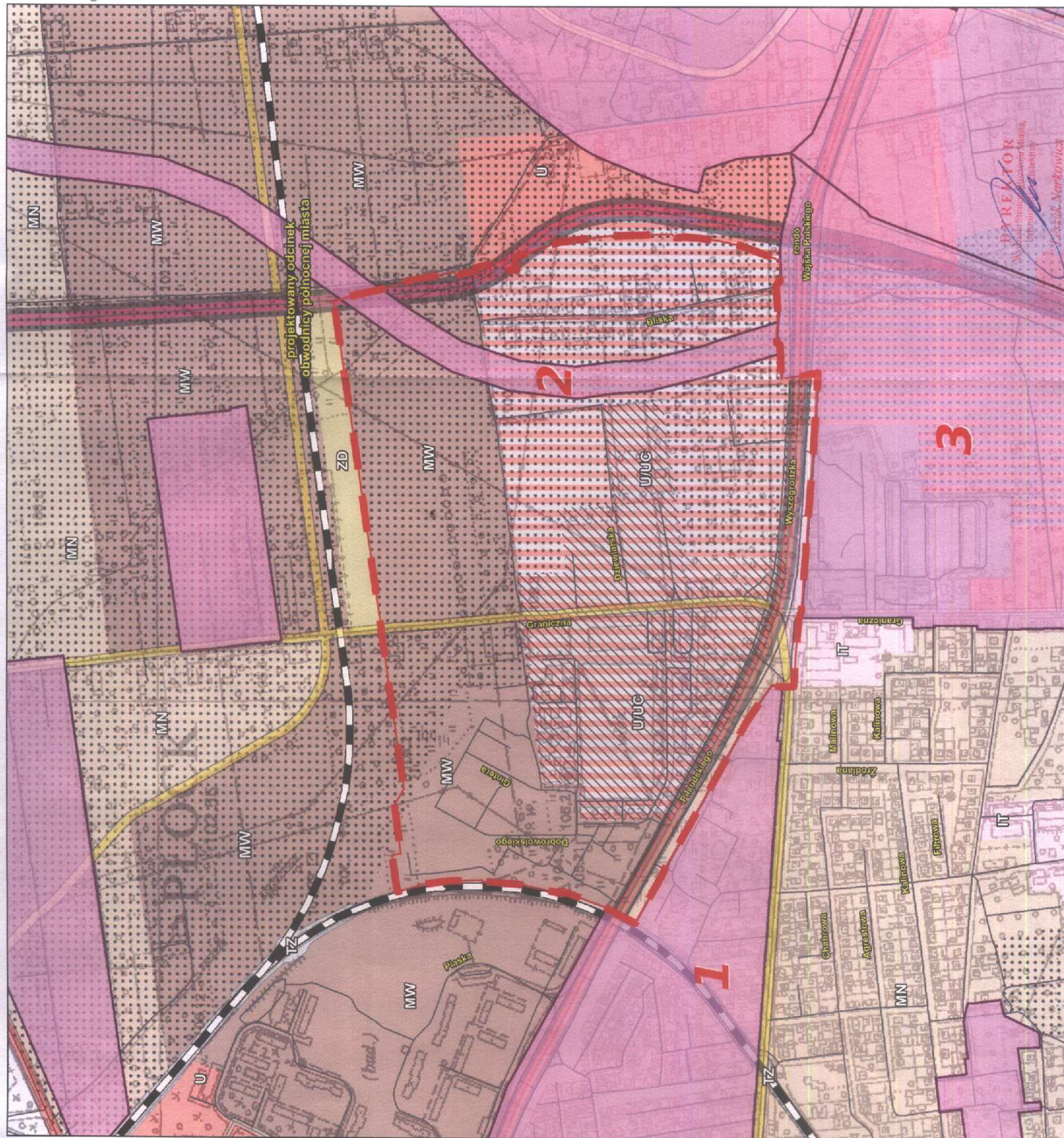
Sytuacja planistyczno-prawna

Ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Płocka



Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego

- 1** Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu zawartego pomiędzy ul. Spółdzielczą, ul. Dąza, ul. Marekowską, ul. Spółdzielczą, ul. Wysogrodzką i Alejami Piłsudskiego w Płocku przyjęty Uchwałą Nr 531/XXVII/04 Rady Miasta Płocka z dnia 26 czerwca 2004 roku
- 2** Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Płocka dla trasy rurociągu paliwowego relacji Płock - Ostrów Wielkopolski, przyjęty Uchwałą Nr 694/XXXI/00 Rady Miasta Płocka z dnia 24 października 2000 roku
- 3** Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego "Centrum Graniczna" w Płocku, przyjęty Uchwałą Nr 603/XXXV/2013 Rady Miasta Płocka z dnia 28 maja 2013 roku



Analiza zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "Zatorze" w Płocku i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Płocka

Struktura własności

- granica opracowania
- budynki
- grunty prywatne
- grunty Gminy Miasta Płock
- grunty Skarbu Państwa
- grunty w wieczystym użytkowaniu

	powierzchnia w ha
grunty prywatne	43,1
grunty Gminy Miasta Płock	10,5
grunty Skarbu Państwa	3,2
grunty w wieczystym użytkowaniu	9,7
SUMA	66,5



DYREKTOR
Wydział Zagospodarowania i Planowania
Lubomirski Prace
Leszek Narkowicz