PREZYDENT MIASTA PŁOCKA

Zarządzenie Nr 3560/2017

Prezydenta Miasta Płocka

z dnia 13 września 2017 roku

w sprawie: Analizy zasadności przystąpienia do sporządzenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Sikorskiego-Kutrzeby" 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 2017 roku poz. 1073) 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, ze zmianami: z 2016 roku poz. 1579 i 1948, z 2017 roku poz. 730 i 935) Prezydent Miasta Płocka zarządza, co następuje:

§ 1

Przyjąć dokument pod nazwą Analiza zasadności przystąpienia do sporządzenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Sikorskiego-Kutrzeby" 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 „Sikorskiego-Kutrzeby" w Płocku dla terenu położonego w granicach:

- od zachodu - zachodnie granice: Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru ul. Wyszogrodzkiej na odcinku Centrum Handlowo-Usługowego w Płocku przyjętego Uchwałą Nr 91/VII/07 Rady Miasta Płocka z 27 marca 2007 oraz Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego pomiędzy ulicami: Armii Krajowej, Sikorskiego, Armii Krajowej i Wyszogrodzką na osiedlu Podolszyce Północ w Płocku przyjętego Uchwałą Nr 89/VII/07 Rady Miasta Płocka z 27 marca 2007, wschodnia linia rozgraniczająca terenu 5MW w Miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego osiedla Podolszyce Północ przyjętego Uchwałą Nr 346/XIX/03 Rady Miasta Płocka z 30 grudnia 2003 do narożnika linii rozgraniczającej terenu 6MW, wschodnia linia rozgraniczająca terenu 6MW w Miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego osiedla Podolszyce Północ, zachodnia granica działki o numerze ewidencyjnym gruntów 293/17;
- od północy - północne granice działek o numerach ewidencyjnych gruntów: 293/17 i 293/207; północna granica Parku Północnego, północne granice działek o numerach ewidencyjnych gruntów: 2906/124, 2906/155, 2906/156, 2906/157, 2906/158 i 2906/159;
- od wschodu - zachodnia linia rozgraniczająca al. Armii Krajowej, północna granica Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego pomiędzy ulicami: Armii Krajowej, Sikorskiego, Armii Krajowej i Wyszogrodzką na osiedlu Podolszyce Północ w Płocku, południowa granica działek o numerach ewidencyjnych gruntów: 3187/32, 3687/17 i 3687/18; północna linia rozgraniczająca ul. Batalionu „Parasol" do zachodniej granicy działki o numerze ewidencyjnym gruntów 3687/20 dalej prostopadle do północnej granicy o

numerze ewidencyjnym gruntów 3117, zachodnia granica działki o numerze ewidencyjnym gruntów 3117 prostopadle do narożnika działki 3146, wschodnia linia rozgraniczająca ul. Batalionu „Parasol” do północnej granicy Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru ul. Wyszogrodzkiej na odcinku Centrum Handlowo-Usługowego w Płocku, część południowej granicy działki o numerze ewidencyjnym gruntów 3151 dalej prosto po zachodniej granicy Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla Podolszyce Południe w Płocku;

- od południa - północna granica Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego pomiędzy ulicami: Jana Pawła II, Wyszogrodzką, Jana Pawła II i Czwartaków na osiedlu Podolszyce Południe w Płocku przyjętego Uchwałą Nr 90/VII/07 Rady Miasta Płocka z 27 marca 2007 roku.

§ 3

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

§ 4

Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

Prezydent Miasta Płocka
/-/ Andrzej Nowakowski

ZAŁĄCZNIK Nr 1
do Zarządzenia Nr 3560/2017
Prezydenta Miasta Płocka
z dnia 13 września 2017 roku

ANALIZA ZASADNOŚCI PRZYSTĄPIENIA DO SPORZĄDZENIA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO "SIKORSKIEGO-KUTRZEBY" 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 2017 roku, poz. 1073) 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 zlokalizowany jest we wschodniej części miasta, w rejonie ulic Wyszogrodzkiej, Czwartaków i Armii Krajowej, na osiedlach: Podolszyce Północ, Podolszyce Południe i Zielony Jar. Obejmuje powierzchnię około 42,12 ha, a jego granice wyznaczają:

1) od zachodu - zachodnie granice: Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru ul. Wyszogrodzkiej na odcinku Centrum Handlowo-Usługowego w Płocku przyjętego Uchwałą Nr 91/VII/07 Rady Miasta Płocka z 27 marca 2007 oraz Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego pomiędzy ulicami: Armii Krajowej, Sikorskiego, Armii Krajowej i Wyszogrodzką na osiedlu Podolszyce Północ w Płocku przyjętego Uchwałą Nr 89/VII/07 Rady Miasta Płocka z 27 marca 2007, wschodnia linia rozgraniczająca terenu 5MW w Miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego osiedla Podolszyce Północ przyjętego Uchwałą Nr 346/XIX/03 Rady Miasta Płocka z 30 grudnia 2003 do narożnika linii rozgraniczającej terenu 6MW, wschodnia linia rozgraniczająca terenu 6MW w Miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego osiedla Podolszyce Północ, zachodnia granica działki o numerze ewidencyjnym gruntów 293/17;
2) od północy - północne granice działek o numerach ewidencyjnych gruntów: 293/17 i 293/207; północna granica Parku Północnego, północne granice działek o numerach ewidencyjnych gruntów: 2906/124, 2906/155, 2906/156, 2906/157, 2906/158 i 2906/159;
3) od wschodu - zachodnia linia rozgraniczająca al. Armii Krajowej, północna granica Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego pomiędzy ulicami: Armii Krajowej, Sikorskiego, Armii Krajowej i Wyszogrodzką na osiedlu Podolszyce Północ w Płocku, południowa granica działek o numerach ewidencyjnych gruntów: 3187/32, 3687/17 i 3687/18; północna linia rozgraniczająca ul. Batalionu „Parasol” do zachodniej granicy działki o numerze ewidencyjnym gruntów 3687/20 dalej prostopadle do północnej granicy o numerze ewidencyjnym gruntów 3117, zachodnia granica działki o numerze ewidencyjnym gruntów 3117 prostopadle do narożnika działki 3146, wschodnia linia rozgraniczająca ul. Batalionu „Parasol” do północnej granicy Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru ul. Wyszogrodzkiej na odcinku Centrum Handlowo-Usługowego w Płocku, część południowej granicy działki o numerze ewidencyjnym gruntów 3151 dalej prosto po zachodniej granicy Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla Podolszyce Południe w Płocku;

4) od południa - północna granica Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego pomiędzy ulicami: Jana Pawła II, Wyszogrodzką, Jana Pawła II i Czwartaków na osiedlu Podolszyce Południe w Płocku przyjętego Uchwałą Nr 90/VII/07 Rady Miasta Płocka z 27 marca 2007 roku.

Granice terenu wskazanego do objęcia planem miejscowym określone zostały na załączniku graficznym nr 1.

Charakterystyka obszaru

Obszar objęty analizą zlokalizowany jest w odległości ok. 5 km od centrum miasta, należy w tym miejscu zwrócić uwagę na fakt przeniesienia się ruchu inwestycyjnego na osiedle Podolszyce, a co za tym idzie, od kilku lat to właśnie w/w osiedle pełni funkcję centrum handlu, usług i rozrywki oraz zamieszkania. Jest to teren zabudowy wielorodzinnej, jednorodzinnej o dużej i małej intensywności, zieleni urządzonej, handlu oraz różnego rodzaju usług. Większość obszaru opracowania została zagospodarowana w sposób zgodny z obecnie obowiązującymi planami zagospodarowania przestrzennego. Aktualnie tylko centralna i północna część terenu objętego analizą jest niezabudowana. Wschodnia część terenu to głównie zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z dopuszczonym przeznaczeniem dodatkowym jako usługi wbudowane w bryły budynków mieszkalnych, o uciążliwości nie przekraczającej granic lokalu. Analizowany obszar wyróżnia się dużą powierzchnią terenu pokrytego zielenią urządzoną w postaci Parku Północnego. Na terenie opracowania nie występują elementy cenne przyrodniczo wymagające ochrony. W niedalekim sąsiedztwie obszaru zlokalizowany jest Jar Rzeki Rosicy, nie wchodzący w granice opracowania. Na analizowanym obszarze skoncentrowane są duże obiekty handlowe, w tym o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m^2 (Galeria Mazovia, Agata Meble, Black Red White), ponadto swoją siedzibę ma PERN S.A. Obszar objęty analizą charakteryzuje się dobrym połączeniem z pozostałą częścią miasta. Komunikacja prowadzona jest z ulicy Wyszogrodzkiej, alei Armii Krajowej oraz alei Jana Pawła II, gdzie dwie ostatnie w sposób wystarczający łączą część północną i południową osiedla. Jest to obszar intensywnego ruchu kołowego wynikającego z: kumulacji usług i handlu na terenie objętym sporządzoną analizą, pełnienia przez ulicę Wyszogrodzką funkcji głównej ulicy wyjazdowej z miasta w kierunku Warszawy, a także intensywnego zabudowania osiedli Podolszyce Północ i Podolszyce Południe zabudową mieszkaniową wielorodzinną.

Uogólniona inwentaryzacja terenu przedstawiona została na załączniku nr 2.

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.

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.

Studium wskazuje w analizowanym obszarze jako dominujące działanie urbanistyczne aktywizację nowych terenów pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną. W centralnej części strefy wyznacza obszary o dominującej funkcji usługowej z możliwością rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2, a tereny Parku Północnego wskazuje jako obszar o dominującej funkcji rekreacyjno-sportowej. Bezpośrednio do parku przylegają tereny wyznaczone w studium jako obszary o dominującej funkcji usługowej. We wschodniej części znajduje się fragment terenu wyznaczony jako obszar zabudowy jednorodzinnej.

Dominujące funkcje w obszarze:

- U/UC – obszary o dominującej funkcji usługowej z możliwością rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2,
- MW – obszary o dominującej funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej,
- RK – obszary o dominującej funkcji rekreacyjno-sportowej,
- U – obszary o dominującej funkcji usługowej,
- MN – obszary o dominującej funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej.

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%.
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%.
RK – obszary o dominującej funkcji rekreacyjno-sportowej	**Funkcja**: rekreacyjna, sportowa, zieleni urządzonej, przestrzeni publicznych i inne funkcje towarzyszące. 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,
- doprecyzowanie wskaźników intensywności zabudowy dla każdego terenu.
- zachowanie parametrów wysokości dla zabudowy istniejącej.

Na podstawie art. 9 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustalenia studium są wiążące przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowaniu przestrzennego.

Ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Płock zostały przedstawione na rysunku nr 3.

Miejscowe Plany Zagospodarowania Przestrzennego obowiązujące w obszarze analizowanym

Analizowany teren objęty jest ustaleniami czterech miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego:

- Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów usługowych zawartych pomiędzy ulicami Armii Krajowej, Batalionu „Parasol", Batalionu „Zośka", Wyszogrodzką na osiedlu Podolszyce Północ w Płocku *(Uchwała Nr 1073/LXII/98 Rady Miasta Płocka z 19 czerwca 1998 roku – Dziennik Urzędowy Województwa Mazowieckiego Nr 9, poz. 114 z 18 września 1998 roku)* – plan nr 10.
- Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla Podolszyce Północ w Płocku *(Uchwała Nr 346/XIX/03 Rady Miasta Płocka z 30 grudnia 2003 roku – Dziennik Urzędowy Województwa Mazowieckiego Nr 22, poz. 724 z 3 lutego 2004 roku)* – plan nr 29.
- Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego pomiędzy ulicami: Armii Krajowej, Sikorskiego, Armii Krajowej i Wyszogrodzką na osiedlu Podolszyce Północ w Płocku *(Uchwała Nr 89/VII/07 Rady Miasta Płocka z 27 marca 2007 roku – Dziennik Urzędowy Województwa Mazowieckiego Nr 96, poz. 2367 z 25 maja 2007 roku)* – plan nr 42.
- Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru ul. Wyszogrodzkiej na odcinku Centrum Handlowo - Usługowego w Płocku *(Uchwała Nr 91/VII/07 Rady Miasta Płocka z 27 marca 2007 roku – Dziennik Urzędowy Województwa Mazowieckiego Nr 96, poz. 2368 z 25 maja 2007 roku)* – plan nr 44.

Granice Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów usługowych zawartych pomiędzy ulicami Armii Krajowej, Batalionu „Parasol", Batalionu „Zośka", Wyszogrodzką na osiedlu Podolszyce Północ w Płocku, Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego pomiędzy ulicami: Armii Krajowej, Sikorskiego, Armii Krajowej i Wyszogrodzką na osiedlu Podolszyce Północ w Płocku oraz Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru ul. Wyszogrodzkiej na odcinku Centrum Handlowo - Usługowego w Płocku w całości zawierają się w granicach obszaru niniejszej analizy, natomiast pozostała część obszaru analizowanego stanowi jedynie fragment terenu objętego Miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego osiedla Podolszyce Północ w Płocku. W związku z tym, dla obszarów nie objętych niniejszą analizą w mocy pozostaną dotychczasowe ustalenia aktualnie obowiązującego planu nr 29. Podstawowe ustalenia w zakresie przeznaczenia terenów powyżej wskazanych planów miejscowych obowiązujących w obszarze analizy przedstawia poniższa tabela.

Tabela. Plany miejscowe obowiązujące w obszarze analizy

Lp.	Nazwa planu	Ustalenia planu
1	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów usługowych zawartych pomiędzy ulicami Armii Krajowej, Batalionu „Parasol", Batalionu „Zośka", Wyszogrodzką na osiedlu Podolszyce Północ w Płocku	**U** – teren zabudowy usługowej
		G – ulica Wyszogrodzka
		Z – ulica Armii Krajowej
		D – Ulica Batalionu "Parasol"
		1D – ulica pieszo-jezdna
2	Miejscowy plan zagospodarowania	**MW** – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej

	przestrzennego osiedla Podolszyce Północ w Płocku	**U** – teren zabudowy usługowej
		Uz – teren zabudowy usługowej z zielenią urządzoną
		US – teren usług sportu
		ZP – teren zieleni urządzonej
		KS – teren urządzeń obsługi komunikacji samochodowej
		KZ – ulica zbiorcza
		KL – ulica lokalna
		KD – ulica dojazdowa
		KY – ciąg pieszo-jezdy
		KX – ciąg pieszy
3	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego pomiędzy ulicami: Armii Krajowej, Sikorskiego, Armii Krajowej i Wyszogrodzką na osiedlu Podolszyce Północ w Płocku	**U –** teren zabudowy usługowej
		UC – teren rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m^2
		MW – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
		KD – teren ulicy publicznej
		KX – teren komunikacji pieszej
4	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru ul. Wyszogrodzkiej na odcinku Centrum Handlowo - Usługowego w Płocku	**UC -** teren rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m^2
		KS – teren parkingu
		ZI – teren zieleni izolacyjnej
		KDG – teren ulicy głównej
		KDW – teren ulicy wewnętrznej

Obecnie obowiązujące plany wskazują jako dominujące przeznaczenie terenów jako zabudowy usługowej i obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m^2 oraz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.
Ustalenia obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego zostały przedstawione na rysunku nr 4.

Miejscowe Plany Zagospodarowania Przestrzennego dla obszarów sąsiednich

W bezpośrednim sąsiedztwie obszaru objętego analizą obowiązują:

- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego pomiędzy ulicami: Jana Pawła II, Wyszogrodzką, Jana Pawła II i Czwartaków na osiedlu Podolszyce Południe w Płocku (*Uchwała Nr 90/VII/07 Rady Miasta Płocka z 27 marca 2007 roku – Dziennik Urzędowy Województwa Mazowieckiego Nr 112 poz. 2901 z 18 czerwca 2007 roku*)– plan numer 43.
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego osiedla Podolszyce Południe w Płocku (*Uchwała Nr 391/XXVII/08 Rady Miasta Płocka z 30 września 2008 roku – Dziennik Urzędowy Województwa Mazowieckiego Nr 199 poz. 7419 z 23 listopada 2008 roku*)– plan numer 47.
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Żyzna-południe" w Płocku (*Uchwała Nr 528/XXX/2017 Rady Miasta Płocka z 28 marca 2017 roku – Dziennik Urzędowy Województwa Mazowieckiego poz. 5002 z 26 maja 2017 roku)* – plan nr 60.

Ogólnie dominującym przeznaczeniem w obszarze planu numer 43 jest funkcja rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m^2. Na terenie planu numer 47 dominującą funkcją jest zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna oraz zabudowa mieszkaniowa

jednorodzinna o małej intensywności. Na terenie obowiązującego planu numer 60 dominującą funkcją jest zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z dopuszczeniem usług zlokalizowanych w budynku mieszkalnym oraz tereny usługowe zlokalizowane w zachodniej części planu.
Należy również zaznaczyć, iż aktualnie trwają prace nad sporządzeniem Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "Swojska-Nowickiego", który będzie stanowił zmianę części terenu objętego ustaleniami planu nr 47, a także w całości zmieni plan nr 51.

4. Struktura własności nieruchomości (do zmiany)

Obszar objęty analizą to grunty stanowiące:

- własność / użytkowanie wieczyste Gminy Miasto Płock – **33,64 %** - 14,17 ha
- własność / użytkowanie wieczyste Skarbu Państwa – **12,61 %** - 5,31 ha
- własność / użytkowanie wieczyste podmiotów prywatnych – **53,75 %** - 22,64 ha

Podział własności, a także ich rozkład w analizowanym obszarze przedstawia załącznik nr 5.

5. Wnioski w sprawie sporządzenia planu

W przedmiotowej analizie uwzględniono wnioski w sprawie sporządzenia lub zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego złożone od 1 maja 2010 roku do 5 września 2017 roku. Wnioski złożone przed 1 maja 2010 roku były rozpatrywane w trakcie sporządzonej w 2010 roku „Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta Płocka, ocena postępów w opracowywaniu planów miejscowych, wieloletnie programy sporządzania planów miejscowych w nawiązaniu do ustaleń studium" przyjętej Zarządzeniem Nr 5056/10 Prezydenta Miasta Płocka z dnia 3 września 2010 roku.

Lp.	Data wpływu; Pozycja w/g rejestru	Oznaczenie nieruchomości	Treść wniosku
1	22.08.2017 7/2017	Tereny 15MW, 16MW oraz 49KD1/2	Zmiana Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Osiedla Podolszyce Północ w Płocku, dotycząca terenów 15MW, 16MW oraz 49KD1/2.
2	5.09.2017r. 8/2017	Tereny 1UC oraz 1U	Zmiana Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego pomiędzy ulicami: Armii Krajowej, Sikorskiego, Armii Krajowej i Wyszogrodzką na osiedlu Podolszyce Północ w Płocku oraz Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru ul. Wyszogrodzkiej na odcinku Centrum Handlowo-Usługowego w Płocku w wyniku powiązania w/w planów ze sobą.

6. Zasadność przystąpienia do sporządzenia planu i przewidywane rozwiązania

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, gdyż:

- Obecnie obowiązujące: Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów usługowych zawartych pomiędzy ulicami Armii Krajowej, Batalionu „Parasol", Batalionu „Zośka", Wyszogrodzką na osiedlu Podolszyce Północ w Płocku oraz Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego osiedla Podolszyce Północ w Płocku, zostały sporządzone zgodnie z nieobowiązującą ustawą z dnia 7 lipca 1994 roku o zagospodarowaniu przestrzennym, przez co nie posiadają wszystkich obligatoryjnych w obecnej sytuacji prawnej ustaleń.
- Ustalenia poszczególnych obowiązujących planów miejscowych wymagają ujednolicenia i utworzenia spójnej całości.

- Konieczne jest wprowadzenie zmian w obowiązujących dokumentach planistycznych ze względu zainteresowania inwestorów. Oczekiwania co do terenów położonych w granicach planów wskazują na częściową dezaktualizację ich ustaleń, głównie w zakresie parametrów, wskaźników i zasad kształtowania zabudowy oraz rozwiązań układu komunikacyjnego. Aktualnie nie zapewniają one możliwości realizacji potrzeb inwestorów, co w sposób pośredni ogranicza ich aktywność inwestycyjną.

Przewidywane rozwiązania

Zgodnie z art. 9 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym podstawowym dokumentem pozwalającym na kształtowanie przez Gminę założeń polityki przestrzennej jest Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowanie przestrzennego. W celu realizacji ogólnych założeń polityki przestrzennej, w tym ustalenia przeznaczenia poszczególnych terenów oraz określenia sposobów ich zagospodarowania i zabudowy Rada Gminy podejmuje uchwałę o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Przyjęte w Studium założenia są wiążące dla gminy przy sporządzaniu planu miejscowego. W związku z powyższym projekt planu winien uwzględniać:

- rozwój funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej,
- dostosowanie zapisów dotyczących poszczególnych wskaźników i parametrów zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa i oczekiwaniami inwestorów,
- istniejącą zabudowę usługową o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m^2, a także zabudowę wielorodzinną oraz istniejący Park Północny.

7. 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 sporządzone dla potrzeb sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Płocka (2009),
- inne opracowania, polityki i programy kształtujące politykę przestrzenną miasta.

8. 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 2017 roku, poz. 1073).
- Stworzenie spójnych podstaw do harmonijnego rozwoju obszaru w zakresie struktury.

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 "Sikorskiego-Kutrzeby" w Płocku i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Płocka

Granica obszaru objętego analizą

Granica obszaru wskazanego do sporządzenia planu miejscowego

0 75 150 300 450 600 metry

Załącznik Nr 2

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

Istniejące zagospodarowanie terenu

- Granica obszaru wskazanego do sporządzenia planu miejscowego
- Budynki
- 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 handlu
- tereny zabudowy usług biurowych
- tereny zabudowy usług hotelarskich i pensjonatowych
- tereny zabudowy usług administracji
- tereny zabudowy usług oświaty - przedszkola
- tereny zabudowy usług oświaty - szkoły
- tereny zabudowy usług oświaty - szkoły wyższe
- tereny zabudowy usług kultury
- tereny zabudowy usług zdrowia i opieki społecznej
- tereny zabudowy sakralnej
- tereny rekreacyjne
- tereny obsługi komunikacji międzymiastowej
- tereny więzienia
- tereny przemysłowe i składowe
- tereny infrastruktury technicznej
- tereny dróg
- tereny parkingów oraz garaży
- tereny kolejowe
- tereny lotniska
- tereny wód powierzchniowych
- tereny zieleni leśnej
- tereny zieleni urządzonej
- tereny zieleni cmentarzy
- tereny zieleni ogródkow działkowych
- tereny zieleni nieurządzonej
- tereny rolne

0 40 80 160 240 320 metry

Załącznik Nr 3

Analiza zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przetrzennego "Sikorskiego-Kutrzeby" 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 Płock

Granica obszaru wskazanego do sporządzenia planu miejscowego

Legenda

granica miasta Płocka
granice stref funkcjonalnych
granica obszaru historycznej zabudowy śródmiejskiej

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
- U/UC obszary o dominującej funkcji usługowej (możliwość rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m2)
- PU obszary o dominującej funkcji produkcyjno-usługowej
- PU/E obszary o dominującej funkcji produkcyjno-usługowej z możliwością lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z konwencjonalnych i odnawialnych źródeł
- P obszary o dominującej funkcji przemysłowej
- IT obszary o dominującej funkcji związanej z urządzeniami infrastruktury technicznej
- LT obszary lokalizacji lotniska
- RK obszary o dominującej funkcji rekreacyjno - sportowej
- ZC obszary cmentarzy
- ZU obszary zieleni urządzonej
- ZD obszary ogrodów działkowych
- ZL obszary lasów
- ZN obszary zieleni naturalnej
- WP obszary wód powierzchniowych
- TZ tereny zamknięte

Działania urbanistyczne

rozwój j funkcji na obszarze niezurbanizowanym
przekształcenie funkcji na obszrze zurbanizowanym
na obszarach zurbanizowanych nie oznaczonych szrafem podstawowym działaniem urbanistycznym jest kontynuacja funkcji na obszarze zurbanizowanym

Układ komunikacyjny

- dwujezdniowe drogi klasy GP
- dwujezdniowe drogi klasy G
- jednojezdniowe drogi klasy G
- dwujezdniowe drogi klasy Z
- jednojezdniowe drogi klasy Z
- wybrane jednojezdniowe drogi klasy L
- węzły drogowe dróg klasy GP
- linie kolejowe

0 80 160 320 480 640 metry

Załącznik Nr 4

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

Sytuacja planistyczno prawna
Ustalenia Miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego

Granica obszaru wskazanego do sporządzenia planu miejscowego

Granice obowiązujących planów miejscowych

Granice nieruchomości

10 Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów usługowych zawartych pomiędzy ulicami Armii Krajowej, Batalionu„Parasol”, Batalionu „Zośka”, Wyszogrodzką na osiedlu Podolszyce Północ w Płocku

14 Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego osiedli Imielnica i Borowiczki wraz z Ośnicą w Płocku

21 Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego przy ul. Zubrzyckiego w Płocku

29 Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego osiedla Podolszyce Północ w Płocku

42 Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego pomiędzy ulicami: Armii Krajowej, Sikorskiego, Armii Krajowej i Wyszogrodzką na osiedlu Podolszyce Północ w Płocku

43 Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego pomiędzy ulicami: Jana Pawła II, Wyszogrodzką, Jana Pawła II i Czwartaków na osiedlu Podolszyce Południe w Płocku

44 Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru ul. Wyszogrodzkiej na odcinku Centrum Handlowo-Usługowego w Płocku

47 Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego osiedla Podolszyce Południe w Płocku

60 Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego "Żyzna-południe" w Płocku

0 75 150 300 450 600 metry

Załącznik Nr 5

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

Struktura własności terenu

Granica obszaru wskazanego do sporządzenia planu miejscowego

Struktura własności:

- własność / użytkowanie wieczyste Gminy
- własność Skarbu Państwa
- własność / użytkowanie wieczyste podmiotów prywatnych

0 55 110 220 330 440 metry