



PREZYDENT MIASTA PŁOCKA

Zarządzenie Nr 4645/2018
Prezydenta Miasta Płocka
z dnia 17 października 2018 roku

w sprawie: Analizy zasadności przystąpienia do sporządzenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Graniczna-Otolińska” w Płocku oraz Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Żyzna-Boryszewska” 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 (Dz. U. z 2018 roku poz. 1945 z późn. zm.) oraz art. 7 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2018 roku poz. 994 z późn. zm.) Prezydent Miasta Płocka zarządza, co następuje:

§ 1

Przyjąć dokument pod nazwą Analiza zasadności przystąpienia do sporządzenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Graniczna-Otolińska” w Płocku oraz Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Żyzna-Boryszewska” 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 „Graniczna-Otolińska” w Płocku dla terenu położonego w granicach:

- od zachodu – wschodnia linia rozgraniczająca tereny kolejowe;
- od północy – północna linia rozgraniczająca ul. Otolińskiej;
- od wschodu – zachodnia linia rozgraniczająca ul. Tadeusza Mazowieckiego;
- od południa – południowe granice działek o numerach ewidencyjnych gruntów: 51/6, 71, 86/1, 86/3, 101/4, 1/1, 81/2.

oraz Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Żyzna-Boryszewska” w Płocku dla terenu położonego w granicach:

- od zachodu – zachodnia linia rozgraniczająca ul. Tadeusza Mazowieckiego;
- od północy – północna linia rozgraniczająca ul. Boryszewskiej;
- od wschodu – wschodnia granica administracyjna miasta;
- od południa – północna granica działek nr 108/6, 108/1, 105, 98/12, 98/3, 98/2, 98/7, 98/6 i 83/2.

§ 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

**URZĄD MIASTA PŁOCKA
WYDZIAŁ ROZWOJU I POLITYKI GOSPODARCZEJ MIASTA**

**ANALIZA ZASADNOŚCI PRZYSTĄPIENIA DO SPORZĄDZENIA
MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
„GRANICZNA-OTOLIŃSKA” W PŁOCKU ORAZ MIEJSCOWEGO PLANU
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO „ŻYZNA-BORYSZEWSKA” W
PŁOCKU
I STOPNIA ZGODNOŚCI PRZEWIDYWANYCH ROZWIĄZAŃ Z USTALENIAMI
STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO MIASTA PŁOCKA**



Październik 2018r.

Spis treści

I. Podstawa formalno-prawna.....	3
II. Uwarunkowania.....	3
1. Lokalizacja obszaru opracowania.....	3
2. Charakterystyka obszaru opracowania.....	3
3. Sytuacja planistyczno-prawna.....	3
3.1. Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Płocka	3
3.2. Miejscowe Plany Zagospodarowania Przestrzennego obowiązujące w obszarze analizowanym.....	5
3.3. Miejscowe Plany Zagospodarowania Przestrzennego dla obszarów sąsiednich.....	6
4. Struktura własności nieruchomości.....	7
5. Wnioski w sprawie sporządzenia planu.....	8
6. Wydane decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.....	8
7. Wydane pozwolenia na budowę.....	8
III. Wyznaczenie obszaru przeznaczonego do objęcia miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego.....	8
IV. Zasadność przystąpienia do sporządzenia planu i przewidywane rozwiązania.....	9
1. Zasadność przystąpienia do sporządzenia planu.....	9
2. Przewidywane rozwiązania.....	9
V. Materiały geodezyjne niezbędne do sporządzenia planu.....	10
VI. Ustalenie niezbędnego zakresu prac planistycznych.....	10
VII. Podsumowanie.....	10
VIII. Załączniki graficzne.....	10

I. Podstawa formalno-prawna

Zgodnie z art. 14 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U z 2018 roku, poz. 1945) 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.

II. Uwarunkowania

1. Lokalizacja obszaru opracowania

Teren objęty analizą zlokalizowany jest w północno wschodniej części miasta, w rejonie ulic: Otolińskiej, Boryszewskiej, Żyznej, Urodzajnej, Tadeusza Mazowieckiego i Granicznej. Obejmuje powierzchnię około 210,43 ha.

Granice obszaru objętego analizą określone zostały na załączniku graficznym nr 1.

2. Charakterystyka obszaru opracowania

Obszar objęty analizą zlokalizowany jest w północnej części miasta. W części północnej oraz wschodniej pokrywa się z granicami administracyjnymi miasta. Na terenie zlokalizowane są następujące osiedla: Międzytorze, Podolszyce Północ oraz Zielony Jar.

Tereny zlokalizowane na zachód od ulicy Tadeusza Mazowieckiego są terenami rolniczymi, na których występuje rozproszona zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z zabudową usługową. W południowej części istnieją Rodzinne Ogrody Działkowe Magnolia.

Tereny znajdujące się po wschodniej stronie ulicy Tadeusza Mazowieckiego są zróżnicowane pod względem zabudowy, o ile takowa występuje. W większości jest to teren niezabudowany, wykorzystywany rolniczo. Na terenach przy ulicy Żyznej powstaje zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, natomiast tereny przylegające do ulicy Boryszewskiej oraz Urodzajnej to zabudowa jednorodzinna i usługowa.

Analizowany obszar coraz bardziej zyskuje na atrakcyjności ze względu na realizację takich inwestycji drogowych jak ulica Pasternakiewicza czy Tadeusza Mazowieckiego. Zauważalne jest zainteresowanie tymi terenami potencjalnych inwestorów chociażby poprzez rosnącą liczbę wydawanych decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

Południowa część terenu objętego analizą ma znaczenie strategiczne pod względem komunikacji i rozwoju dla miasta w związku z planowanym przebiegiem linii kolejowej łączącej Płock z Modlinem.

Uogólniona inwentaryzacja terenu przedstawiona została na załączniku graficznym 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.

3.1. 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 dwóch strefach:

- Strefa B – Wyszogrodzka

Strefa B to obszar zabudowy o dominującej funkcji mieszkaniowej, zlokalizowany pomiędzy strefą A, strefą C, rzeką Wisłą i ulicą Otolińską.

Strefa ta obejmuje tereny zabudowy jednorodzinnej, wielorodzinnej, oraz usługowej, a także obszary niezagospodarowane, wskazane pod rozwój zabudowy mieszkaniowej. Zagospodarowanie tej strefy umocni powiązanie obszaru Śródmieścia z osiedlami Podolszyc.

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

Studium określa następujące parametry i wskaźniki zabudowy dla obszarów w strefie B:

Obszary	Zasady kształtowania zabudowy
MW – Obszary o dominującej funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej	Funkcja: mieszkalna wielorodzinna, uzupełniająco: mieszkalna jednorodzinna, usługowa, przestrzenie publiczne, inne funkcje towarzyszące. Dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacyjnej. Liczba kondygnacji: do 11. W przypadku nowej zabudowy stanowiącej uzupełnienie istniejących osiedli liczba kondygnacji i wysokość powinny zostać dostosowane do zabudowy sąsiedniej, z tolerancją do +/-2 kondygnacji. Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla terenów lokalizacji budynków wolnostojących – 35%.
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%.
ZD – obszary ogrodów działkowych	Funkcja: ogrody działkowe i inne funkcje towarzyszące Dopuszcza się zieleni urządzonej, funkcje rekreacyjną, lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacyjnej. Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 70%.

Tabela 1. Ustalenia dla obszarów MW, MN i ZD w Studium

- Strefa C - Podolszyce

Strefa C obejmuje osiedla: Podolszyce Północ, Zielony Jar i Podolszyce Południe, rozdzielone ulicą Wyszogrodzką. Wzdłuż ulicy Wyszogrodzkiej, wykształciło się pasmo koncentracji usług ogólnomiejskich. Jako główne kierunki rozwoju wskazuje się aktywizację nowych terenów pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną.

Studium określa następujące parametry i wskaźniki zabudowy dla obszarów w strefie C:

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 m² do 12 metrów. Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – nie określa się. Maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 90%.
ZU – obszary zieleni urządzonej	Funkcja: zieleń urządzona, Dopuszcza się funkcje rekreacyjną, lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, adaptację i odtworzenie istniejącej zabudowy związanej z funkcją obszaru.

Tabela 2. Ustalenia dla obszarów MW, MN, U, ZU w Studium

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 zagospodarowania przestrzennego.

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

3.2. Miejscowe Plany Zagospodarowania Przestrzennego obowiązujące w obszarze analizowanym

Analizowany teren objęty jest ustaleniami trzech miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego:

- Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Płocka dla trasy rurociągu paliwowego relacji Płock-Ostrów Wielkopolski (*Uchwała Nr 694/XXXII/00 Rady Miasta Płocka z 27 października 2000 roku – Dziennik Urzędowy Województwa Mazowieckiego Nr 140, poz. 1330 z 23 listopada 2000 roku*) – plan nr 15.
- Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Płocku przy ulicy Granicznej (*Uchwała Nr 833/XLI/01 Rady Miasta Płocka z 29 maja 2001 roku – Dziennik Urzędowy Województwa Mazowieckiego Nr 136, poz. 1895 z 6 lipca 2001 roku*) – plan nr 19.
- Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Płocku pomiędzy ul. Otołińską, istn. linią kolejową, ul. Graniczną oraz granicami działek 16/1, 16/2, 16/3 (*Uchwała Nr 1067/LII/02 Rady Miasta Płocka z 26 kwietnia 2002 roku –*

Dziennik Urzędowy Województwa Mazowieckiego Nr 148, poz. 3270 z 7 czerwca 2002 roku) – plan nr 22.

Granice „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Płocku przy ulicy Granicznej” oraz „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Płocku pomiędzy ul. Otolińską, istn. linią kolejową, ul. Graniczną oraz granicami działek 16/1, 16/2, 16/3” w całości zawierają się w granicach obszaru niniejszej analizy. „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Płocka dla trasy rurociągu paliwowego relacji Płock-Ostrów Wielkopolski” z uwagi na swój przebieg przez cały teren miasta, zawiera się w obszarze analizy zgodnie z załącznikiem graficznym.

Podstawowe ustalenia w zakresie przeznaczenia terenów powyżej wskazanych planów miejscowych obowiązujących w obszarze analizy przedstawia poniższa tabela.

Lp.	Nazwa planu	Ustalenia planu
1	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Płocka dla trasy rurociągu paliwowego relacji Płock-Ostrów Wielkopolski	ustala trasę rurociągu wraz ze strefą bezpieczeństwa oraz lokalizację stacji zasuw na terenie miasta Płocka
2	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Płocku przy ulicy Granicznej	MNR – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i rzemieślnicza
		MN – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w budynkach wolnostojących
		MNU – zabudowa mieszkaniowa i usługowa (rzemieślnicza, handlowa lub biurowa)
		EE – stacja transformatorowa
		KL – ulica lokalna
		KD – ulica dojazdowa
3	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Płocku pomiędzy ul. Otolińską, istn. linią kolejową, ul. Graniczną oraz granicami działek 16/1, 16/2, 16/3	KK – teren kolejowy
		MNR – zabudowa mieszkaniowa i rzemieślnicza
		U – zabudowa usługowa o programie usług handlu, rzemiosła i biur z wykluczeniem wszelkiego rodzaju produkcji
		EE – stacja transformatorowa
		ZP – zieleń publiczna ogólnie dostępna
		KL – ulica lokalna
		KW – dojazd wewnętrzny
		KK – tereny kolejowe

Tabela 3. Plany miejscowe obowiązujące w obszarze analizy

Obecnie obowiązujące plany wskazują dominujące przeznaczenie terenów jako obszary o funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej i rzemieślniczej. Pozostała część obszaru analizowanego nie jest objęta ustaleniami żadnego planu miejscowego.

Ustalenia obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego zostały przedstawione na załączniku graficznym nr 4.

3.3. Miejscowe Plany Zagospodarowania Przestrzennego dla obszarów sąsiednich

W bezpośrednim sąsiedztwie obszaru objętego analizą obowiązują następujące plany miejscowe:

- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w Płocku pomiędzy: torami stacji kolejowej, ul. Otolińską, ul. Chopina (Uchwała Nr 166/XII/03

Rady Miasta Płocka z 26 czerwca 2003 roku) – Dziennik Urzędowy Województwa Mazowieckiego Nr 209 poz. 5330 z 3 sierpnia 2003 roku) – plan numer 24.

Na obszarze planu wyznaczono sporo terenów komunikacyjnych: drogi, tereny kolejowe oraz parkingi i garaże, które łącznie zajmują połowę planu. Pozostała część to zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna oraz zabudowa usługowa.

- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Żyzna-południe” (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 numer 60.

Dominującą funkcją w granicach planu jest zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna. Resztę stanowi zabudowa usługowa oraz mieszkaniowa jednorodzinna.

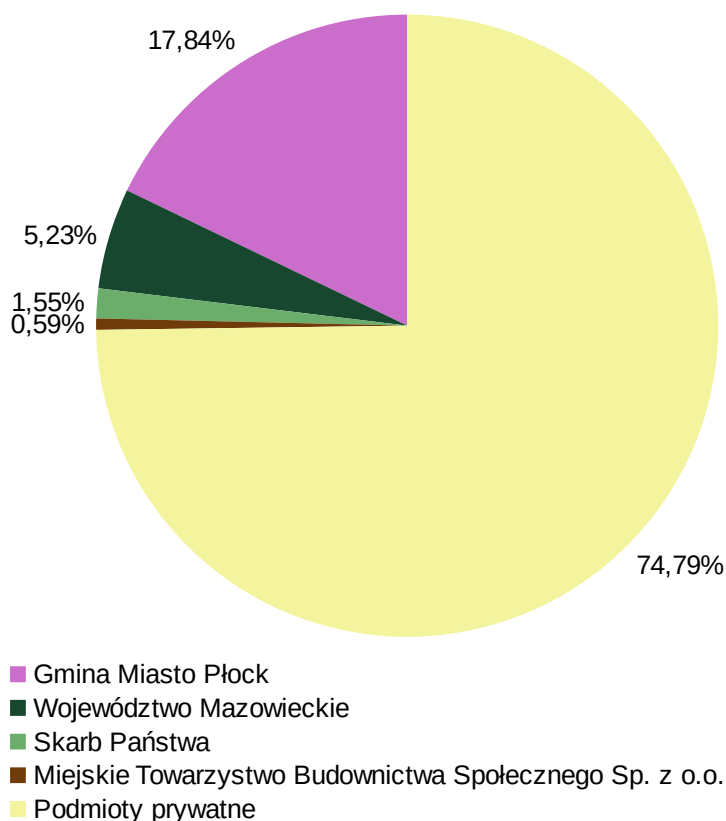
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Zatorze” (Uchwała Nr 833/L/2018 Rady Miasta Płocka z 30 sierpnia 2018 roku) – Dziennik Urzędowy Województwa Mazowieckiego poz. 8581 z 7 września 2018 roku) – plan numer 64

Dominującą funkcją w granicach planu są tereny: usługowe w tym rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m² oraz terenu usługowo-produkcyjne. Pozostałą część stanowią tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz tereny zabudowy usługowej i mieszkaniowej jednorodzinnej.

4. Struktura własności nieruchomości

Obszar objęty analizą to grunty stanowiące:

- własność/użytkowanie wieczyste Gminy Miasto Płock - **37,55 ha**
- własność/użytkowanie wieczyste Województwa Mazowieckiego - **11,01 ha**
- własność/użytkowanie wieczyste Skarbu Państwa - **3,26 ha**
- własność/udział Miejskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. - **1,24 ha**
- własność/użytkowanie wieczyste podmiotów prywatnych - **157,37 ha**



Wykres 1. Struktura własności nieruchomości

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

5. Wnioski w sprawie sporządzenia planu

W związku z Zarządzeniem Nr 4465/2018 Prezydenta Miasta Płocka z dnia 07 sierpnia 2018 roku w sprawie „Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym i oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta Płocka w latach 2014 – 2018” wnioski złożone o sporządzenie/zmianę miejscowego planu w okresie od 1 lipca 2014 roku do 30 czerwca 2018 roku zostały rozpatrzone w przedmiotowej analizie. Na etapie przeprowadzania powyższej analizy dla terenu będącego przedmiotem analizy zasadności przystąpienia do sporządzenia planu, nie wpłynął jeden wniosek.

Lp.	Data wpływu; Pozycja w/g rejestr	Oznaczenie nieruchomości	Treść wniosku
1	5.08.2015 9/2015	dz. 73, 100/1, 100/5, 100/6, 100/7, 100/8, 100/9 Obręb 0001	Przystąpić do sporządzenia mpzp dla wskazanych działek

Tabela 4. Wnioski o zmianę/sporządzenie mpzp

6. Wydane decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu

Na przedmiotowym obszarze w okresie od 1 stycznia 2014 roku do 31 grudnia 2017 roku wydano 15 decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, ilość wydanych decyzji w poszczególnych latach wygląda następująco:

- 2014 rok – 9,
- 2015 rok – 7,
- 2016 rok – 9,
- 2017 rok – 12.

7. Wydane pozwolenia na budowę

Wydane pozwolenia na budowę w analizowanym obszarze od 1 stycznia 2014 roku do 31 grudnia 2017 roku (łącznie 36 pozwoleń):

- 2014 rok – 14,
- 2015 rok – 3,
- 2016 rok – 14,
- 2017 rok – 25.

Mapa wydanych decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu oraz pozwoleń na budowę stanowi załącznik graficzny nr 6.

III. Wyznaczenie obszaru przeznaczanego do objęcia miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego

Wyznaczenie granic obszaru, dla którego należy sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wymaga uwzględnienia wszystkich uwarunkowań i określenia ich wpływu na dalsze możliwości rozwoju poszczególnych terenów. Ważnym aspektem jest także planowanie rozwoju na terenach położonych w sąsiedztwie terenów w większości już zagospodarowanych, co pozwoli na zachowanie ciągłości przestrzennej oraz zapewni harmonijny i zrównoważony rozwój. Ze względu na specyfikę terenu objętego analizą zasadnym jest podzielenie obszaru na dwa odrębne plany miejscowe, dla których prace planistyczne będą prowadzone niezależnie od siebie.

Podział podyktowany jest chęcią rozdzielenia dwóch różnych stref funkcjonalnych oraz terenów znajdujących się na odrębnych osiedlach. Pomimo, że przez obszar obydwu planów wyznaczona jest trasa linii kolejowej, plany należy procedować niezależnie, na mniejszych terenach celem usprawnienia całego procesu i analizy sąsiedztwa, która dla obydwu planów jest różna.

Granice miejscowych planów zostały wyznaczone w następujący sposób:

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Graniczna-Otolińska” w Płocku dla obszaru o powierzchni **86,87 ha** położonego w granicach:

- od zachodu – wschodnia linia rozgraniczająca tereny kolejowe;
- od północy – północna linia rozgraniczająca ul. Otolińskiej;
- od wschodu – zachodnia linia rozgraniczająca ul. Tadeusza Mazowieckiego;
- od południa – południowe granice działek o numerach ewidencyjnych gruntów: 51/6, 71, 86/1, 86/3, 101/4, 1/1, 81/2.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Żyzna-Boryszewska” w Płocku dla obszaru o powierzchni **123,56 ha** położonego w granicach:

- od zachodu – zachodnia linia rozgraniczająca ul. Tadeusza Mazowieckiego;
- od północy – północna linia rozgraniczająca ul. Boryszewskiej;
- od wschodu – wschodnia granica administracyjna miasta;
- od południa – północna granica działek nr 108/6, 108/1, 105, 98/12, 98/3, 98/2, 98/7, 98/6 i 83/2.

Granice planów miejscowych przedstawia załącznik graficzny nr 7

IV. Zasadność przystąpienia do sporządzenia planu i przewidywane rozwiązania

1. 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 przestrzennego miasta Płocka, w świetle obowiązujących przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym należy stwierdzić, że przystąpienie do sporządzenia planów jest zasadne, gdyż:

- Ocena Aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Płocka oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego przyjęta Uchwałą Nr 836/L/2018 Rady Miasta Płocka z dnia 30 sierpnia 2018 roku, wskazuje potrzebę:
 - a) zmiany: Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Płocka dla trasy rurociągu paliwowego relacji Płock-Ostrów Wielkopolski; Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Płocku przy ul. Granicznej; Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Płocku pomiędzy ul. Otolińską, istniejącą linią kolejową, ul. Graniczną oraz granicami działek Nr 16/1, 16/2, 16/3,
 - b) przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu w rejonie ulic Graniczna-Boryszewska-Żyzna, a dokładne granice takowego planu nakazuje określić na etapie prowadzonej analizy.
- Specyfika terenu objętego analizą polegająca na wyznaczeniu w Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Płocka przyjętego Uchwałą Nr 565/XXXIII/2013 Rady Miasta Płocka z dnia 26 marca 2013r. trasy projektowanej linii kolejowej. Objęcie terenów ustaleniami planu miejscowego da możliwość zabezpieczenia terenu pod przyszłą inwestycję przed jej niekontrolowanym zabudowaniem.
- Obecnie obowiązujące miejscowe plany zostały sporządzone na podstawie nieobowiązującej już ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku o zagospodarowaniu przestrzennym, przez co nie posiadają wszystkich obligatoryjnych w obecnej sytuacji prawnej ustaleń.
- Ustalenia obowiązujących planów miejscowych wymagają ujednolicenia i utworzenia spójnej całości.
- Analiza ilości wydanych decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu oraz pozwoleń na budowę jasno wskazuje na potrzebę stworzenia planu miejscowego ułatwiającego całą procedurę administracyjną.

2. 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 zagospodarowania 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 na obszarze nieurbanizowanym,
- układ komunikacyjny przewidziany w Studium, w tym przebieg linii kolejowej oraz jego połączenie w funkcjonalną całość z układami komunikacyjnymi w planach sąsiednich,
- dostosowanie zapisów dotyczących poszczególnych wskaźników urbanistycznych i parametrów zabudowy zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa i wymogami ładu przestrzennego.

V. 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 2015 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),
- opracowanie ekofizjograficzne na potrzeby projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Żyzna-południe” w Płocku (2014),
- inne opracowania, polityki i programy kształtujące politykę przestrzenną miasta.

VI. 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 (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945).
- Stworzenie spójnych podstaw do harmonijnego rozwoju obszaru w zakresie struktury.

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

VII. Podsumowanie

Po szczegółowym przeanalizowaniu wskazanego obszaru, w zakresie zapisów w obowiązującym Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego miasta Płocka, a także obowiązujących na tym terenie planów miejscowych stwierdzono, że zasadnym jest przystąpienie do sporządzenia dwóch miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w wyznaczonych granicach stanowiących załącznik numer 7 do analizy. Ważną kwestią przy doborze granic było położenie wskazanego obszaru w dwóch różnych strefach funkcjonalnych oraz na zupełnie różnych osiedlach.

Przy analizie kierunków rozwoju w Studium dla obydwu planów zauważalnym jest, że na terenie Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Graniczna-Otolińska” w Płocku nastąpi rozwój funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej, natomiast na terenie Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Żyzna-Boryszewska” w Płocku dominować będzie zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna. Jest to kolejny argument za rozdzieleniem tych obszarów, gdzie w wyniku zupełnie innego natężenia ruchu inwestycyjnego i komunikacyjnego będą odmienne ustalenia ogólne oraz szczegółowe.

Obydwa plany miejscowe są istotne z uwagi na mały stopień zabudowania tych terenów i możliwość przemyślanego i racjonalnego ich zainwestowania.

VIII. Załączniki graficzne

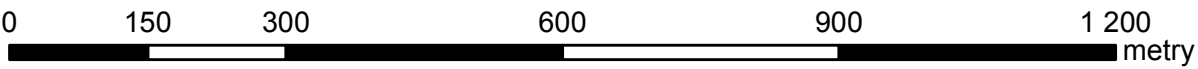
Analiza zasadności przystąpienia do sporządzenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "Graniczna-Otolińska" w Płocku oraz Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "Żyzna-Boryszewska" w Płocku i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Płocka

Granica obszaru objętego analizą



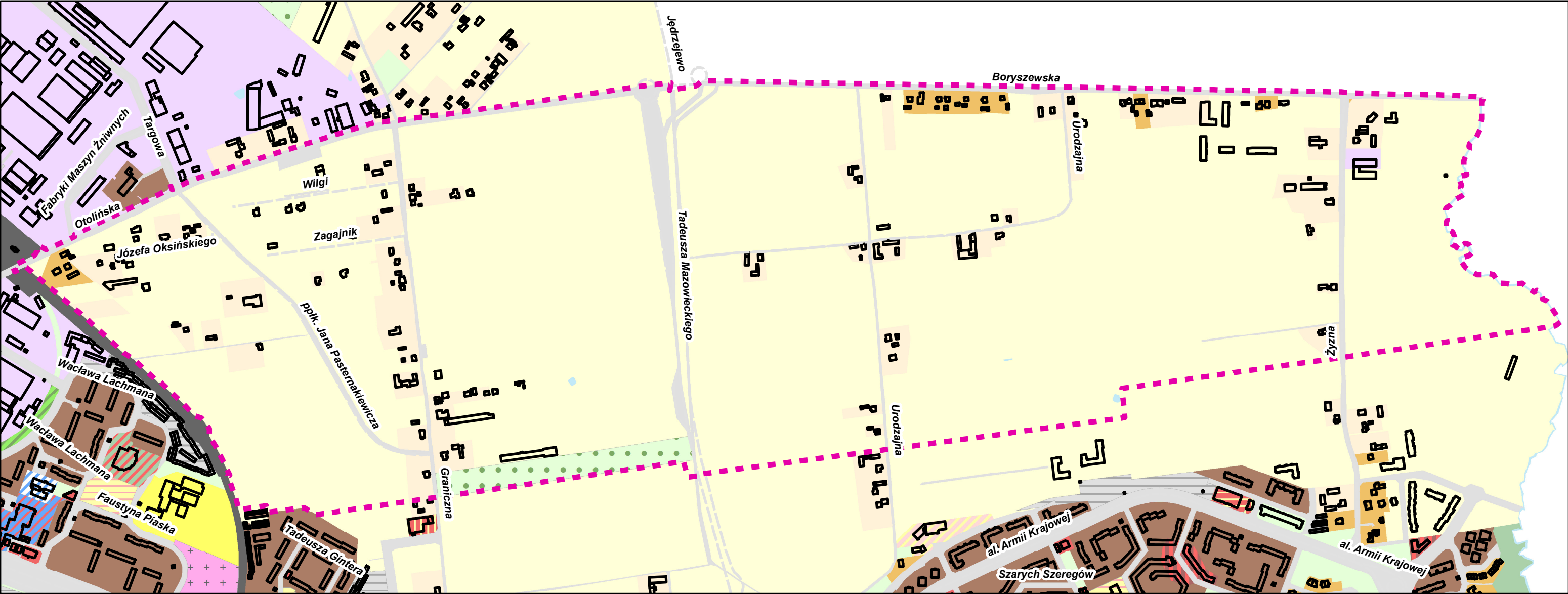
Granica obszaru wskazanego do sporządzenia mpzp

Ulice



Analiza zasadności przystąpienia do sporządzenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "Graniczna-Otolińska" w Płocku oraz Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "Żyzna-Boryszewska" w Płocku i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Płocka

Inwentaryzacja



Granica obszaru wskazanego do sporządzenia mpzp

Ulice

Budynki

tereny zabudowy mieszkaniowej jednoorodzinnej

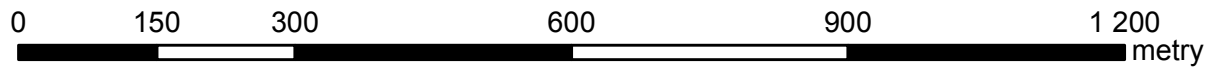
tereny zabudowy mieszkaniowej zagrodowej

tereny przemysłowe i składowe

tereny dróg

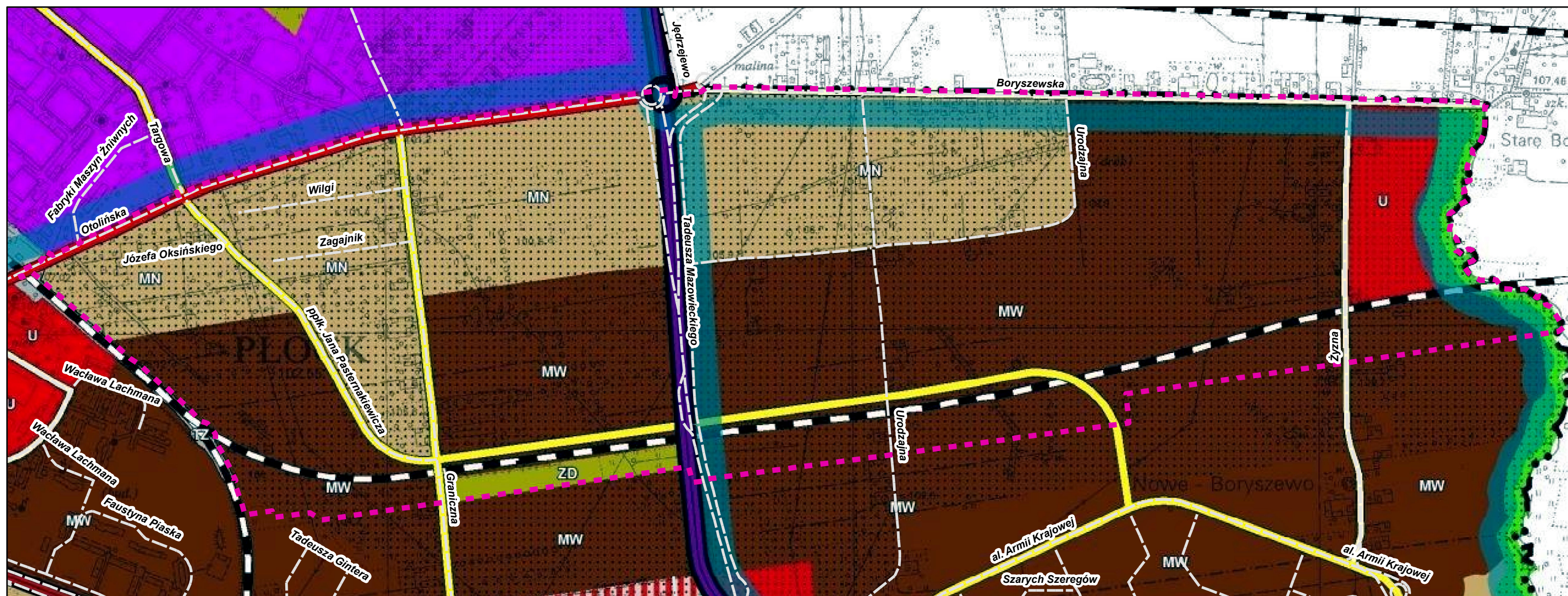
tereny zieleni ogródków działkowych

tereny rolne



Analiza zasadności przystąpienia do sporządzenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "Graniczna-Otolińska" w Płocku oraz Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "Żyzna-Boryszewska" 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 mpzp

--- Ulice

Legenda

--- granica miasta Płocka

--- granice stref funkcjonalnych

--- granica obszaru historycznej zabudowy śródmiejskiej

Struktura funkcjonalna

MW obszary o dominującej funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej

MN obszary o dominującej funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej

U obszary o dominującej funkcji usługowej

ZU obszary zieleni urządzonej

ZD obszary ogrodów działkowych

Działania urbanistyczne

rozwój i funkcji
na obszarze nieurbanizowanym

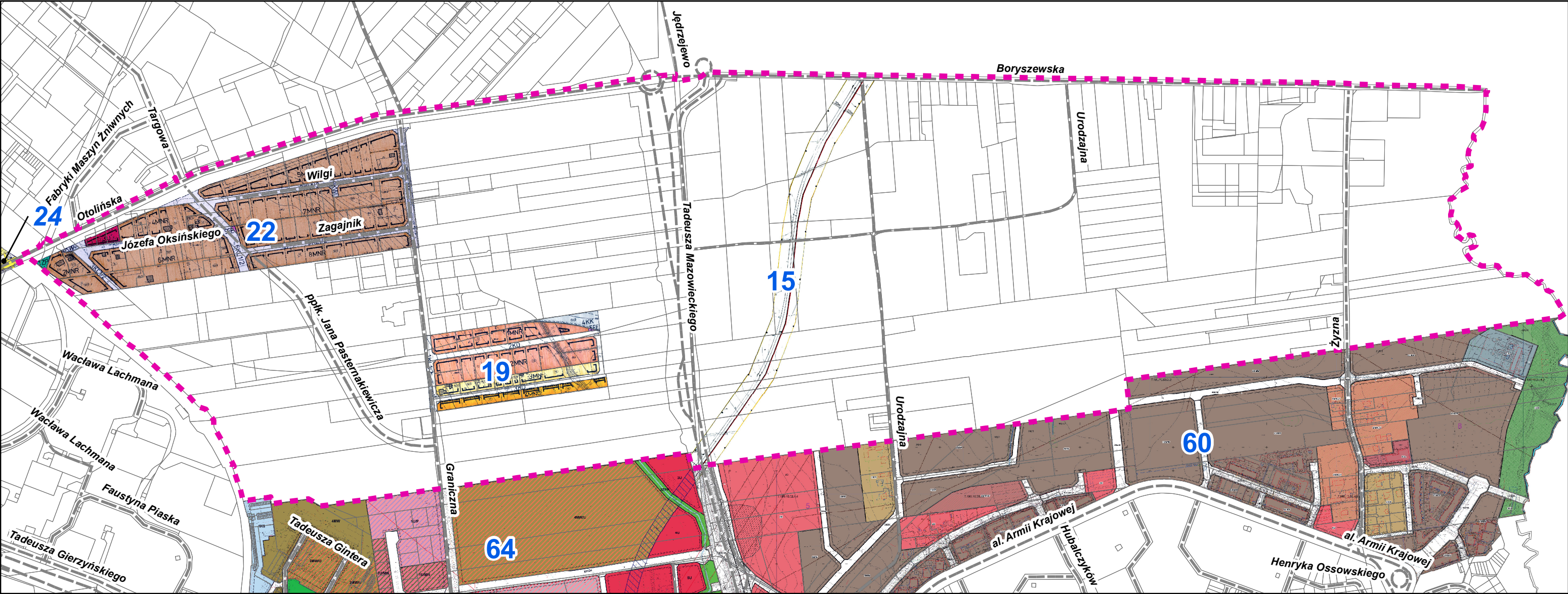
przekształcenie funkcji
na obszarze zurbanizowanym

na obszarach zurbanizowanych nie oznaczonych
szrafem podstawowym działaniem urbanistycznym
jest kontynuacja funkcji na obszarze zurbanizowanym

0 150 300 600 900 1 200 metry

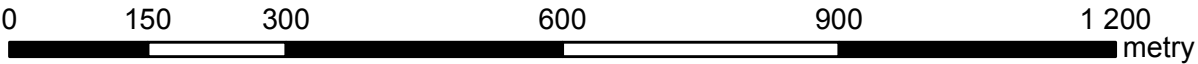
Analiza zasadności przystąpienia do sporządzenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "Graniczna-Otolińska" w Płocku oraz Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "Żyzna-Boryszewska" w Płocku i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Płocka

Sytuacja planistyczno prawna
Ustalenia Miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego



- Granica obszaru wskazanego do sporządzenia mpzp
- Ulice
- Granice nieruchomości

- 15** Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Płocka dla trasy rurociągu paliwowego relacji Płock-Ostrów Wielkopolski
- 19** Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Płocku przy ulicy Granicznej
- 22** Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Płocku pomiędzy ul. Otolińską, istn. linią kolejową, ul. Graniczną oraz granicami działek 16/1, 16/2, 16/3
- 24** Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w Płocku pomiędzy: torami stacji kolejowej, ul. Otolińską, ul. Chopina
- 60** Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego "Żyzna-południe" w Płocku
- 64** Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego "Zatorze" w Płocku



Analiza zasadności przystąpienia do sporządzenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "Graniczna-Otolińska" w Płocku oraz Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "Żyzna-Boryszewska" 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 mpzp

Ulice

Granica nieruchomości

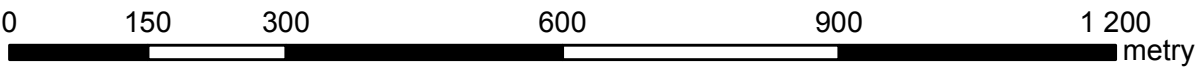
własność/użytkowanie wieczyste Gminy

własność Skarbu Państwa

własność Województwa mazowieckiego

własność/użytkowanie wieczyste podmiotów prywatnych

własność/udział Miejskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o.



Analiza zasadności przystąpienia do sporządzenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "Graniczna-Otolińska" w Płocku oraz Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "Żyzna-Boryszewska" w Płocku i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Płocka

Wydane decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu w latach 2014-2017 oraz pozwolenia na budowę w latach 2014-2017



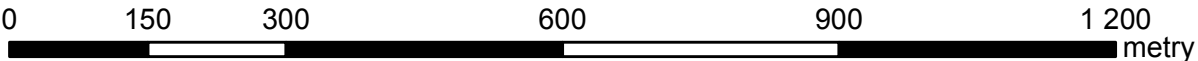
- Granica obszaru wskazanego do sporządzenia mpzp
- Ulice
- Granica nieruchomości
- Budynki

Pozwolenia na budowę

- Budynek gospodarczy
- Infrastruktura techniczna
- Parkingi, garaże
- Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
- Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami
- Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna
- Reklama
- Zabudowa usługowa
- Wewnętrzna instalacja, przyłącze, węzeł ciepłny
- Zjazd

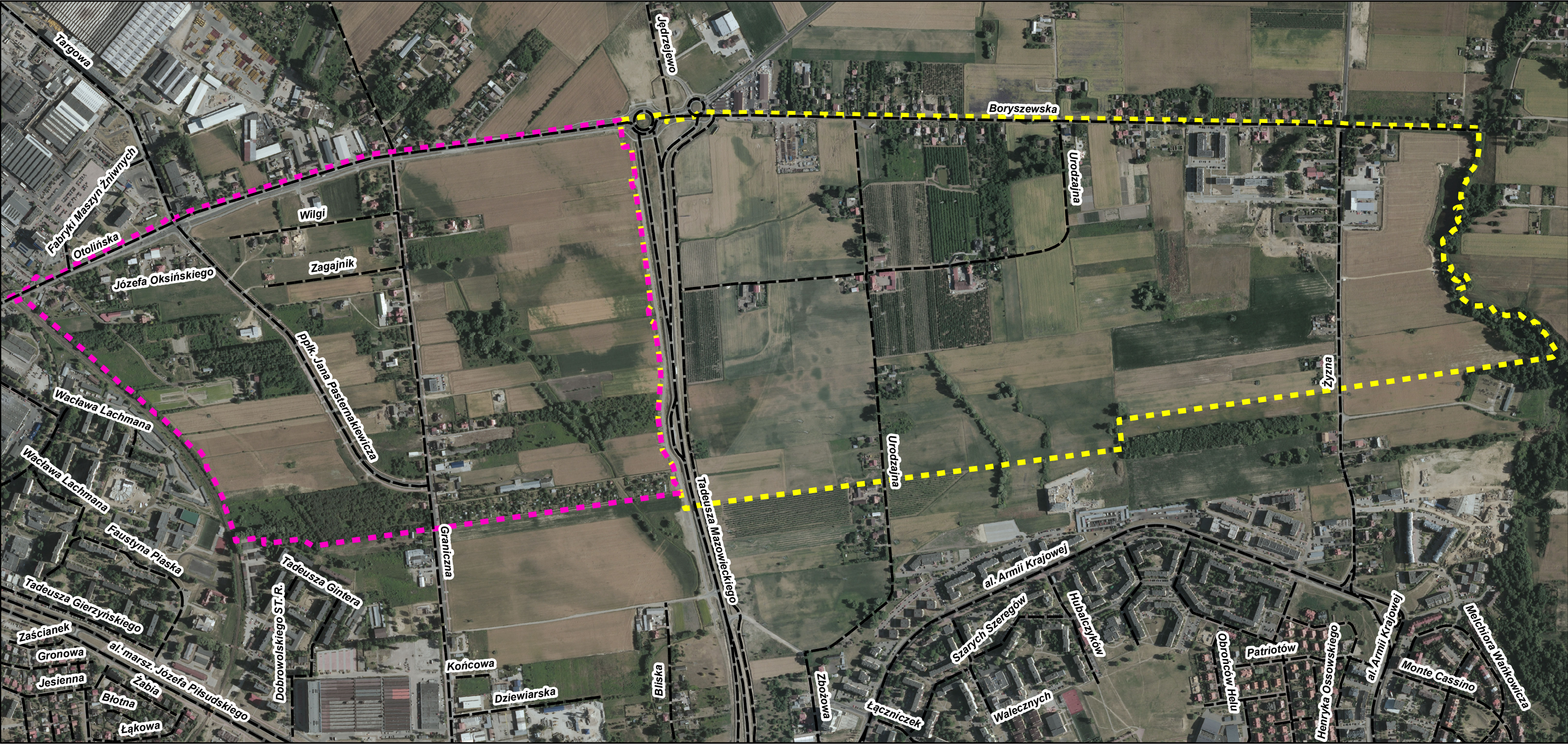
Decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu

- Infrastruktura techniczna
- Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
- Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna
- Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z usługami
- Zabudowa produkcyjna, magazynowa i składowa
- Zabudowa usługowa
- Zabudowa zagrodowa



Analiza zasadności przystąpienia do sporządzenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "Graniczna-Otolińska" w Płocku oraz Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "Żyzna-Boryszewska" w Płocku i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Płocka

Granice terenów do objęcia ustaleniami mpzp



-  Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego "Graniczna-Otolińska" w Płocku
-  Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego "Żyzna-Boryszewska" w Płocku
-  Ulice

