



PREZYDENT MIASTA PŁOCKA

Zarządzenie Nr 2101/2016 Prezydenta Miasta Płocka z dnia 16 czerwca 2016 roku

w sprawie: Analizy zasadności przystąpienia do sporządzenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Śródmieście-Wschód” w Płocku i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Płocka.

Na podstawie art. 14 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2016 roku. poz. 778) oraz art. 7 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2016 roku poz. 446) Prezydent Miasta Płocka zarządza, co następuje:

§ 1

Przyjąć dokument pod nazwą Analiza zasadności przystąpienia do sporządzenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Śródmieście-Wschód” w Płocku i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Płocka, zwaną dalej Analizą, stanowiącą załącznik nr 1 do niniejszego zarządzenia.

§ 2

Przygotować projekt uchwały Rady Miasta Płocka w sprawie przystąpienia do sporządzenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Śródmieście-Wschód” w Płocku dla terenu położonego w granicach:

- 1) od północy – północna linia rozgraniczająca Al. Jachowicza i Al. Piłsudskiego;
- 2) od wschodu – zachodnia granica Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zawartego pomiędzy ul. Spółdzielczą, ul. Oaza, ul. Maneżową, ul. Spółdzielczą, ul. Wyszogrodzką i Alejami Piłsudskiego w Płocku i zachodnia granica Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Płocku pomiędzy ulicami Maneżową, Strzelecką, Wyszogrodzką i Saperską;
- 3) od południa – północna granica Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Płocku pomiędzy ulicami Maneżową, Saperską, Wyszogrodzką i Spółdzielczą oraz północna granica Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Płocku pomiędzy ulicami Maneżową, Strzelecką, Wyszogrodzką i Saperską, południowa linia rozgraniczająca ulic: Wyszogrodzkiej, Kolegialnej i Padlewskiego;
- 4) od zachodu - zachodnia granica działek o numerach ewidencyjnych gruntów: 353/4, 352/4, 577/4, 595, 581/1, 591, 579/7 i część działki 590 i zachodnia linia rozgraniczająca ulicy Gradowskiego.

Wykonanie zarządzenia powierza się § 3
i Inwestycji. Zastępcy Prezydenta Miasta ds. Rozwoju

§ 4
Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

Prezydent Miasta Płocka

/-/ Andrzej Nowakowski

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

Zgodnie z art. 14 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U z 2016 roku, poz. 778) 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.

Teren objęty przedmiotową analizą obejmuje powierzchnię ok. 65,0 ha, a jego granice wyznaczają:

- 1) od północy – północna linia rozgraniczająca Al. Jachowicza i Al. Piłsudskiego;
- 2) od wschodu – zachodnia granica Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zawartego pomiędzy ul. Spółdzielczą, ul. Oaza, ul. Maneżową, ul. Spółdzielczą, ul. Wyszogrodzką i Alejami Piłsudskiego w Płocku i zachodnia granica Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Płocku pomiędzy ulicami Maneżową, Strzelecką, Wyszogrodzką i Saperską;
- 3) od południa – północna granica Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Płocku pomiędzy ulicami Maneżową, Saperską, Wyszogrodzką i Spółdzielczą oraz północna granica Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Płocku pomiędzy ulicami Maneżową, Strzelecką, Wyszogrodzką i Saperską, południowa linia rozgraniczająca ulic: Wyszogrodzkiej, Kolegialnej i Padlewskiego;
- 4) od zachodu – zachodnia granica działek o numerach ewidencyjnych gruntów: 353/4, 352/4, 577/4, 595, 581/1, 591, 579/7, część działki 590 i zachodnia linia rozgraniczająca ulicy Gradowskiego.

Część terenu, o którym mowa wyżej objęta jest ustaleniami Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Kilińskiego-Spółdzielcza” w Płocku, przyjętego przez Radę Miasta Płocka Uchwałą Nr 869/LI/2014 w dniu 30 września 2014 roku. Powyższa uchwała została w części zaskarżona przez Wojewodę Mazowieckiego. W dniu 9 listopada 2015 roku Wojewódzki Sąd Administracyjny w Warszawie stwierdził (w części zaskarżonej) nieważność przedmiotowej uchwały. Na skutek takiego rozstrzygnięcia tereny oznaczone na rysunku planu symbolami 1MN, 2MN, 3MN, 4MN i 7U zostały pozbawione ustaleń planistycznych, przyjętych w przedmiotowej uchwale. Ponadto dla terenów objętych nieważną regulacją, plan miejscowy, w tym zakresie nie wszedł w życie i w konsekwencji nie derogował obowiązujących planów, to jest:

1. Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów po byłej jednostce Wojskowej w Płocku oraz terenów przyległych, obejmującego obszar w granicach: ul. Kilińskiego, ul. Wyszogrodzka, ul. Strzelecka, ul. Oaza i Al. Piłsudskiego przyjętego Uchwałą Nr 621/XXVIII/00 Rady Miasta Płocka z dnia 27 czerwca 2000 roku (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego Nr 114 z dnia 25 września 2000 roku, poz. 1128);
2. Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w rejonie ulic: Strzeleckiej, Maneżowej, Saperskiej i Powstańców w Płocku przyjętego Uchwałą Nr 383/XXI/04 Rady Miasta Płocka z dnia 24 lutego 2004 roku (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego Nr 66 z dnia 24 marca 2004 roku, poz. 1678);
3. Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w rejonie ulic: Strzeleckiej, Sienkiewicza i Al. Kilińskiego w Płocku przyjętego Uchwałą Nr 594/XXXII/04

Rady Miasta Płocka z dnia 26 października 2004 roku (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego Nr 284 z dnia 22 listopada 2004 roku, poz. 7744).

Na podstawie art. 14 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla terenu obejmującego ustalenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Kilińskiego-Spółdzielcza” w 2012 roku została sporządzona „Analiza zasadności przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących dla terenów byłej jednostki wojskowej i terenów przyległych w Płocku i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Płocka”. Zgodnie z wyżej wymienioną analizą zmianę planów uznano za zasadną ponieważ obowiązujące plany miejscowe zostały sporządzone zgodnie z nieobowiązującą ustawą z dnia 7 lipca 1994 roku o zagospodarowaniu przestrzennym i zawierają ustalenia, które nie mogą funkcjonować w obecnym porządku prawnym wynikającym z ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Ponadto część terenu położona w ciągu ulicy Maneżowej z wlotem do ulicy Spółdzielczej nie posiada miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ze względu na brak spójności granic. W świetle powyższych faktów zaistniała konieczność ponownego przystąpienia do sporządzenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Kilińskiego-Spółdzielcza”.

Granice terenu objętego ustaleniami Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Kilińskiego-Spółdzielcza” zostały rozszerzone o część obszaru Strefy A, ustalonego w studium jako „Szerokie Śródmieście”. Jest to teren pomiędzy: al. Kilińskiego, Al. Jachowicza, ul. 3 Maja i planowanym przebiegiem do ul. Misjonarskiej. Obszar ten nie jest objęty ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

W myśl art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Prezydent Miasta Płocka zobowiązany jest do monitorowania aktualności ustaleń obowiązujących mpzp. W tym celu Zarządzeniem Nr 4788/2014 Prezydenta Miasta Płocka z dnia 12 sierpnia 2014 roku przyjęta została „Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym i ocena aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta Płocka w latach 2010 – 2013”. Wyniki analizy przedstawiono Radzie Miasta Płocka, która Uchwałą Nr 860/L/2014 z dnia 26 sierpnia 2014 roku przyjęła wyniki analizy i zobowiązała Prezydenta Miasta Płocka do opracowania Wieloletniego programu sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. „Wieloletni program sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta Płocka na lata 2014-2018 z perspektywą do 2020 roku” opracowano w nawiązaniu do ustaleń obowiązującego „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Płocka” oraz wytycznych określonych w wyżej wymienionej uchwale Rady Miasta Płocka. Zgodnie z przyjętą Uchwałą Nr 860/L/2014 Rady Miasta Płocka z dnia 26 sierpnia 2014 roku, obszar w rejonie ulic: 3 Maja, planowanego przebiegu do Misjonarskiej, Jachowicza, Kilińskiego wskazano do objęcia miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, dla którego za datę rozpoczęcia prac planistycznych przyjęto 2016 rok.

Obszar śródmiejski posiada szczególne znaczenie dla rozwoju całego miasta, dlatego tak ważne jest odpowiednie kształtowanie jego struktury funkcjonalno-przestrzennej. Obszar ten powinien podlegać szczególnej dbałości, należy tu eliminować nieestetyczne i dysharmonijne zagospodarowanie (uzupełnienia zabudowy niespójne z istniejącą zabudową, budynki o „obcej” formie). Mając powyższe na uwadze w 2016 roku (luty) wykonana została „Analiza uwarunkowań przestrzennych i funkcjonalnych obszaru Śródmieścia miasta Płocka” („Analiza Śródmieścia”). Zgodnie z nią Śródmieście wykazuje niekorzystne tendencje w kształtowaniu przestrzeni miejskiej. W szczególności dotyczy to nieodpowiedniego rozkładu usług, stanu istniejącej zabudowy jak również wprowadzanie nowych obiektów, nie wpisujących się w charakter miejsca. Występuje tu zróżnicowanie pod względem wysokości budynków zarówno wzdłuż ulic jak i kwartałów, które nie wpisują się w charakter tego terenu. Największe dysproporcje występują między innymi wzdłuż Alei Jachowicza, a występujące tam dominanty wysokościowe nie są powiązane z czytelnymi założeniami kompozycyjnymi. Ich obecność raczej stanowi odpowiedź na wzrost zapotrzebowania na powierzchnie mieszkalne, czy usługowe.

Wykonana, w ramach „Analizy Śródmieścia” inwentaryzacja poszczególnych budynków zlokalizowanych w rejonie ulic 3 Maja, planowanego przebiegu do Misjonarskiej, Jachowicza,

Kilińskiego wyróżniła następujące funkcje zabudowy: mieszkaniową jednorodzinną, wielorodzinną, wielorodzinną z usługami i usługową wolnostojącą. Najmniejszą grupę stanowi zabudowa mieszkaniowa jednorodzinną, natomiast największy udział powierzchniowy stanowi zabudowa wielorodzinną z usługami.

W wyniku przeprowadzonej analizy uwarunkowań obejmującej obszar Śródmieścia do najważniejszych zadań w zakresie rewitalizacji wskazano między innymi opracowanie miejscowych planów zagospodarowania (dla obszarów nieposiadających planu) w celu określenia w sposób jednoznaczny przeznaczenia terenu oraz kierunków przekształceń struktury przestrzennej. Brak miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla tego obszaru prowadzi do zaburzania ładu i tworzenia się chaotycznych, niekontrolowanych struktur przestrzennych. Wydawanie pozwoleń na budowę w oparciu o decyzje o warunkach zabudowy jest wadliwym rozwiązaniem prawnym, które przyczynia się do rozwoju zabudowy w oparciu o uproszczone zasady, nie mające zastosowania do obszarów, wymagających systemowego i strategicznego podejścia.

W celu poprawy sytuacji przestrzenno-funkcjonalnej dla terenu położonego w obszarze Śródmieścia w „Analizie” zaproponowano następujący sposób zagospodarowania:

- intensyfikację zabudowy - realizację zabudowy kamiennicowej z wytworzeniem wewnętrznego terenu zieleni. Na działkach przylegających do projektowanego przebiecia ul. Misjonarskiej do Alei Jachowicza zakłada się możliwość budynków wyższych dla „zniwelowania” dominacji budynków wysokich zlokalizowanych po przeciwnej stronie projektowanego przebiecia,
- „wygaszanie” istniejących dominant wysokościowych i zakaz tworzenia nowych,
- zachowanie istniejącego zagospodarowania - „blokową” zabudowę mieszkaniową,
- wprowadzenie terenu zieleni i powiązanie go za pomocą ciągów pieszych z ulicami (al. Jachowicza, 3 Maja).

Struktura własności analizowanego terenu przedstawiona została na rysunku nr 2.

W analizie terenu pomiędzy ulicą 3 Maja, planowanym przebieciem do Misjonarskiej, Al. Jachowicza i al. Kilińskiego uwzględniono wnioski w sprawie sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego złożone w latach 2010 – czerwiec 2014. W tym okresie zostały złożone 3 wnioski. Zgodnie z przyjętym w latach ubiegłych modelem działania poszczególne wnioski wstępnie rozpatrywane są w ramach przeprowadzanych co najmniej raz w trakcie kadencji Rady Miasta Płocka analiz zmian w zagospodarowaniu przestrzennym i ocen aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta Płocka. Przedstawione wnioski w tabeli poniżej zostały rozpatrzone pozytywnie Zarządzeniem Nr 4788/2014 Prezydenta Miasta Płocka z dnia 12 sierpnia 2014 roku.

L.p.	Data złożenia wniosku	Wnioskodawca	Oznaczenie nieruchomości której dotyczy wniosek	Treść wniosku	Stanowisko w sprawie wniosku
1.	04.04. 2012r.	Elżbieta Gapińska Posłanka na Sejm Rzeczypospolitej Polskiej (w imieniu Pana Jacka Zieleniewskiego)	obszar pomiędzy ul. Jachowicza, Kilińskiego, 3 Maja	Wniosek o przystąpienie do sporządzenia mpzp	Zasadny - istotnym jest stworzenie miejscowego, który w sposób jasny i kompleksowy będzie odnosił się do zasad kształtowania zabudowy (przestrzeni publicznych) w tym obszarze oraz sąsiednich obszarów "szerokiego śródmieścia" i zapewni jego dalszy harmonijny rozwój. Centralne położenie terenu może stanowić atrakcyjną ofertę dla przyszłych inwestorów.
2.	01.02. 2013r.	Wojciech Hetkowski Radny Rady Miasta	obszar pomiędzy ulicami: Jachowicza, Kilińskiego, 3 Maja	Przystąpić do sporządzenia mpzp	Zasadny - istotnym jest stworzenie miejscowego, który w sposób jasny i kompleksowy będzie odnosił się do zasad kształtowania zabudowy (przestrzeni publicznych) w tym obszarze oraz sąsiednich obszarów "szerokiego śródmieścia" i zapewni jego dalszy harmonijny rozwój.

					Centralne położenie terenu może stanowić atrakcyjną ofertę dla przyszłych inwestorów.
2.	27.09.2013r.	Wydział Gospodarki Mieniem w/m	dz. nr ew. 357 Al. Jachowicza	Przystąpić do sporządzenia mpzp i przeznaczyć działkę na cele inwestycyjne	Zasadny - istotnym jest stworzenie miejscowego, który w sposób jasny i kompleksowy będzie odnosił się do zasad kształtowania zabudowy (przestrzeni publicznych) w tym obszarze oraz sąsiednich obszarów "szerokiego śródmieścia" i zapewni jego dalszy harmonijny rozwój. Centralne położenie terenu może stanowić atrakcyjną ofertę dla przyszłych inwestorów.
3.	12.03.2014r.	Rada Mieszkańców Osiedla "Kolegialna"	obszar pomiędzy ul. Jachowicza, Kilińskiego, 3 Maja	Przystąpić do sporządzenia mpzp pomiędzy: Al. Jachowicza, al. Kilińskiego, ul. 3 Maja i przedłużeniem ul. 11 Listopada	Zasadny - istotnym jest stworzenie miejscowego, który w sposób jasny i kompleksowy będzie odnosił się do zasad kształtowania zabudowy (przestrzeni publicznych) w tym obszarze oraz sąsiednich obszarów "szerokiego śródmieścia" i zapewni jego dalszy harmonijny rozwój. Centralne położenie terenu może stanowić atrakcyjną ofertę dla przyszłych inwestorów.

W okresie od sierpnia 2014 do maja 2016 roku nie złożono wniosków dotyczących sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Poszerzenie granic planu miejscowego (w stosunku do granic mpzp „Kilińskiego-Spółdzielcza”) ma na celu również ustalenie przebiegu układu komunikacyjnego pomiędzy ulicą 3 Maja i ulicą Misjonarską, który powiąże poszczególne tereny funkcjonalne, a także zmianę w liniach rozgraniczających szerokości alei Kilińskiego.

Zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Płocka, przyjętym Uchwałą Nr 565/XXXIII/2013 Rady Miasta Płocka z dnia 26 marca 2013 roku analizowany teren zlokalizowany jest w obowiązującym studium teren objęty analizą zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania zlokalizowany jest w Strefie A – Szerokie Śródmieście.

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

Obszary	Zasady kształtowania zabudowy
S – centralny obszar wielofunkcyjny (w tym obszar historycznej zabudowy śródmiejskiej)	Funkcja: mieszkalna, usługowa, rekreacyjna, przestrzenie publiczne, inne funkcje towarzyszące. Dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacyjnej. Liczba kondygnacji: do 5, poza sytuacjami szczególnymi wymagającymi nawiązania do wysokości zabudowy sąsiedniej Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla terenów lokalizacji budynków wolnostojących – 35%.
MN – obszary o dominującej funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej	Funkcja: mieszkalna jednorodzinna, uzupełniająco: usługowa, przestrzenie publiczne, inne funkcje towarzyszące, mieszkalna wielorodzinna; 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%.
RK – obszary o dominującej funkcji rekreacyjno-sportowej	Funkcja: rekreacyjna, sportowa, zieleni urządzonej, przestrzeni publicznych i powiązane. Dopuszcza się adaptację zabudowy mieszkaniowej i usługowej oraz zabudowę kubaturową służącą obsłudze funkcji dominującej. Dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacyjnej. Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 50%.

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.

Podsumowując należy stwierdzić, że podjęcie prac planistycznych dla tego obszaru jest zasadne, a do istotnych czynników należy zaliczyć:

1. ustalenie parametrów dla zabudowy, które zostały uchylone wyrokiem WSA,
2. realizację postanowień Uchwały Nr 860/L/2014 Rady Miasta Płocka z dnia 26 sierpnia 2014 roku dotyczących wskazanych terenów do objęcia miejscowymi planami zagospodarowania,
3. realizację Zarządzenia Nr 5137/2014 z dnia 3 listopada 2014 Prezydenta Miasta Płocka w sprawie przyjęcia „Wieloletniego programu sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta Płocka na lata 2014-2018 z perspektywą do 2020 roku”,
4. dostosowanie ustaleń obowiązujących planów miejscowych do przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. tekst jednolity Dz. U. z 2015 roku poz. 199) oraz do rozwiązań, wynikających z ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania miasta Płocka, przyjętego Uchwałą Nr 565/XXXIII/2013 Rady Miasta Płocka z dnia 26 marca 2013 roku,
5. aktywizację nowych terenów pod zabudowę i dopełnienie już wykształconej struktury,
6. uwzględnienie wydanych decyzji na podstawie ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 roku o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych,
7. określenie docelowego układu komunikacyjnego i wzajemnych powiązań poszczególnych terenów funkcjonalnych.

Biorąc pod uwagę powyższe uwarunkowania przyjęto iż pracami planistycznymi należy objąć teren, którego granice wyznaczają:

- od północy – północna linia rozgraniczająca Al. Jachowicza i Al. Piłsudskiego;
- od wschodu – zachodnia granica Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zawartego pomiędzy ul. Spółdzielczą, ul. Oaza, ul. Maneżową, ul. Spółdzielczą, ul. Wyszogrodzką i Alejami Piłsudskiego w Płocku i zachodnia granica Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Płocku pomiędzy ulicami Maneżową, Strzelecką, Wyszogrodzką i Saperską;
- od południa – północna granica Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Płocku pomiędzy ulicami Maneżową, Saperską, Wyszogrodzką i Spółdzielczą oraz północna granica Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Płocku pomiędzy ulicami Maneżową, Strzelecką, Wyszogrodzką i Saperską, południowa linia rozgraniczająca ulic: Wyszogrodzkiej, Kolegialnej i Padlewskiego;
- od zachodu – zachodnia granica działek o numerach ewidencyjnych gruntów: 353/4, 352/4, 577/4, 595, 581/1, 591, 579/7 i części działki 590 i zachodnia linia rozgraniczająca ulicy Gradowskiego.

Podstawowym wyznacznikiem planowanego zagospodarowania terenu są ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Płocka oraz wydane decyzje na podstawie ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 roku o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych.

Niniejsza analiza spełnia wymóg art. 14 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Określa obszar do objęcia pracami planistycznymi oraz uzasadnia konieczność przystąpienia do sporządzenia i zmiany obowiązujących planów miejscowych. Dostosowanie prawa lokalnego do aktualnych potrzeb może nastąpić jedynie w trybie uchwalenia planu miejscowego.

Wykaz rysunków załączonych do analizy	
Rys. nr 1	Aktualne zagospodarowanie terenu objętego analizą (wskazanego do objęcia mpzp)
Rys. nr 2	Struktura własności
Rys. nr 3	Sytuacja planistyczno prawna

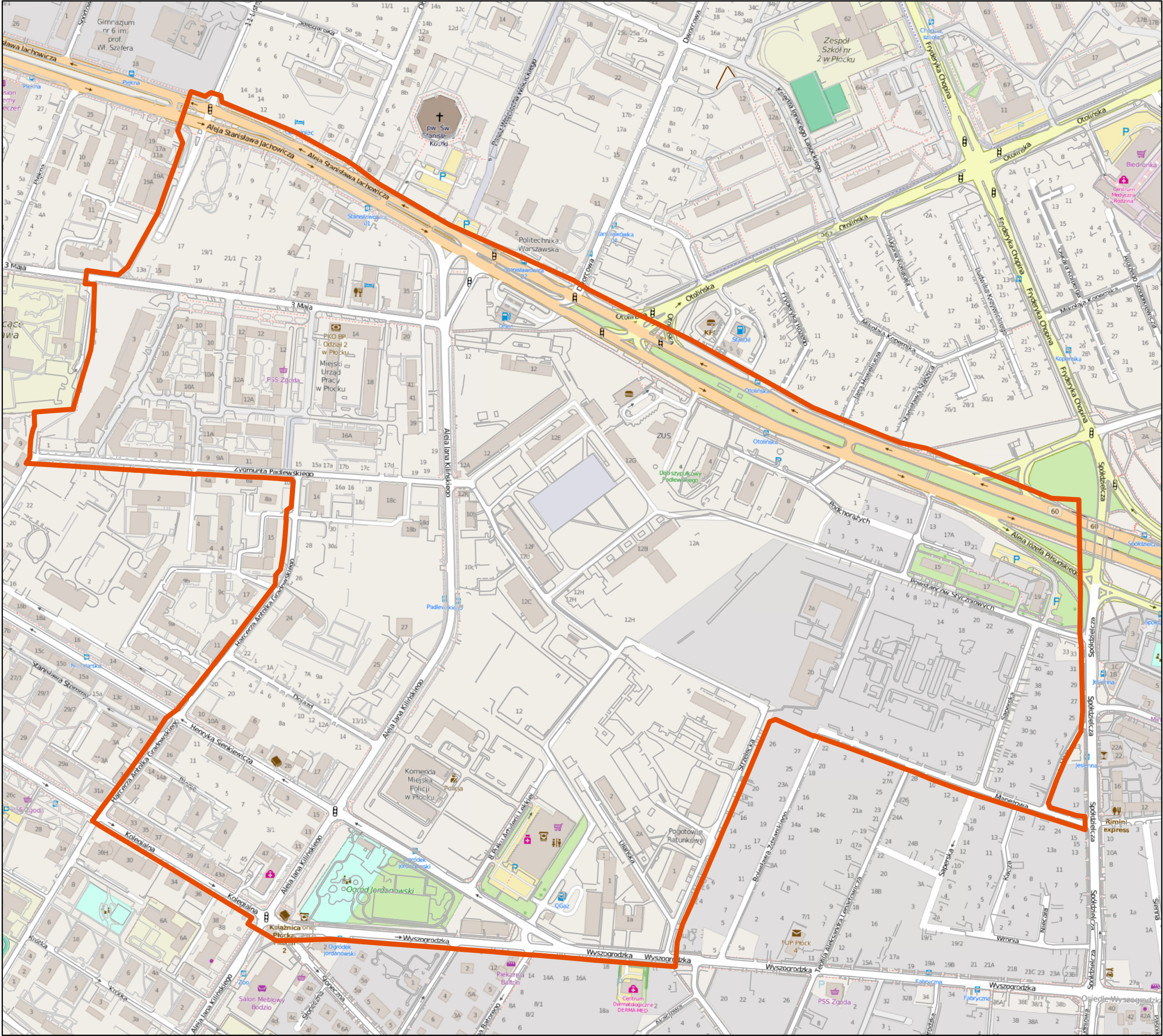
Rysunek Nr 1

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

Aktualne zagospodarowanie terenu objętego analizą



obszar wskazany do objęcia projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "Śródmieście-Wschód" w Płocku



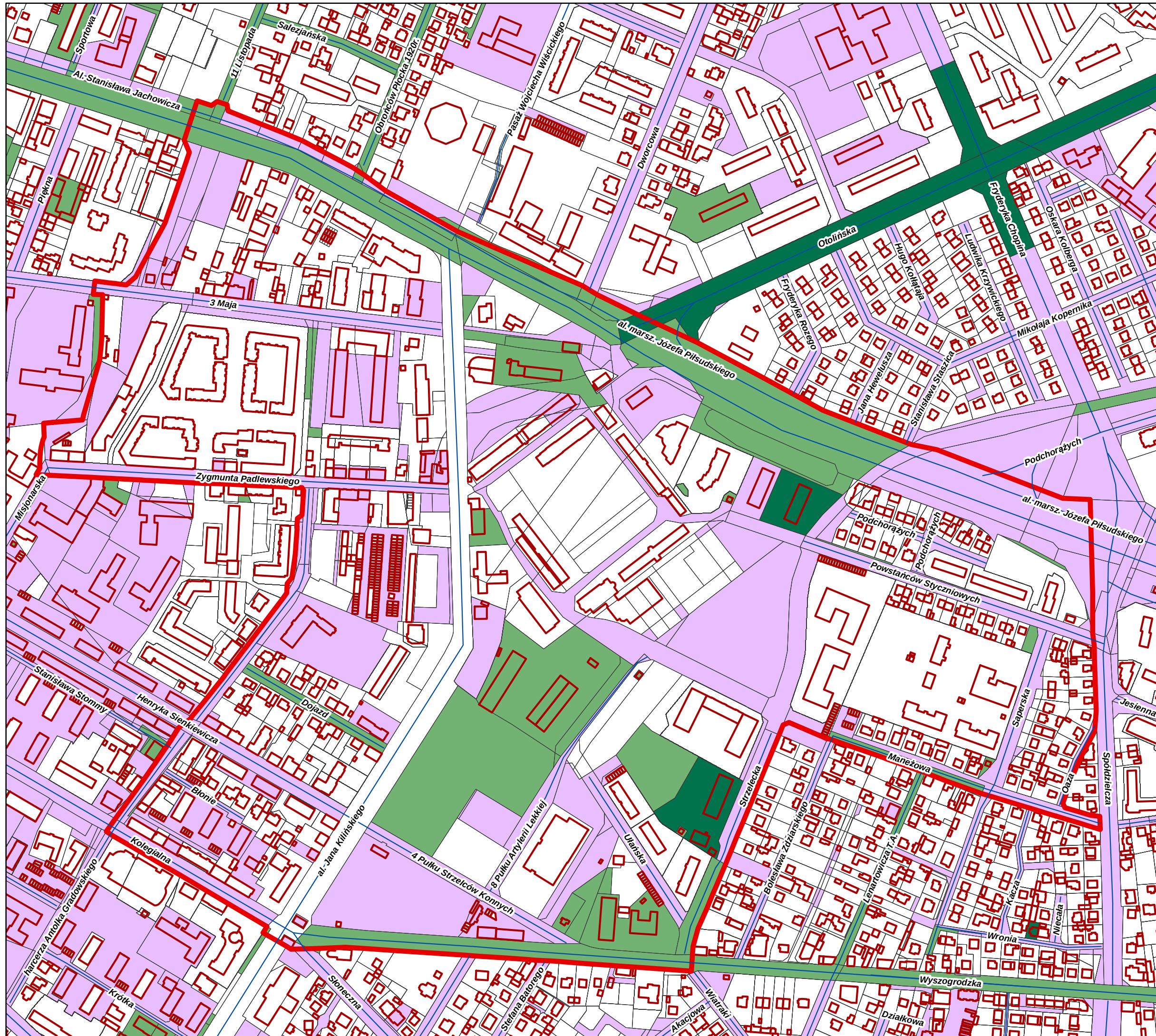
Rysunek Nr 2

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

Struktura własności

-  własność/użytkowanie wieczyste Gminy Płock
 -  własność/użytkowanie wieczyste Skarbu Państwa
 -  własność/użytkowanie wieczyste Województwa Mazowieckiego
 -  własność/użytkowanie wieczyste podmiotów prywatnych

-  granica obszaru objętego analizą
-  budynki



Rysunek Nr 3

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

Sytuacja planistyczno-prawna

- granica obszaru objętego analizą
- tereny objęte ustaleniami mpzp

Ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Płocka

- granice stref funkcjonalnych
- granica obszaru historycznej zabudowy śródmiejskiej

Układ komunikacyjny

- G, 2 dwujezdniowe drogi klasy G
- G, 1 jednojezdniowe drogi klasy G
- Z, 2 dwujezdniowe drogi klasy Z
- Z, 1 jednojezdniowe drogi klasy Z
- L, 1 wybrane jednojezdniowe drogi klasy L

Działania urbanistyczne

kontynuacja funkcji

Struktura funkcjonalna

- S centralny obszar wielofunkcyjny
- MW obszary o dominującej funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej
- MN obszary o dominującej funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej
- U obszary o dominującej funkcji usługowej
- RK obszary o dominującej funkcji rekreacyjno-sportowej
- TZ tereny zamknięte

Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego

- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego "Kilińskiego-Spółdzielcza" w Płocku przyjęty Uchwałą Nr 869/LI/2014 Rady Miasta Płocka z 30 września 2014 roku
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w rejonie ulic: Strzeleckiej, Sienkiewicza i Al. Kilińskiego w Płocku, przyjęty Uchwałą Nr 594/XXXII/04 Rady Miasta Płocka z dnia 26 października 2004 roku
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Płocku pomiędzy ul. Maneżową, Strzelecką, Wyszogrodzką i Saperską, przyjęty Uchwałą Nr 206/XIV/2003 Rady Miasta Płocka z dnia 2 września 2003 roku
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Płocku pomiędzy ulicami Maneżową, Saperską, Wyszogrodzką i Spółdzielczą, przyjęty Uchwałą Nr 990/XLVIII/01 Rady Miasta Płocka z dnia 28 grudnia 2001 roku
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów po byłej jednostce Wojskowej w Płocku oraz terenów przyległych, obejmującego obszar w granicach: ul. Kilińskiego, ul. Wyszogrodzka, ul. Strzelecka, ul. Oaza i Al. Piłsudskiego, przyjęty Uchwałą Nr 621/XXVIII/00 Rady Miasta Płocka z dnia 27 czerwca 2000 roku
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w rejonie ulic: Strzeleckiej, Maneżowej, Saperskiej i Powstańców w Płocku, przyjęty Uchwałą Nr 383/XXI/04 Rady Miasta Płocka z dnia 24 lutego 2004 roku
- 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

