PREZYDENT MIASTA PŁOCKA

Zarządzenie Nr 4932/2014
Prezydenta Miasta Płocka
z dnia 16 września 2014 roku

w sprawie: zasadności przystąpienia do sporządzenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Żyzna - południe” 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, 405, 1238 i 1446, Dz. U z 2014 roku poz. 379 i 768) 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 ze zmianami: Dz. U. z 2013 roku, poz. 645 i 1318, z 2014 roku poz. 379 i 1072) Prezydent Miasta Płocka zarządza, co następuje:

§ 1

Uznać za zasadne przystąpienie do sporządzenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Żyzna - południe” w Płocku, w granicach wskazanych w „Analizie zasadności przystąpienia do sporządzenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Żyzna - południe” 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 Zastępcy Prezydenta Miasta Płocka ds. Rozwoju i Inwestycji.

§ 4

Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

Prezydent Miasta Płocka
/-/ Andrzej Nowakowski

ZAŁĄCZNIK
do Zarządzenia Nr 4932/2014
Prezydenta Miasta Płocka
z dnia 16 września 2014 roku

ANALIZA ZASADNOŚCI PRZYSTĄPIENIA DO SPORZĄDZENIA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO „ŻYZNA – POŁUDNIE" W PŁOCKU I STOPNIA ZGODNOŚCI PRZEWIDYWANYCH ROZWIĄZAŃ Z USTALENIAMI STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA 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 z późniejszymi zmianami) przed podjęciem uchwały o przystąpieniu do sporządzenia (zmiany) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego prezydent miasta wykonuje analizy dotyczące zasadności przystąpienia do sporządzenia (zmiany) 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

Lokalizacja obszaru

Teren objęty analizą obejmuje powierzchnię około 193 ha. Zlokalizowany jest we wschodniej części miasta, jego granice wyznaczają:

- od wschodu – wschodnia granica administracyjna miasta Płocka,
- od północy – północna granica administracyjna miasta Płocka (ulica Boryszewska),
- od zachodu – zachodnia linia rozgraniczająca terenów realizowanego łącznika pomiędzy Rondem Wojska Polskiego a węzłem obwodnicy północno-zachodniej „Bielska" w Płocku,
- od południa – północna linia rozgraniczająca al. Armii Krajowej.

Charakterystyka obszaru

Obszar objęty analizą zlokalizowany jest we wschodniej części miasta w odległości ok. 4 km od centrum oraz w bezpośrednim sąsiedztwie osiedla Podolszyce Północ. Jest to obszar o niewielkich różnicach w ukształtowaniu terenu. Wyjątek stanowi część w bezpośrednim sąsiedztwie wschodniej granicy miasta, gdzie wyraźnie zaznacza się jar rzeki Rosicy pełniący ponadlokalną funkcję przyrodniczą.

Jest to obszar w niewielkim stopniu zurbanizowany. W terenie dominuje rozproszona zabudowa jednorodzinna i zagrodowa (w szczególności w rejonie ulic Boryszewskiej i Urodzajnej). W części północno – wschodniej obszaru, przy ulicy Żyznej, występują obszary zabudowy usługowej (Hurtownia elektryczna Amper). W rejonie zbiegu ulic Żyznej i Boryszewskiej zlokalizowane zostało osiedle zabudowy wielorodzinnej. Obsługa komunikacyjna odbywa się z ulic Żyznej i Boryszewskiej, a także z ulicy Urodzajnej, która jednakże nie jest drogą utwardzoną.

Obszar ten w myśl ustaleń uchwalonego w 2013 roku Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Płocka stanowi naturalny kierunek rozwoju zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Jednakże fakt iż według wstępnych koncepcji przez obszar ten przebiegać miała trasa tzw. "Obwodnicy Północnej" miasta (wzdłuż północnej granicy terenów objętych mpzp) spowodował zahamowanie rozwoju niniejszego terenu.

Infrastrukturę techniczną na analizowanym obszarze tworzą sieci zlokalizowane w pasach drogowych ulic:

- ul. Żyzna – sieć kanalizacyjna, wodociągowa, energetyczna i telekomunikacyjna;
- ul. Boryszewska – sieć ciepłownicza, wodociągowa, energetyczna i telekomunikacyjna;
- ul. Urodzajna – sieć ciepłownicza, wodociągowa, energetyczna i telekomunikacyjna).

Pełne uzbrojenie terenu obejmuje rejon al. Armii Krajowej.

Dodatkowo przez obszar przebiega znaczna ilość przesyłowych sieci infrastruktury technicznej. Są to w szczególności:

- rurociągi naftowe oraz rurociągi transportu produktów finalnych ropy naftowej zlokalizowane w zachodniej części obszaru
- linie elektroenergetyczne wysokiego i średniego napięcia biegnące na północ (z GPZ przy ul. Wyszogrodzkiej do gminy Radzanowo) i wschód (do GPZ zlokalizowanego przy ul. Żyznej, znajdującego się także w obszarze analizowanym)
- sieć ciepłownicza zasilająca osiedla Podolszyce Północ i Podolszyce Południe

Aktualne zagospodarowanie terenu zostało przedstawione na załączniku graficznym nr 1.

3. Sytuacja planistyczno-prawna

Zgodnie z art. 3 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym kształtowanie i prowadzenie polityki przestrzennej na terenie gminy, w tym uchwalanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego należy do zadań własnych gminy. Sytuacja planistyczno – prawna dla obszaru analizy przedstawiona została na załączniku graficznym nr 2.

Miejscowe Plany Zagospodarowania Przestrzennego dla obszaru analizy

W obszarze analizy obowiązują ustalenia trzech miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego:

- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego osiedla Podolszyce Północ przyjęty Uchwałą Nr 346/XIX/03 Rady Miasta Płocka z dnia 30 grudnia 2003 roku
  Przeznaczenie terenów w obszarze analizowanym:
  - **MW** - mieszkalnictwo wielorodzinne
  - **MNe** - mieszkalnictwo jednorodzinne o małej intensywności
  - **U** - usługi
  - **UR** - usługi, nieuciążliwa produkcja z towarzyszącą zabudową mieszkaniową o
  - **KS** - urządzenia obsługi komunikacji samochodowej
  - **EE** - urządzenia elektroenergetyczne
  - **NO** - urządzenia gospodarki wodno – ściekowej
  - **ZN** - zieleń naturalna
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego przy ul. Żyznej w Płocku przyjęty Uchwałą Nr 88/VII/07 Rady Miasta Płocka z dnia 27 marca 2007 roku
  Przeznaczenie terenów w obszarze analizowanym:
  - **MW** - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna
  - **MN** - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
  - **UMN** - zabudowa usługowa i mieszkaniowa jednorodzinna
  - **U** - zabudowa usługowa
  - **ZP** - zieleń urządzona
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Płocka dla trasy rurociągu paliwowego relacji Płock-Ostrów Wielkopolski, przyjęty Uchwałą Nr 694/XXXII/00 Rady Miasta Płocka z dnia 27 października 2000 roku
  Plan ustala trasę rurociągu wraz ze strefą bezpieczeństwa oraz lokalizacje stacji zasuw na terenie miasta Płocka

Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Płocka

W obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Płocka, przyjętym Uchwałą Nr 565/XXXIII/2013 Rady Miasta Płocka z dnia 26 marca 2013 roku, obszar objęty analizą zlokalizowany jest w Strefie C –Podolszyce.
Jako dominujące dla obszaru wskazano następujące funkcje:

- **MW** – obszary o dominującej funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej
- **MN** – obszary o dominującej funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej
- **U** – obszary o dominującej funkcji usługowej

- **ZU** – obszary zieleni urządzonej

Studium wskazuje w analizowanym obszarze jako działanie urbanistyczne: **Rozwój funkcji na obszarze niezurbanizowanym** - obszary obecnie niezagospodarowane, wskazane pod zabudowę. Wyjątkiem są obszary obecnie rozwijane zlokalizowane w rejonie al. Armii Krajowej, dla których dominującym działaniem jest **Kontynuacja funkcji na obszarze zurbanizowanym** - obszary obecnie zagospodarowane zgodnie z polityką przestrzenną miasta i które nie będą podlegać przekształceniom.

Poniższa tabela przedstawia zestawienie parametrów i wskaźników zabudowy dla poszczególnych obszarów.

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 obszarów 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%.
MN – Obszary o dominującej funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej	**Funkcja**: mieszkalna jednorodzinna, uzupełniająco: mieszkalna wielorodzinna, usługowa, przestrzenie publiczne, inne funkcje towarzyszące. Dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacyjnej. Liczba kondygnacji: do 3. Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla terenów lokalizacji budynków wolnostojących – 35%.
U – obszary o dominującej funkcji usługowej	**Funkcja**: usługowa, przestrzenie publiczne, inne funkcje towarzyszące, uzupełniająco: mieszkalna Dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacyjnej. Wysokość zabudowy: do 15 metrów, w przypadku obiektów o powierzchni zabudowy powyżej 1000 m^2 do 12 metrów. Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – nie określa się. Maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 90%.
ZU – obszary zieleni urządzonej	**Funkcja**: zieleń urządzona, Dopuszcza się funkcje rekreacyjną, lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, adaptację i odtworzenie istniejącej zabudowy związanej z funkcją obszaru.

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.

Ponadto Studium uwzględnia na analizowanym terenie możliwość realizacji drogi zbiorczej

łączącej al. Armii Krajowej z ulicami Graniczną i Pasternakiewicza, a także przewiduje budowę nowej linii kolejowej relacji Płock – Modlin. W pobliżu Płocka proponuje się rozdzielenie linii na:

- linię pasażerską biegnącą przez tereny leżące na północ od osiedla Podolszyce oraz osiedla Wyszogrodzka (strefa B i strefa C). Na obszarze strefy B nowa linia łączyć się będzie z istniejącą linią kolejową nr 33
- linię towarową biegnącą poza granicami miasta służącą odciążeniu linii kolejowej nr 33.

Linie towarowa i pasażerska rozdzielają się na obszarze gminy Radzanowo. Przewiduje się przebieg linii osobowej przez obszar objęty analizą oraz jej włączenie w istniejącą linię nr 33.

Wnioski w sprawie sporządzenia planu

W przedmiotowej analizie uwzględniono wnioski w sprawie sporządzenia lub zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego złożone w okresie od 1 maja 2010 roku do 30 czerwca 2013 roku.

Lp	data wpływu; pozycja w/g rejestru	Wnioskodawca oznaczenie nieruchomości	treść wniosku
1	6.06.2013 10/2013	Autocentrum s.j dz. nr ew. 107/15, ul. Żyzna	Zmienić przeznaczenie działki z funkcji usługowej na mieszkaniową wielorodzinną

Inne uwarunkowania

Wschodnia część analizowanego obszaru objęta jest formą ochrony przyrody - Zespołem przyrodniczo-krajobrazowym Jaru rzeki Rosicy powołanym Uchwałą nr 998/XLIX/02 Rady Miasta Płock z dnia 29 stycznia 2002 roku.

Na terenie Zespołu zabrania się:

- niszczenia, uszkadzania lub przekształcania obiektu,
- wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem obiektów związanych z zabezpieczeniem przeciwpowodziowym,
- uszkadzania i zanieczyszczania gleby,
- wysypywania, zakopywania i wylewania odpadów lub innych nieczystości,
- zaśmiecania obiektu i terenu wokół niego,
- dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli służą innym celom niż ochrona przyrody i zrównoważone wykorzystanie użytków rolnych i leśnych,
- likwidowania małych zbiorników wodnych, starorzeczy oraz obszarów wodno-błotnych,
- wylewania gnojowicy, z wyjątkiem nawożenia własnych gruntów ornych,
- lokalizacji budownictwa letniskowego poza miejscami wyznaczonymi w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego,
- budowy budynków, budowli, obiektów małej architektury i tymczasowych obiektów budowlanych mogących mieć negatywny wpływ na obiekt chroniony bądź spowodować degradację krajobrazu.

Na północny-zachód od analizowanego obszaru zlokalizowane jest lotnisko sportowe, należące do Aeroklubu Polskiego. Jest to lotnisko niepubliczne o nawierzchni darniowej, posiadające międzynarodowy kod ICAO – EPPL. W związku z funkcjonowaniem lotniska część miasta podlega ograniczeniom zgodnie z planem powierzchni ograniczających wysokość zabudowy w rejonie lotniska stanowiący element dokumentacji rejestracyjnej lotniska. W związku z powyższym wysokość zabudowy lokalizowanej na analizowanym terenie winna być dostosowana do wyżej przytoczonych ograniczeń.

4. Struktura własności nieruchomości

Obszar objęty analizą to grunty stanowiące:

- własność Gminy Miasto Płock – **20,5 %** - 39,66 ha
- własność Skarbu Państwa – **4,9 %** - 9,44 ha w tym 2,43 ha w użytkowaniu wieczystym
- własność prywatna – **74,6 %** - 143,9 ha

Podział własności, a także ich rozkład w analizowanym obszarze przedstawia załącznik nr 3.

Wyznaczenie obszaru przeznaczonego do objęcia miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego

Wyznaczenie granic obszaru dla którego należy sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wymaga uwzględnienia wszystkich wymienionych uwarunkowań i określenia ich wpływu na dalsze możliwości rozwoju poszczególnych terenów.
W niniejszej analizie ujęto między innymi obszar objęty ustaleniami „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego przy ul. Żyznej w Płocku". Plan ten, zgodnie z Uchwałą Nr 860/L/2014 Rady Miasta Płocka z dnia 26 sierpnia 2014 roku w sprawie oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Płocka oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego wskazany został do zmiany.
Istotny wpływ na przyjmowanie granic obszaru wskazanego do objęcia ustaleniami planu ma planowana realizacja linii kolejowej relacji Modlin-Płock, której przebieg został uwzględniony w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Płocka. Zadanie to w roku 2013 zostało umieszczone na liście projektów przeznaczonych do realizacji w Strategii Rozwoju Transportu do 2020 roku z perspektywą do 2030 roku.
Inwestycja ta jest obecnie we wczesnym stadium projektowania co sprawia że obecnie wskazywany przebieg jest orientacyjny. W toku prac projektowych zostanie on uściślony i może odbiegać od obecnie przyjętego w Studium.
Ważnym aspektem jest także planowanie rozwoju i zagospodarowania poszczególnych terenów w nawiązaniu do już zagospodarowanych i zabudowanych obszarów sąsiednich, jako ich kontynuacja, co pozwoli na zachowanie ciągłości przestrzennej oraz zapewni harmonijny i zrównoważony rozwój, a także zminimalizuje koszty związane z uzbrojeniem terenu i zapewnieniem jego właściwej komunikacji z pozostałym obszarem miasta.
Zasadnym jest zatem ograniczenie terenów przewidywanych do objęcia ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego do obszarów zlokalizowanych na południe od wskazanego w Studium przebiegu trasy kolejowej relacji Modlin-Płock, a w dalszej kolejności ewentualne rozszerzenie ich w kierunku północnym.
Istotnym elementem jest także konieczność modyfikacji przewidywanego w Miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego osiedla Podolszyce Północ układu komunikacyjnego zakładającego utworzenie powiązań drogowych z obszarami gminy Radzanowo w rejonie Nowego Gulczewa. Dokumenty planistyczne gminy Radzanowo nie uwzględniają kontynuacji zapisanych ww mpzp rozwiązań komunikacyjnych, w związku z czym brak jest przesłanek dla utrzymywania określonych w planie klas i przebiegów dróg publicznych.
Biorąc pod uwagę powyższe uwarunkowania przyjęto iż w pierwszej kolejności pracami planistycznymi należy objąć teren o powierzchni ok. 74 ha, zlokalizowany na północ od alei Armii Krajowej, którego granice wyznaczają:

- od północy: północne granice działek 108/6, 108/1, 105, 98/12, 98/3, 98/2, 98/7, 98/6 i 83
- od wschodu: wschodnia granica administracyjna miasta Płocka
- od południa: północna linia rozgraniczająca ulic Wyszogrodzkiej i Armii Krajowej, północne granice działek o numerach ewidencyjnych gruntów 3682/3, 3682/1, 3191/71, 3191/69, 3690/3 i 3690/13
- od zachodu: zachodnia linia rozgraniczająca łącznika pomiędzy Rondem Wojska Polskiego a węzłem obwodnicy północno-zachodniej „Bielska" w Płocku.

Granice obszaru przedstawione zostały na załączniku graficznym nr 4.
Dalsze prace planistyczne winny obejmować teren sukcesywnie rozwijany w kierunku północnym, w dostosowaniu do panujących uwarunkowań i w miarę bieżących potrzeb i możliwości finansowych Gminy

5. Zasadność przystąpienia do sporządzenia planu i przewidywane rozwiązania

Przewidywane rozwiązania

Na podstawie art. 20 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i

zagospodarowaniu przestrzennym podstawowym wyznacznikiem planowanego zagospodarowania terenu są ustalenia Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Płocka.
Tereny objęte mpzp stanowią naturalny kierunek rozwoju osiedla Podolszyce Północ, w związku z czym jako dominujące przeznaczenie terenów należy wskazać zabudowę mieszkaniową wielorodzinną wraz z funkcjami towarzyszącymi
Należy przeprowadzić korekty projektowanego układu komunikacyjnego w związku z brakiem kontynuacji obecnie przyjętych rozwiązań w dokumentach planistycznych gmin sąsiednich
Wschodnia część obszaru w związku z istnieniem jaru rzeki Rosicy stanowiącego ważny korytarz ekologiczny miasta winna zachować charakter terenów zielonych,

Zasadność przystąpienia do sporządzenia planu
Po przeprowadzeniu analizy dotyczącej uwarunkowań stanu istniejącego, obowiązujących ustaleń planistycznych oraz stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania miasta Płocka, w świetle obowiązujących przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym należy stwierdzić, że przystąpienie do sporządzenia planu jest zasadne ze względu na:

- obszar zlokalizowany w północnej części osiedla Podolszyce Północ wskazany został na mocy Uchwały Nr 860/L/2014 Rady Miasta Płocka z dnia 26 sierpnia 2014 roku w sprawie oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Płocka oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego jako obszar wskazany do objęcia ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, ponadto w myśl wyżej wymienionej uchwały wskazuje się do zmiany Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego przy ul. Żyznej w Płocku,
- aktualizacja planowanego przebiegu Obwodnicy Północnej (którego funkcję przejął realizowany obecnie łącznik pomiędzy rondem Boryszewo i rondem Wojska Polskiego) spowodowała konieczność weryfikacji dotychczasowych ustaleń miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (między innymi tereny usługowe i parkingi lokalizowane wzdłuż planowanej trasy obwodnicy)
- konieczność aktualizacji projektowanych rozwiązań komunikacyjnych w nawiązaniu do dokumentów planistycznych gmin sąsiednich
- konieczność aktualizacji rozwiązań przestrzennych i przeznaczenia terenów w nawiązaniu do obowiązującego Studium oraz wprowadzenie rozwiązań komunikacyjnych korzystniejszych dla obsługi terenów.
- chęć zapewnienia nowych terenów inwestycyjnych, których zagospodarowanie pozostawać będzie w zgodności z polityką przestrzenną gminy

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 2012 roku,
- baza danych z Systemu Informacji o Terenie.

Poza materiałami geodezyjnymi wykorzystane zostaną:

- Opracowanie ekofizjograficzne podstawowe dla terenów położonych w rejonie planowanego węzła komunikacyjnego i terenów objętych Miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego na Podolszycach Północ w Płocku (2001)
- Opracowanie ekofizjograficzne sporządzone dla potrzeb sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Płocka (2009),
- inne opracowania, polityki i programy kształtujące politykę przestrzenną miasta.

7. Ustalenie niezbędnego zakresu prac planistycznych

- Sporządzenie nowego planu 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 (zmiany) 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 z późniejszymi 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.
- Określenie warunków i sposobów zagospodarowania i zabudowy terenu pod kątem uwzględnienia złożonych wniosków.

Dostosowanie prawa lokalnego do aktualnych potrzeb może nastąpić jedynie w trybie uchwalenia planu miejscowego.

Załącznik Nr 1

Analiza zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przetrzennego "Żyzna - Południe" w Płocku i stopnia zgodości przewidywanych rozwiązań z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Płocka

Inwentaryzacja terenu objętego analiza



- granica miasta
- tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
- tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami
- tereny zabudowy mieszkaniowej jednoorodzinnej
- tereny zabudowy mieszkaniowej jednoorodzinnej z usługami
- tereny zabudowy mieszkaniowej zagrodowej
- tereny zabudowy usług hotelarskich i pensjonatowych
- 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 rolne
- tereny dróg
- tereny parkingów oraz garaży
- tereny kolejowe
- tereny zieleni ogródkow działkowych
- tereny zieleni urządzonej
- tereny zieleni nieurządzonej
- tereny zieleni leśnej
- tereny wód powierzchniowych

Załącznik Nr 2

Analiza zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przetrzennego "Żyzna - Południe" w Płocku i stopnia zgodości przewidywanych rozwiązań z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Płocka

Sytuacja planistyczno prawna

obszar dla którego podjeto uchwałę o przystapieniu do sporządzenia mpzp

granice miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego

0 100 200 400 600 800 metry

Załącznik Nr 3

Analiza zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przetrzennego "Żyzna - Południe" w Płocku i stopnia zgodości przewidywanych rozwiązań z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Płocka

Struktura własności

GMINA - MIASTO PŁOCK

SKARB PAŃSTAWA

GRUNTY PRYWATNE

0 100 200 400 600 800 metry

Załącznik Nr 4

Analiza zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przetrzennego "Żyzna - Południe" w Płocku i stopnia zgodości przewidywanych rozwiązań z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Płocka

granica planu terenu wskazanego do objęcia ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

0 100 200 400 600 800 metry