PREZYDENT MIASTA PŁOCKA

Zarządzenie Nr 401/2015

Prezydenta Miasta Płocka

z dnia 12 marca 2015 roku

w sprawie: Analizy zasadności przystąpienia do sporządzenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Swojska – Mazura" 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 2015 roku, poz. 199) oraz art. 7 ust. 1 pkt 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

Przyjąć sporządzony dokument pod nazwą Analiza zasadności przystąpienia do sporządzenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Swojska – Mazura" w Płocku i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Płocka, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszego zarządzenia.

§ 2

Przygotować projekt uchwały Rady Miasta Płocka w sprawie przystąpienia do sporządzenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Swojska – Mazura" dla obszaru wskazanego w Analizie zasadności przystąpienia do sporządzenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Swojska – Mazura" w Płocku i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Płocka.

§ 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 do Zarządzenia Nr 401 /2015
Prezydenta Miasta Płocka
z dnia 12 marca 2015 roku

ANALIZA ZASADNOŚCI
PRZYSTĄPIENIA DO SPORZĄDZENIA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO „SWOJSKA – MAZURA" W PŁOCKU I STOPNIA ZGODNOŚCI PRZEWIDYWANYCH ROZWIĄZAŃ Z USTALENIAMI STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA PŁOCKA

1. Wstęp

1.1. Podstawa prawna sporządzania Analizy

Zgodnie z art. 14 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U z 2015 roku, poz. 199) 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.

1.2. Stan faktyczny na dzień sporządzania Analizy

Obszar objęty analizą posiada miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, o których mowa w pkt.3.1 niniejszej analizy. W 2014 roku, w celu oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Płocka oraz obowiązujących planów miejscowych, Prezydent Miasta Płocka dokonał analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy za okres 2010 – 2013 oraz ocenił postępy w opracowywaniu planów miejscowych w nawiązaniu do ustaleń studium, z uwzględnieniem decyzji zamieszczonych w rejestrach, o których mowa w art. 57 ust. 1−3 i art. 67, oraz wniosków w sprawie sporządzenia lub zmiany planu miejscowego. Wyniki tych analiz, zgodnie z art. 32 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym poddał zaopiniowaniu przez Miejską Komisję Urbanistyczno-Architektoniczną a następnie przekazał Radzie Miasta Płocka, która Uchwałą Nr 860/L/2014 Rady Miasta Płocka z dnia 26 sierpnia 2014 roku wskazała Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego osiedla Podolszyce Południe w Płocku do zmiany.
W następstwie tego Prezydent Miasta Płocka, Zarządzeniem Nr 5137/2014 z dnia 3 listopada 2014 roku, wskazał przedmiotowy plan w Wieloletnim programie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta Płocka na lata 2014 – 2018 z perspektywą do 2020 roku do zmiany. Program przewiduje, że realizacja tego zadania nastąpi w latach 2015 - 2017, ale nie przesądza o konieczności przeprowadzenia całościowej zmiany dokumentu. Określenie dokładnych granic zmiany planu oraz zakresu tych zmian ustala niniejsza analiza, która zgodnie z art. 14 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uzasadnia przystąpienie do prac planistycznych.

2. Ogólna charakterystyka i aktualne zagospodarowanie terenu

2.1. Lokalizacja obszaru

Obszar objęty analizą obejmuje powierzchnię około 186 ha i zlokalizowany jest we wschodniej części miasta w odległości ok. 4 km od centrum na osiedlu Podolszyce Południe. Jego granice wyznaczają:

- od północy – ulica Wyszogrodzka na odcinku od Trasy ks. Jerzego Popiełuszki do rzeki Rosicy,
- od wschodu – rzeka Rosica na odcinku od ulicy Wyszogrodzkiej do ulicy Gościniec,
- od południa – granica Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla Podolszyce Południe w Płocku,
- od zachodu – Trasa ks. Jerzego Popiełuszki.

2.2. Charakterystyka obszaru

Jest to obszar w znacznym stopniu zurbanizowany i wyposażony w infrastrukturę techniczną. W terenie dominuje zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna i jednorodzinna oraz usługowa. Osiedle wyposażone jest w obiekty użyteczności publicznej, takie jak: szkoła podstawowa, gimnazjum, przedszkola, placówki służby zdrowia, kościół, bank, basen, parking wielopoziomowy. Jedynie tereny położone po zachodniej stronie cieku wodnego zwanego Małą Rosicą są jeszcze niezagospodarowane. Główną przyczyną takiego stanu rzeczy jest fakt, że tereny te nie posiadają dostępności komunikacyjnej. Obowiązujący dla tego terenu miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego przewiduje dwa połączenia z aleją Jana Pawła II lecz wymagają one budowy wiaduktów nad ciekiem Małej Rosicy. Na osiedlu Podolszyce Południe występują duże kompleksy zieleni naturalnej, lasy oraz tereny zieleni urządzonej w postaci parku a także tereny rekreacji i wypoczynku w postaci placów zabaw i terenów sportowych. Aktualne zagospodarowanie terenu zostało przedstawione na ortofotomapie i stanowi załącznik graficzny nr 1 do niniejszej analizy.

3. Sytuacja planistyczno-prawna

3.1. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego

W obszarze analizy obowiązuje 5 miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Tab. nr 1. Wykaz planów miejscowych

L.p.	Nazwa planu	Ustalenia planu	
1	**Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego osiedla Podolszyce Południe w Płocku** (Uchwała Nr 391/XXVII/08 Rady Miasta Płocka z dnia 30 września 2008 roku) Uchwała Nr 447/XXXI/08 Rady Miasta Płocka z dnia 30 grudnia 2008 roku w sprawie sprostowania oczywistej omyłki (dot. adaptacji zabudowy na działce o nr ew. gruntów 420/3 – teren 14MNe)	MW	Mieszkalnictwo wielorodzinne
		MNi	Mieszkalnictwo jednorodzinne o dużej intensywności
		MNe	Mieszkalnictwo jednorodzinne o małej intensywności
		MR	Mieszkalnictwo rezydencjonalne
		U	Usługi
		UR	Usługi, nieuciążliwa produkcja
		Uz	Usługi z zielenią towarzyszącą
		US	Usługi sportu
		ZP	Zieleń urządzona
		ZN	Zieleń naturalna
		ZL	Lasy i dolesienia
		RP	Uprawy polowe
		KS	Urządzenia obsługi komunikacyjnej
		NO, EE	Urządzenia gospodarki wodno-ściekowej i elektroenergetycznej
		KG KZ KL KD KY KX	Drogi główne, zbiorcze, lokalne, dojazdowe, ciągi pieszo-jezdne, ciągi piesze i place
2	**Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego przy ul. Zubrzyckiego w Płocku** (Uchwała Nr 104/L/02 Rady Miasta Płocka z 26 lutego 2002 roku)	MNU	Zabudowa mieszkaniowo-usługowa
		MN	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
		ZO	Zieleń ogrodowa
		KD KPJ	Ulica publiczna, publiczny cią pieszo-jezdny
		TE	Stacja transformatorowa
3	**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)	UC	Teren rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m^2
		KDZ KDL	Drogipubliczne: zbiorcza, lokalna
4	**Miejscowy plan 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)	UC	Teren rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m^2
		KDG, KDW KS	Ulica główna i wewnętrzna, parkingi
		ZI	Zieleń izolacyjna
5	**Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego przy ulicy Czerwonych**	UO	Teren zabudowy usług oświaty

	Kosynierów na osiedlu Podolszyce Południe w Płocku będącego zmianą Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla Podolszyce Południe w Płocku (Uchwała Nr 342/XXI/2012 Rady Miasta Płocka z 27 marca 2012 roku)		

3.2. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Płocka

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.

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, obszar objęty analizą zlokalizowany jest w Strefie C – Podolszyce jako obszar koncentracji usług miastotwórczych. Poniższa tabela przedstawia zestawienie parametrów i wskaźników zabudowy dla poszczególnych obszarów, które 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.

Tab. nr 2. Ustalenia studium

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 dominującej funkcji usługowej (możliwość rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m^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%.

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.

3.3. Wnioski w sprawie sporządzenia zmiany planów miejscowych

W przedmiotowej analizie uwzględniono wnioski w sprawie sporządzenia lub zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego złożone w okresie od 1 stycznia 2012 roku do 15 lutego 2015 roku. Wykaz wniosków według pozycji w rejestrze wniosków zamieszczono w tabeli poniżej:

Tab. nr 3. Wykaz wniosków

Lp	pozycja w/g rejestru pismo z dnia	Wnioskodawca oznaczenie nieruchomości	Treść wniosku
1	14/2012 01.10.2012	Maciej Żytowiecki ul. Swojska: dz. 386/5, 386/6	Zmiana wysokości zabudowy
2	3/2013 20.02.2013	Stanisław Gąsiorowski ul. Pałacowa: dz. 386/6	Dopuszczenie budynków dwukondygnacyjnych z poddaszem użytkowym
3	6/2013 15.03.2013	Bożena Ferenc ul. Swojska: dz. 384/1	Dopuszczenie budynków dwukondygnacyjnych z poddaszem użytkowym
4	7/2013 15.03.2013	Zdzisław Gąsiorowski ul. Pałacowa: dz. 384/7	Dopuszczenie budynków dwukondygnacyjnych z poddaszem użytkowym
5	8/2013 15.03.2013	Danuta Gąsiorowska ul. Pałacowa: dz. 386/5	Dopuszczenie budynków dwukondygnacyjnych z poddaszem użytkowym
6	12/2013 12.05.2013	Anna Chrapkowska, Roman Chrapkowski ul. Swojska: dz. 380/41, 380/43	Dopuszczenie budynków dwukondygnacyjnych z poddaszem użytkowym
7	16/2013 12.08.2013	Jerzy Gąsiorowski ul. Swojska: dz. 384/8	Dopuszczenie budynków dwukondygnacyjnych z poddaszem użytkowym
8	20/2013 26.09.2013	Wiesław Żytowiecki ul. Pałacowa: dz. 386/7	Dopuszczenie budynków dwukondygnacyjnych z poddaszem użytkowym
9	21/2013 27.09.2013	Małgorzata Żytowiecka ul. Pałacowa: dz. 386/7	Dopuszczenie budynków dwukondygnacyjnych z poddaszem użytkowym
10	4/2014 12.04.2014	Ryszard Biziewski, Honorata Biziewska ul. Swojska 14A: dz. 623/9	Zwiększenie maksymalnej powierzchni zabudowy działki z 20% do 50% (13Mne: budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne o małej intensywności)
11	6/2014 15.04.2014	Aleksandra Grzechowiak ul. Św. Wojciecha: dz. 3701/6	Zrezygnować z przeznaczenia części działki pod drogę dojazdową 33KD i w całości przeznaczyć na zabudowę mieszkaniową 20MNe
12	15/2014 08.10.2014	AUTO-TRONIC J. Michalski, E. Michalska s.j dz. 413/5, dz. 413/6, dz. 413/7, dz. 413/8, dz. 413/9, dz. 413/10, dz. 413/11	Zlikwidować w części funkcję 25KD na rzecz funkcji 1UR; pomniejszyć na działce 413/5 teren 3ZN na rzecz funkcji 1UR i 9MNe; zmienić funkcję mieszkalnictwa jednorodzinnego MNe na mieszkalnictwo wielorodzinne MW z możliwością budowy budynków ok. 4-5 kondygnacji, zgodnie z załącznikiem nr 2.
13	20/2014 16.11.2014	Mieszkańcy ul. Czerwonych Kosynierów Kazimierz Frączek ul. czerwonych Kosynierów 56	Dostosować plan do stanu faktycznego - utrzymać połączenie Al. Jana Pawła II z ul. Wiśniewskiego i zrezygnować z przebicia ul. Czerwonych Kosynierów do ul. Mazura
14	22/2014 16.05.2014 19.12.2014	Ilona Czaplicka, Andrzej Smardzewski ul. Swojska: 535/4, 535/5	Przesunąć linię zabudowy na terenie 18MNe i zmienić przebieg ciągu pieszo-jezdnego na terenie 3ZP
15	16/2012 11.12.2012	Janina i Władysław Wawak ul. Wiśniewskiego: dz. 2874	Zmniejszenie szerokości ciągu pieszo-jezdnego z 8,0m do 4,0m
16	15/2013 26.08.2013	Wiesław Malczewski ul. Zubrzyckiego 34: dz. 3249/12, 3249/13, 3249/14, 3249/15	Korekta szerokości ciągu od strony jaru rzeki Rosicy

Wnioski zamieszczone pod pozycjami: **1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 i 9** dotyczą podobnego zakresu – właściciele działek wnoszą o możliwość zmiany wysokości zabudowy na terenach mieszkalnictwa jednorodzinnego o dużej intensywności (1MNi i 3MNi), na których dopuszcza się budynki mieszkalne jednokondygnacyjne; wyklucza się przeznaczenie poddaszy na cele mieszkalne. O możliwości ich uwzględnienia przesądziła już Rada Miasta Płocka, która w drodze Uchwały Nr 860/L/2014 z dnia 26 sierpnia 2014 roku przyjęła wnioski wynikające z analiz o których mowa na wstępie. Zgodnie ze stanowiskiem Prezydenta Miasta Płocka nastąpiła istotna zmiana uwarunkowań – pomiary hałasu i badania jakie przeprowadził Prezydent Miasta Płocka po zrealizowaniu inwestycji pn. II przeprawa mostowa potwierdziły, że zmniejszyła się uciążliwość i oddziaływanie tej drogi na tereny pozostające w bezpośrednim sąsiedztwie.

Wniosek umieszczony w wykazie pod poz. **10** dotyczy terenu budownictwa mieszkaniowego jednorodzinnego o małej intensywności 13Mne, na którym obowiązuje 20% powierzchni działki jako maksymalnej powierzchni zabudowy i minimum 70% powierzchni działki jako powierzchni biologicznie czynnej. Jedynie dla działki o powierzchni mniejszej niż 900m2 dopuszcza się 30% powierzchni działki jako maksymalnej powierzchni zabudowy i minimum 40% powierzchni działki jako powierzchni biologicznie czynnej. Wnioskodawca zwraca się o zwiększenie dopuszczalnej zabudowy działki z 20% na 50% na działce 623/9 o powierzchni 1400m^2, ze względu na planowany remont, przebudowę wraz z rozbudową budynku gospodarczego z przeznaczeniem na budynek mieszkalny. Zdaniem wnioskodawcy poprawią się walory estetyczne osiedla i nie będzie to miało negatywnego wpływu na wizerunek gęstości zabudowy osiedla, gdyż sąsiadujące działki posiadają większe współczynniki procentowej zabudowy przy dużo mniejszej powierzchni.
Wniosek umieszczony w wykazie pod poz. **11** dotyczy uchylenia postanowień planu w takim zakresie, w jakim na działce nr 3701/6 zaplanowana została droga dojazdowa oznaczona w planie symbolem 33KD i rozciągnięcie na ten teren strefy oznaczonej symbolem 20MNe. Zdaniem wnioskodawcy likwidacja planowanej drogi nie pozbawi żadnej nieruchomości dostępu do drogi publicznej, ponieważ droga ta bierze swój początek w ul. Jana Pawła II (jako ul. Św. Wojciecha), zaś z drugiej strony droga ta posiada włączenie w ul. Gościniec. Podnosi również argument, że działka posiada powierzchnię 3.015m^2, z czego cześć przeznaczona pod drogę wraz z gruntem w rogu działki (który w związku z planowaną drogą nie przedstawia żadnego znaczenia gospodarczego) zajmuje powierzchnię ok. 1000m^2. Część przeznaczona pod budownictwo mieszkaniowe zajmująca powierzchnię 2.015m^{2,}, z uwagi na przechodzącą napowietrzną linię energetyczną średniego napięcia 15kV podlega zakazowi zabudowy mieszkaniowej w strefie od tej linii. Takie ustalenia planu według wnioskodawcy utrudniają, a wręcz uniemożliwiają planowane przez niego procesy inwestycyjne.
Wniosek umieszczony w wykazie pod poz. **12** dotyczy terenu położonego pomiędzy ul. Swojską a Trasą ks. Jerzego Popiełuszki. Wnioskodawca wnosi o:

- zlikwidowanie na przeważającej części działki funkcji 25KD na rzecz funkcji 1UR – linię rozgraniczającą pomiędzy UR a terenem mieszkaniowym ustalić w pobliżu izolinii 50dB,
- pomniejszenie na działce 413/5 terenu 3ZN na rzecz funkcji 1UR i 9MNe z zachowaniem funkcji poniżej poziomicy (izohipsy) 96m n.p.m. na przedłużeniu istniejącej granicy w części zachodniej działki
- zmianę funkcji mieszkalnictwa jednorodzinnego MNe na mieszkalnictwo wielorodzinne MW z możliwością budowy budynków ok. 4-5 kondygnacji, zgodnie z załącznikiem nr 2 do wniosku,
- likwidację strefy 10 m od istniejącego kolektora deszczowego.

Wniosek umieszczony w wykazie pod poz. **13** dotyczy dostosowania planu do stanu faktycznego. Wnioskodawca oraz mieszkańcy ulicy Czerwonych Kosynierów wnoszą o utrzymanie połączenia alei Jana Pawła II z ulicą Wiśniewskiego i rezygnację z przebicia ulicy Czerwonych Kosynierów do ulicy Mazura. Ich zdaniem powyższe zaspokoi potrzeby komunikacyjne mieszkańców tego obszaru. Dla rozstrzygnięcia wniosku istotnym jest fakt, że na etapie sporządzania Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla Podolszyce Południe w Płocku wykonanie przebicia z ulicy Czerwonych Kosynierów do ulicy Mazura nie było kwestionowane przez wnioskodawców a sprawa połączenia alei Jana Pawła II z ulicą Wiśniewskiego była przedmiotem protestu złożonego przez Młodzieżową Spółdzielnię Mieszkaniową w Płocku. Protest został odrzucony Uchwałą Nr 444/XXXII/04 Rady Miasta Płocka z dnia 16 marca 2004 roku ze względu na fakt, że bezpośrednie połączenie parkingu z aleją Jana Pawła II poprzez wjazd od ulicy Wiśniewskiego jest niezgodne z Rozporządzeniem Ministra Transportu Morskiej z dnia 2 marca 1999 roku w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie. Zgodnie z §9 ust. 1 pkt 5 w/w rozporządzenia, odstępy między skrzyżowaniami drogi klasy zbiorczej (Z) z innymi drogami na terenie zabudowanym nie powinny być nie mniejsze niż 300m. Z uwagi na istniejące skrzyżowanie ulicy Mazura (10KL) z aleją Jana Pawła II (3KZ), układ komunikacyjny ustalony planem zapewnia niezbędną obsługę komunikacyjną terenów zlokalizowanych przy ulicy Czerwonych Kosynierów i ulicy Mazura.
Wniosek umieszczony w wykazie pod poz. **14** dotyczy przesunięcia linii zabudowy na terenie 18MNe, ustalenia ciągu pieszo-jezdnego na terenie 3ZP a także obsługi komunikacyjnej działek 535/4 i 5355 z alei Jana Pawła II poprzez parking zlokalizowany pomiędzy kościołem a zabudową wielorodzinną. Wnioskodawca zamierza budować budynek jednorodzinny,

ewentualnie garaż i budynki gospodarcze. Obecnie obsługa komunikacyjna terenu mieszkalnictwa jednorodzinnego, oznaczonego w planie symbolem 18MNe, odbywa się z ulicy Swojskiej. Zgodnie z planem teren 18MNe winien posiadać obsługę komunikacyjną z alei Jana Pawła II poprzez projektowaną ulicę zbiorczą oznaczoną symbolem 4KZ oraz publiczny ciąg pieszo-jezdny oznaczony symbolem 52KY a ulica Swojska winna mieć wlot do ulicy zbiorczej. . Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania miasta Płocka nie przewiduje budowy przedmiotowej drogi zbiorczej. W związku z powyższym podczas prac planistycznych należy rozważyć obsługę komunikacyjną terenu 18MNe. Zgodnie z planem teren 3ZP posiada podstawowe przeznaczenie jako zieleń urządzona w formie: skwerów, zieleni towarzyszącej ciągom pieszym, parku leśnego. Dopuszcza się na nim urządzenia sportowe i rekreacyjne, ciągi piesze oraz sieci infrastruktury technicznej i wyklucza się inne niż wymienione wyżej.
Wniosek umieszczony w wykazie pod poz. **15** dotyczy terenu oznaczonego w planie symbolem 58KY. Jest to publiczny ciąg pieszo-jezdny, który stanowi łącznik pomiędzy ulicą Szczęsnego a ulicą Wiśniewskiego i ma swoją kontynuację w kierunku zieleni urządzonej związanej z Zespołem Przyrodniczo-Krajobrazowym Jaru rzeki Rosicy, powołanym Uchwałą Nr 998/XLIX/02 Rady Miasta Płock z dnia 29 stycznia 2002 roku. Wniosek został złożony z powodu „samowolnego wgrodzenia" się ogrodzeniem w teren przeznaczony pod urządzenie ciągu. Wnioskodawca ubiega się o dodzielenie pasa gruntu ok. 40-50 m^2 do własnej działki lub jego wydzierżawienie do czasu realizacji ciągu.
Wniosek umieszczony w wykazie pod poz. **16** dotyczy terenu oznaczonego w planie symbolem KPJ. Jest to jednoprzestrzenny publiczny ciąg pieszo-jezdny o szerokości 6,0m w liniach rozgraniczających. Na terenie tym nie dopuszcza się innych funkcji niż podstawowa. Łączy on tereny zabudowy mieszkaniowej z terenami zieleni oraz ciągiem spacerowo-rowerowym związanym z Zespołem Przyrodniczo-Krajobrazowym Jaru rzeki Rosicy, powołanym Uchwałą Nr 998/XLIX/02 Rady Miasta Płock z dnia 29 stycznia 2002 roku. Wnioskodawca ubiega się o dodzielenie pasa gruntu do własnej działki z powodu urządzenia ogrodu na terenie przeznaczonym pod urządzenie ciągu.

Sytuację planistyczno–prawną obszaru analizy przedstawiają odpowiednio załączniki graficzne nr 2a i 2b do niniejszej analizy.

4. 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.

Podczas prac projektowych należy uwzględnić ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Płocka w zakresie rozwiązań komunikacyjnych. Istotnym elementem jest korekta, przewidywanego w Miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego osiedla Podolszyce Południe, układu komunikacyjnego zakładającego budowę drogi zapewniającej dostępność komunikacyjną terenom położonym na południe od alei Jana Pawła II. Należy również przeanalizować uciążliwość i oddziaływanie drogi dojazdowej do II przeprawy mostowej na tereny pozostające w bezpośrednim jej sąsiedztwie – poziom hałasu określa sporządzona dla Płocka Mapa akustyczna, zamieszczona na stronie internetowej Urzędu Miasta Płocka pod adresem: http://www.plock.eu/pl/mapa_akustyczna.html.

5. Struktura własności nieruchomości

Obszar objęty analizą to grunty stanowiące:

- własność Gminy Miasto Płock – **60,53 ha – 32,54%**, w tym – 7,4 ha w użytkowaniu wieczystym
- własność Skarbu Państwa – **11,25 ha – 6,04%**, w tym w użytkowaniu wieczystym – 0,86 ha
- własność prywatna – **114,22 ha – 61,42 %**

Strukturę własności w analizowanym obszarze przedstawia załącznik graficzny nr 3.

6. 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. Ważnym aspektem jest także planowanie rozwoju i zagospodarowania poszczególnych terenów w nawiązaniu do już zagospodarowanych i zabudowanych obszarów sąsiednich, jako ich kontynuacji, 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 pozostałymi obszarami miasta.

Zasadnym jest zatem objęcie pracami planistycznymi obszaru o powierzchni około 104 ha, którego granice wyznaczają: północna linia rozgraniczająca ulicy Wyszogrodzkiej na odcinku od Trasy ks. Jerzego Popiełuszki do alei Jana Pawła II, zachodnia i południowa linia rozgraniczająca alei Jana Pawła II, wschodnia linia rozgraniczająca ulicy Mazura, północna linia rozgraniczająca tereny zabudowy mieszkalnictwa jednorodzinnego oraz tereny lasów i dolesień oznaczone w planie symbolami 24MNi i 5ZL, zachodnia granica Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedli Imielnica i Borowiczki wraz z Ośnicą w Płocku (przyjętego Uchwałą Nr 673/XXXI/00 Rady Miasta Płocka z 19 września 2000 roku), południowa granica Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla Podolszyce Południe w Płocku (przyjętego Uchwałą Nr 391/XXVII/08 Rady Miasta Płocka z dnia 30 września 2008 roku), wschodnia granica Trasy ks. Jerzego Popiełuszki. Obszar do objęcia pracami planistycznymi został przedstawiony na załącznikach do niniejszej analizy.

7. Zasadność przystąpienia do sporządzenia planu i przewidywane rozwiązania

7.1. Ustalenie niezbędnego zakresu prac planistycznych - przewidywane rozwiązania

Niniejsza analiza określa obszar, dla którego należy podjąć działania planistyczne a także wskazuje na zakres zmian ustaleń Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla Podolszyce Południe w Płocku, przyjętego Uchwałą Nr 391/XXVII/08 Rady Miasta Płocka z dnia 30 września 2008 roku. Przewidywany kierunek rozwiązań planistycznych obejmuje:

1. Dostosowanie ustaleń planu obowiązującego do rozwiązań w zakresie układu komunikacyjnego, 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 a także
2. Wprowadzenie nowych rozwiązań w zakresie układu komunikacyjnego dla powiązania osiedla z pozostałymi obszarami miasta.
3. Zmianę parametrów zabudowy na terenach budownictwa jednorodzinnego zlokalizowanego przy ulicy Swojskiej – jest to możliwe ze względu na fakt, że pomiary hałasu i badania jakie przeprowadził Prezydent Miasta Płocka po zrealizowaniu inwestycji pn. II przeprawa mostowa potwierdziły, że zmniejszyła się uciążliwość i oddziaływanie tej drogi na tereny pozostające w bezpośrednim sąsiedztwie.

7.2. Zasadność przystąpienia do sporządzenia planu miejscowego

Po przeprowadzeniu analizy dotyczącej uwarunkowań stanu istniejącego, obowiązujących ustaleń planistycznych oraz stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Płocka, w świetle obowiązujących przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym należy stwierdzić, że podjęcie prac planistycznych dla obszaru wyodrębnionego niniejszą analizą jest zasadne.

Obszar wskazany do objęcia pracami planistycznymi stanowi naturalny kierunek rozwoju osiedla Podolszyce Południe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, usługi, zieleń.

Istotne czynniki są następujące:

1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego osiedla Podolszyce Południe w Płocku został sporządzony na podstawie Ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku o zagospodarowaniu przestrzennym. 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, został wskazany do zmiany. Zgodnie z Wieloletnim programem sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta Płocka na lata 2014 – 2018 z perspektywą do 2020 roku, przyjętym Zarządzeniem Nr 5137/2014 Prezydenta Miasta Płocka z dnia 3 listopada 2014 roku, realizacja tego zadania winna nastąpić w latach 2015 – 2017.
2. Nastąpi aktualizacja rozwiązań przestrzennych i komunikacyjnych w nawiązaniu do obowiązującego Studium oraz zostaną wprowadzone rozwiązania komunikacyjne korzystniejsze dla obsługi terenów.
3. Zostaną wskazane nowe tereny inwestycyjne, których zagospodarowanie pozostawać będzie w zgodności z polityką przestrzenną gminy a także z oczekiwaniami ich właścicieli – w sprawie możliwości uwzględnienia części wniosków złożonych o zmianę planu obowiązującego rozstrzygnęła już Rada Miasta Płocka w drodze Uchwały Nr 860/L/2014 z dnia 26 sierpnia 2014 roku.

8. 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.

Poza materiałami geodezyjnymi wykorzystane zostaną:

- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Płocka (2013)
- 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,
- baza danych z Wydziału Rozwoju i Polityki Gospodarczej, Zespołu Informacji Przestrzennej.

9. Podsumowanie

Niniejsza analiza spełnia wymóg art. 14 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i uzasadnia przystąpienie do sporządzenia zmiany obowiązującego planu. Dostosowanie prawa lokalnego do aktualnych potrzeb może nastąpić jedynie w trybie uchwalenia planu miejscowego.

Spis treści

1. Wstęp
   1.1. Podstawa prawna sporządzenia Analizy
   1.2. Stan faktyczny na dzień sporządzenia Analizy
2. Ogólna charakterystyka i aktualne zagospodarowania terenu
   2.1. Lokalizacja obszaru
   2.2. Charakterystyka obszaru
3. Sytuacja planistyczno-prawna
   3.1. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego
   3.2. Studium uwarunkowań i kierunki zagospodarowania przestrzennego miasta Płocka
   3.3. Wnioski w sprawie sporządzenia zmiany planów miejscowych
4. Inne uwarunkowania
5. Struktura własności nieruchomości
6. Wyznaczenie obszaru przeznaczonego do objęcia miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego
7. Zasadność przystąpienia do sporządzenia planu i przewidywane rozwiązania
8. Materiały geodezyjne niezbędne do sporządzenia planu
9. Podsumowanie

Wykaz załączników

Nr 1. Zagospodarowanie obszaru
Nr 2a. Sytuacja planistyczno-prawna. Ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania Miasta Płocka
Nr 2b. Sytuacja planistyczno-prawna. Ustalenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Wykaz wniosków o zmianę planów miejscowych
Nr 3. Struktura własności terenu

Wykaz tabel

Tab. nr 1. Wykaz planów miejscowych
Tab. nr 2. Ustalenia studium
Tab. nr 3. Wykaz wniosków

Załącznik Nr 1

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

Istniejące zagospodarowanie obszaru

granica obszaru wskazanego do sporządzenia planu miejscowego

granica obszaru objętego analizą

0 75 150 300 450 600 metry

Załącznik Nr 2a

Analiza zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przetrzennego "Swojska - Mazura" 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

granica obszaru wskazanego do sporządzenia planu miejscowego

granica obszaru objętego analizą

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 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 70 140 280 420 560 metry

Załącznik Nr 2b

Analiza zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przetrzennego "Swojska - Mazura" 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
Wykaz wniosków

- Wnioski o zmianę w MPZP
- granica obszaru wskazanego do sporządzenia planu miejscowego
- granica obszaru objętego analizą

0 70 140 280 420 560 metry

Załącznik Nr 3

Analiza zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przetrzennego "Swojska - Mazura" 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

granica obszaru objętego analizą

Struktura własności:

- własność / użytkowanie wieczyste Gminy
- własność Skarbu Państwa
- własność / użytkowanie wieczyste podmiotów prywatnych
- własność / użytkowanie wieczyste Młodzieżowa SM
- własność / użytkowanie wieczyste Mazowiecka SM
- własność / użytkowanie wieczyste SM Chemik
- własność / użytkowanie wieczyste SM Budowlani
- własność / użytkowanie Wodociągów Płockich sp. z o.o. cd.
- własność / użytkowanie MTBS sp. z o.o.
- własność / użytkowanie MZGM TBS sp. z o.o.
- własność / użytkowanie Rynex sp. z o.o.

0 62,5 125 250 375 500 metry