



PREZYDENT MIASTA PŁOCKA

Zarządzenie Nr 3640/2022
Prezydenta Miasta Płocka
z dnia 8 września 2022 roku

w sprawie: Analizy zasadności przystąpienia do sporządzenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Kwiatowa - Mała” 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 2022 r. poz. 503) oraz art. 7 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz. 559 z późn. zm.) Prezydent Miasta Płocka zarządza, co następuje:

§ 1

Przyjąć dokument pod nazwą: Analiza zasadności przystąpienia do sporządzenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Kwiatowa - Mała” w Płocku i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Płocka, zwany 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 „Kwiatowa - Mała” w Płocku dla terenu położonego w granicach:

1. od północy: linia łącząca kolejne punkty określone przez współrzędne: x: 5825337.484, y: 7409882.087; x: 5825374.776, y: 7409862.600; x: 5825372.834, y: 7409855.077; x: 5825382.823, y: 7409850.321; x: 5825401.835, y: 7409848.969; x: 5825435.650, y: 7409831.279; x: 5825472.122, y: 7409813.486; x: 5825470.270, y: 7409801.447; x: 5825484.650, y: 7409793.330 (współrzędne dziesiętne w układzie 2000 strefa 7, EPSG: 2178);
2. od zachodu: fragment zachodniej granicy działki o numerze ewidencyjnym gruntów 150 (obręb nr 8 – Śródmieście) do jej przecięcia z punktem określonym przez współrzędne x: 5825484.650, y: 7409793.330 (współrzędne dziesiętne w układzie 2000 strefa 7,

EPSG: 2178);

3. od południa: południowe granice działek o numerach ewidencyjnych gruntów: 150, 149/1, 148, 147, 135, 125, 124, 123, 122/1, 122/2 (obręb nr 8 – Śródmieście);
4. od wschodu: wschodnie granice działek o numerach ewidencyjnych gruntów: 122/2, 121/2, 120, 119, 118, 117, 116, 115 (obręb nr 8 – Śródmieście), fragment wschodniej granicy działki o numerze ewidencyjnym gruntów 113 (obręb nr 8 – Śródmieście) do jej przecięcia z punktem określonym przez współrzędne x: 5825337.484, y: 7409882.087 (współrzędne dziesiętne w układzie 2000 strefa 7, EPSG: 2178).

§ 3

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

§ 4

Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

wz. Prezydenta Miasta Płocka
/-/ Roman Siemiątkowski
Zastępca Prezydenta
Miasta Płocka

**URZĄD MIASTA PŁOCKA
WYDZIAŁ STRATEGII, ARCHITEKTURY I URBANISTYKI**

**ANALIZA ZASADNOŚCI PRZYSTĄPIENIA DO SPORZĄDZENIA
MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
„KWIATOWA - MAŁA” W PŁOCKU**

**I STOPNIA ZGODNOŚCI PRZEWIDYWANYCH ROZWIĄZAŃ Z USTALENIAMI
STUDIUUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO MIASTA PŁOCKA**



PŁOCK

wrzesień 2022 roku

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 na obszarze analizy i w jego bliskim sąsiedztwie.....	4
3.3. Inne uwarunkowania – drugi podobzdar rewitalizacji.....	5
4. Struktura własności nieruchomości.....	6
5. Wnioski w sprawie zmiany planu.....	6
6. Wydane decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.....	6
7. Wydane pozwolenia na budowę.....	6
III. Wyznaczenie obszaru przeznaczonego do objęcia miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.....	7
IV. Zasadność przystąpienia do sporządzenia planu i przewidywane rozwiązania.....	7
1. Zasadność przystąpienia do sporządzenia planu.....	7
2. Przewidywane rozwiązania.....	8
IV. Materiały geodezyjne niezbędne do sporządzenia planu.....	8
V. Ustalenie niezbędnego zakresu prac planistycznych.....	9
VI. Podsumowanie.....	9
VII. Załączniki graficzne.....	9

I. Podstawa formalno-prawna

Zgodnie z art. 14 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r., poz. 503) 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 zachodniej części miasta Płocka, w rejonie ulic: Kwiatowej i Małej na osiedlu Skarpa. Obejmuje powierzchnię 3,03 ha.

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

2. Charakterystyka obszaru opracowania

Obszar objęty analizą zlokalizowany jest w północno zachodniej części miasta Płocka, w rejonie ulic: Kwiatowej i Małej na osiedlu Skarpa. Obejmuje tereny mieszkaniowo-usługowe w pełni zagospodarowane. W południowej i wschodniej części obszaru analizy zlokalizowana jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, przeważnie dwukondygnacyjna w formie wolnostojącej z towarzyszącymi jej parterowymi budynkami pełniącymi funkcję garaży. W części północno zachodniej znajdują się 2 pięciokondygnacyjne budynki mieszkaniowe wielorodzinne z urządzonym parkingiem w pasie drogowym ul. Kwiatowej. W części północnej analizowanego terenu zlokalizowane są 2 budynki z lokalami usługowymi głównie o profilu handlowym, m.in.: zakład fryzjerski, apteka.

Analizowany teren jest dobrze skomunikowany z pozostałą częścią miasta. W jego granicach mieszczą się 2 drogi: ul. Kwiatowa i Mała, zapewniające podstawową obsługę obszaru oraz łączące ul. Dobrzyńską z ul. Polną. Obie ulice posiadają nawierzchnię asfaltową i są wyposażone w chodniki.

Obszar objęty analizą jest w pełni wyposażony w podstawową infrastrukturę techniczną: elektroenergetyczną, wodociągową, kanalizacyjną, gazową. Rzeźba terenu na obszarze nie jest urozmaicona.

Uogólniona inwentaryzacja terenu analizy przedstawiona została w 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 (Dz. U. z 2022 r., poz. 503) 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 r., obszar objęty analizą zlokalizowany jest w Strefie A – Szerokie Śródmieście.

Strefa funkcjonalna A ograniczona jest od południa rzeką Wisłą, od zachodu Jarem rzeki Brzeźnicy, od północy linią kolejową. Od wschodu strefa południkowo przecina osiedle Wyszogrodzka. Na jej obszar składają się:

- historyczny obszar śródmiejski, charakteryzujący się zabudową kwartałową powstałą głównie w drugiej połowie XIX w.;
- monofunkcyjne osiedla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- monofunkcyjne osiedle zabudowy jednorodzinnej;

- obszar produkcyjno - składowy, który jest w fazie intensywnych przekształceń, rozcinający pas osiedli mieszkaniowych;
- obszary usługowe;
- tereny rekreacji i zieleni.

Strefa A zgodnie z zapisami Studium ma pełnić rolę „szerokiego śródmieścia” Płocka, docelowo zaspokajając zapotrzebowanie na lokale mieszkalne o podwyższonym standardzie, położone w obrębie śródmieścia, które posiadają łatwy dostęp do nowej, usługowo - rekreacyjnej oferty miasta. Ma także pełnić podstawową strefą lokalizacji usług miejskich.

Główna dzielnica usługowa miasta pokrywa się z obszarem historycznej zabudowy śródmiejskiej. Wskazane jest jej stopniowe poszerzenie w kierunku północnym oraz wschodnim. Niezbędne jest powiązanie kreujących się obszarów usługowych z centralnym obszarem wielofunkcyjnym.

Analizowany obszar zlokalizowany jest na terenie oznaczonym symbolem MW - obszary o dominującej funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej, dla którego Studium ustala następujące zasady kształtowania zabudowy:

- funkcja podstawowa: mieszkalna wielorodzinna;
- funkcje uzupełniające: usługowa, mieszkalna jednorodzinna, przestrzeń publiczną, 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%.

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 (Dz. U. z 2022 r., poz. 503) ustalenia studium są wiążące przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Płocka dla obszaru analizy zostały przedstawione w załączniku graficznym nr 3.

3.2. Miejscowe Plany Zagospodarowania Przestrzennego obowiązujące na obszarze analizy i w jego bliskim sąsiedztwie

Analizowany teren oraz jego bezpośrednie sąsiedztwo objęte są ustaleniami Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zawartych pomiędzy ul. Dobrzyńską, ul. Polną i jej projektowanym przedłużeniem w kierunku zachodnim oraz ul. Parowa w Płocku, przyjętego Uchwałą Nr 798/XLV/05 Rady Miasta Płocka z dnia 27 września 2005 r., opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego Nr 255, poz. 7363 dnia 6 października 2005 r. (plan nr 39).

Zgodnie z powyższym planem obszar analizy znajduje się na terenach oznaczonych symbolami:

- MN, dla którego plan ustala:

- przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- przeznaczenie dopuszczalne: zabudowa usługowa;
- MW, dla którego plan ustala:
 - przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
 - przeznaczenie dopuszczalne: zabudowa usługowa;
- U, dla którego plan ustala:
 - przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa,
 - przeznaczenie dopuszczalne: funkcje mieszkaniowe towarzyszące funkcji podstawowej;
- KD1/2, dla którego jako przeznaczenie plan ustala: ulice dojazdowe;
- KZ1/2, dla którego jako przeznaczenie plan ustala: ulice zbiorcze.

Obecnie obowiązujący plan wskazuje dominujące przeznaczenie terenów na obszarze analizy w postaci zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w części południowej i wschodniej obszaru oraz wielorodzinnej i usługowej w części północno zachodniej.

W bezpośrednim sąsiedztwie obszaru, zgodnie z miejscowym planem przeważają tereny o funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej i jednorodzinnej oraz usługowej, w tym usługowej z zielenią towarzyszącą. Na północy do obszaru analizy przylega teren o funkcji drogi publicznej klasy głównej.

Ustalenia obowiązującego Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru analizy i jego bezpośredniego sąsiedztwa zostały przedstawione w załączniku graficznym nr 4.

3.3. Inne uwarunkowania – drugi podobszar rewitalizacji

Uchwałą Nr 442/XXV/2016 z dnia 29 listopada 2016 r., zmienioną w dniu 31 stycznia 2017 r. Uchwałą Nr 492/XXVIII/2017 i w dniu 29 sierpnia 2019 r. Uchwałą Nr 188/XI/2019 Rada Miasta przyjęła Płocki Program Rewitalizacji. Jest to wieloletni program działań w sferze społecznej oraz gospodarczej, funkcjonalno-przestrzennej, technicznej i środowiskowej, zmierzający do wyprowadzenia wyznaczonych Uchwałą Nr 277/XV/2016 podobszarów rewitalizacji ze stanu kryzysu oraz stworzenia warunków do ich zrównoważonego rozwoju.

Kierunki działań przyjęte w programie to:

1. Stworzenie warunków do aktywności środowisk lokalnych oraz współpracy na rzecz rozwoju społeczno-gospodarczego.
2. Podniesienie jakości życia mieszkańców poprzez poprawę ładu przestrzennego stanu środowiska i zabudowy.
3. Wspieranie mieszkańców znajdujących się w najtrudniejszym położeniu ekonomiczno-społecznym.

Działanie opisane w pkt 2 może być realizowane m. in. poprzez stworzenie właściwych warunków dotyczących zabudowy i zagospodarowania terenu ustalonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

Płocki Program Rewitalizacji sporządzony został dla czterech podobszarów:

- Stare Miasto, Kolegialna – pierwszy podobszar rewitalizacji,
- Dobrzyńska, Skarpa – drugi podobszar rewitalizacji,
- Radziwie – trzeci podobszar rewitalizacji,
- teren byłej Cukrowni Borowiczki – czwarty podobszar rewitalizacji.

Obszar będący przedmiotem analizy znajduje się w całości w granicach drugiego podobszaru rewitalizacji obejmującego dwie jednostki pomocnicze miasta – osiedle Dobrzyńska i Skarpa. Na wyżej wymienionym podobszarze dominuje funkcja mieszkaniowa. Podobszar charakteryzuje się wysokim stopniem skomunikowania z pozostałymi częściami miasta. Jest jednak urządzony w sposób chaotyczny i niespójny, co ma bezpośredni wpływ na poziom ładu przestrzennego. Na jego obszarze występuje deficyt atrakcyjnych terenów publicznych, w tym miejsc do rekreacji i wypoczynku, zły stan dróg i chodników, niedostateczna liczba miejsc parkingowych oraz niski standard zabudowy, wpływając negatywnie na jakość życia mieszkańców.

4. Struktura własności nieruchomości

Obszar objęty analizą to grunty stanowiące:

- własność Gminy Miasta Płocka – **16,5%** - 0,5 ha;
- współwłasność spółdzielni mieszkaniowych i osób fizycznych – **18,5%** - 0,59 ha;
- własność osób fizycznych – **65%** - 1,94 ha.

Strukturę własności gruntów na analizowanym obszarze przedstawia załącznik graficzny nr 5.

5. Wnioski w sprawie zmiany planu

W przedmiotowej analizie uwzględniono wnioski w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego złożone od 1 stycznia 2015 r. do 31 lipca 2022 r.

Tabela 1. Wnioski o zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Lp.	Nr wniosku	Oznaczenie nieruchomości	Treść wniosku
1	9/2018	dz. nr w. 148, 149/1 obręb nr 8	zmiana Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zawartych pomiędzy ul. Dobrzyńską, ul. Polną i jej projektowanym przedłużeniem w kierunku zachodnim oraz ul. Parowa w Płocku (plan nr 39) – zmiana przeznaczenia z terenu dróg publicznych klasy dojazdowej (7KD1/2) i zbiorczej (2KZ1/2) na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN)

6. Wydane decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu

Analiza wydanych decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu wykazała brak ww decyzji w okresie od 2005 do 2022 roku, co spowodowane jest faktem obowiązywania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na analizowanym obszarze.

Zgodnie z art. 59 ust. 1 i 2a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503) budowa obiektów budowlanych lub zmiana sposobu ich użytkowania wymaga uzyskania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

7. Wydane pozwolenia na budowę

Analiza wydanych pozwoleń na budowę w latach 2014 – 2022 wykazała, iż w podanym okresie wydano łącznie 5 pozwoleń:

- 2014 rok – 3 pozwolenia:
 - budowa zjazdu,
 - budowa wewnętrznej instalacji, przyłącza lub węzła cieplnego,
 - rozbudowa i przebudowa zabudowy usługowej;
- 2015 rok – 1 pozwolenie:
 - rozbudowa zabudowy usługowej;
- lata 2016 – 2019 – 0 pozwoleń;
- 2020 rok – 1 pozwolenie:
 - rozbudowa i przebudowa zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- lata 2021 – 2022 (do 31 lipca) – 0 pozwoleń.

Mapa lokalizacji wydanych pozwoleń na budowę stanowi załącznik graficzny nr 6.

III. Wyznaczenie obszaru przeznaczanego do objęcia miejscowym planem 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. Mając na uwadze niewielki rozmiar obszaru objętego analizą, jak również jego specyfikę uznano, że zasadnym działaniem jest sporządzenie miejscowego planu dla całego obszaru objętego analizą. W związku z powyższym granica obszaru przeznaczanego do objęcia Miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego „Kwiatowa – Mała” została wyznaczona w następujący sposób:

- od północy: linia łącząca kolejne punkty określone przez współrzędne: x: 5825337.484, y: 7409882.087; x: 5825374.776, y: 7409862.600; x: 5825372.834, y: 7409855.077; x: 5825382.823, y: 7409850.321; x: 5825401.835, y: 7409848.969; x: 5825435.650, y: 7409831.279; x: 5825472.122, y: 7409813.486; x: 5825470.270, y: 7409801.447; x: 5825484.650, y: 7409793.330 (współrzędne dziesiętne w układzie 2000 strefa 7, EPSG: 2178);
- od zachodu: fragment zachodniej granicy działki o numerze ewidencyjnym gruntów 150 (obręb nr 8 – Śródmieście) do jej przecięcia z punktem określonym przez współrzędne x: 5825484.650, y: 7409793.330 (współrzędne dziesiętne w układzie 2000 strefa 7, EPSG: 2178);
- od południa: południowe granice działek o numerach ewidencyjnych gruntów: 150, 149/1, 148, 147, 135, 125, 124, 123, 122/1, 122/2 (obręb nr 8 – Śródmieście);
- od wschodu: wschodnie granice działek o numerach ewidencyjnych gruntów: 122/2, 121/2, 120, 119, 118, 117, 116, 115 (obręb nr 8 – Śródmieście), fragment wschodniej granicy działki o numerze ewidencyjnym gruntów 113 (obręb nr 8 – Śródmieście) do jej przecięcia z punktem określonym przez współrzędne x: 5825337.484, y: 7409882.087 (współrzędne dziesiętne w układzie 2000 strefa 7, EPSG: 2178).

Granice obszaru przeznaczanego do objęcia Miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego „Kwiatowa – Mała” 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:

1. Wieloletni program sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta Płocka na lata 2021-2023, stanowiący załącznik Nr 1 do Zarządzenia Nr 2100/2021 Prezydenta Miasta Płocka z dnia 14 stycznia 2021 r., wskazuje na konieczność zmiany obowiązującego na analizowanym obszarze Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zawartych pomiędzy ul. Dobrzyńską, ul. Polną i jej projektowanym przedłużeniem w kierunku zachodnim oraz ul. Parowa w Płocku, przyjętego Uchwałą Nr 798/XLV/05 Rady Miasta Płocka z dnia 27 września 2005 r., opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego Nr 255, poz. 7363 dnia 6 października 2005 r. (plan nr 39), zgodnie z przyjętą Uchwałą Nr 836/L/2018 z dnia 30 sierpnia 2018 r. w sprawie oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Płocka oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

2. Obecnie obowiązujący na obszarze plan miejscowy został uchwalony na podstawie nieobowiązującej już ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym, co skutkuje brakiem niektórych obligatoryjnych, w świetle obecnego prawa, ustaleń. Ze względu na przyjęte ustalenia oraz niezgodności pomiędzy zapisami planu a obecnie obowiązującą sytuacją prawną, plan powoduje ograniczenia w optymalnym rozwoju zabudowy w obszarze.
3. Specyfika terenu objętego analizą, a mianowicie jego położenie w drugim podobszarze rewitalizacji wyznaczonym w Płockim Programie Rewitalizacji, przyjętym Uchwałą Rady Miasta Płocka Nr 442/XXV/2016 z dnia 29 listopada 2016 roku, zmienioną w dniu 31 stycznia 2017 r. Uchwałą Nr 492/XXVIII/2017 i w dniu 29 sierpnia 2019 r. Uchwałą Nr 188/XI/2019, wymaga szczególnej dbałości i ochrony, a przede wszystkim stworzenia spójnej polityki przestrzennej tego obszaru oraz jego zrównoważonego rozwoju.
4. Płocki Program Rewitalizacji wskazuje do zmiany obowiązujący na analizowanym terenie Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów zawartych pomiędzy ul. Dobrzyńską, ul. Polną i jej projektowanym przedłużeniem w kierunku zachodnim oraz ul. Parowa w Płocku, przyjęty Uchwałą Nr 798/XLV/05 Rady Miasta Płocka z dnia 27 września 2005 r., opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego Nr 255, poz. 7363 dnia 6 października 2005 r. (plan nr 39).
5. Konieczne jest wprowadzenie zmian w obowiązującym dokumencie planistycznym ze względu na zainteresowanie właścicieli nieruchomości. Oczekiwania co do terenów położonych w granicach planów wskazują na częściową dezaktualizację ich ustaleń, m. in. w zakresie parametrów, wskaźników i zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu. Konieczna jest również korekta szerokości terenów komunikacyjnych i ich dostosowanie do aktualnych uwarunkowań obszaru.
6. W odniesieniu do działek o numerach ewidencyjnych gruntów: 148, 149/1 (obręb nr 8 - Śródmieście) zlokalizowanych na obszarze wskazanym do sporządzenia planu wpłynął wniosek zarejestrowany w „Rejestrze wniosków o sporządzenie lub zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego” pod pozycją 9/2018 w sprawie zmiany Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zawartych pomiędzy ul. Dobrzyńską, ul. Polną i jej projektowanym przedłużeniem w kierunku zachodnim oraz ul. Parowa w Płocku (plan nr 39).

2. Przewidywane rozwiązania

Zgodnie z art. 9 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503) 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:

- zachowanie istniejącej funkcji mieszkaniowej na obszarze i jej dalszy rozwój,
- wprowadzenie funkcji usługowej,
- dostosowanie projektowanego układu komunikacyjnego do aktualnych potrzeb i uwarunkowań obszaru;
- dostosowanie zapisów dotyczących poszczególnych wskaźników i parametrów zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, ustaleniami Studium, wymogami ładu przestrzennego oraz oczekiwaniami właścicieli nieruchomości.

IV. Materiały geodezyjne niezbędne do sporządzenia planu

Na potrzeby sporządzenia planów zostaną wykorzystane następujące materiały geodezyjne:

- cyfrowa mapa zasadnicza pozyskana z Miejskiego Ośrodka Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej,
- ortofotomapa miasta Płocka z 2021 r.,

- 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.

V. Ustalenie niezbędnego zakresu prac planistycznych

Do niezbędnych prac planistycznych należą:

- sporządzenie nowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z uwzględnieniem stosowanych standardów określonych Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z dnia 23 grudnia 2021 r., poz. 2404) oraz odpowiednio do zakresu planu z uwzględnieniem stosownych zapisów z art. 27 i art. 15 ust. 2 i 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r., poz. 503);
- stworzenie spójnych podstaw do harmonijnego rozwoju obszaru w zakresie struktury.

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

VI. Podsumowanie

Po szczegółowym przeanalizowaniu wskazanego obszaru w zakresie zapisów w obowiązującym Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego miasta Płocka, obowiązującego na tym terenie planu miejscowego, a także innych uwarunkowań obszaru stwierdzono, że zasadnym jest przystąpienie do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w wyznaczonych granicach stanowiących załącznik nr 7 do analizy.

Przy doborze granicy obszaru wskazanego do sporządzenia miejscowego planu kierowano się w szczególności potrzebą objęcia obszarów problematycznych, wymagających zmiany zapisów planu dotyczących poszczególnych wskaźników i parametrów zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, wymogami ładu przestrzennego oraz oczekiwaniami inwestorów.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów zawartych pomiędzy ul. Dobrzyńską, ul. Polną i jej projektowanym przedłużeniem w kierunku zachodnim oraz ul. Parowa w Płocku (Uchwała Nr 798/XLV/05 Rady Miasta Płocka z dnia 27 września 2005 r., opublikowana w Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 255, poz. 7363 dnia 6 października 2005 r.) obejmujący swoimi ustaleniami analizowany obszar został wskazany do zmiany:

- w Wieloletnim programie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta Płocka na lata 2021-2023, stanowiącym załącznik Nr 1 do Zarządzenia Nr 2100/2021 Prezydenta Miasta Płocka z dnia 14 stycznia 2021 r., zgodnie z przyjętą Uchwałą Nr 836/L/2018 z dnia 30 sierpnia 2018 r. w sprawie oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Płocka oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego;
- w Płockim Programie Rewitalizacji, przyjętym Uchwałą Rady Miasta Płocka Nr 442/XXV/2016 z dnia 29 listopada 2016 roku, zmienioną w dniu 31 stycznia 2017 r. Uchwałą Nr 492/XXVIII/2017 i w dniu 29 sierpnia 2019 r. Uchwałą Nr 188/XI/2019.

Na potrzebę zmiany zapisów aktualnie obowiązującego planu miejscowego wskazuje także wniosek dotyczący działek o numerach ewidencyjnych gruntów: 148, 149/1 (obręb nr 8 - Śródmieście) zlokalizowanych na obszarze wskazanym do sporządzenia planu zarejestrowany pod pozycją 9/2018. Aktualne zapisy planu wskazują na ich częściową dezaktualizację zwłaszcza w kontekście poszczególnych wskaźników i parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu, co powoduje ograniczenia w optymalnym rozwoju zabudowy w obszarze. Dostosowanie zapisów planu do aktualnych potrzeb i uwarunkowań obszaru umożliwi realizację zamierzeń inwestycyjnych i wpłynie pozytywnie na jego dalszy rozwój.

VII. Załączniki graficzne

wz. Prezydenta Miasta Płocka
/-/ Roman Siemiątkowski
Zastępca Prezydenta
Miasta Płocka

Załącznik nr 1 - Granica obszaru objętego analizą



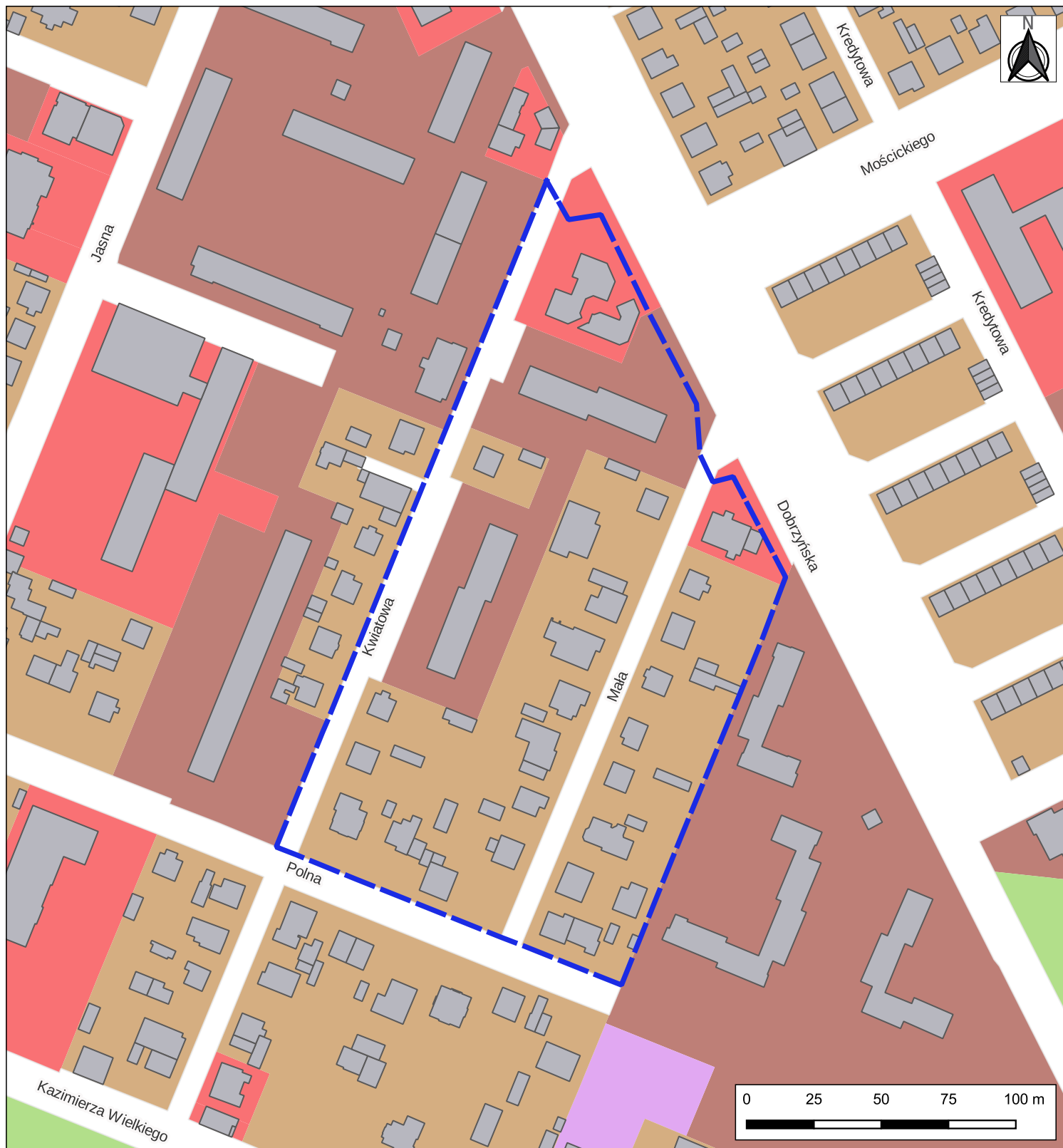
Legenda

granica obszaru wskazanego do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

--- ulice

wz. Prezydenta Miasta Płocka
/-/ Roman Siemiątkowski
Zastępca Prezydenta
Miasta Płocka

Załącznik nr 2 - Inwentaryzacja obszaru objętego analizą



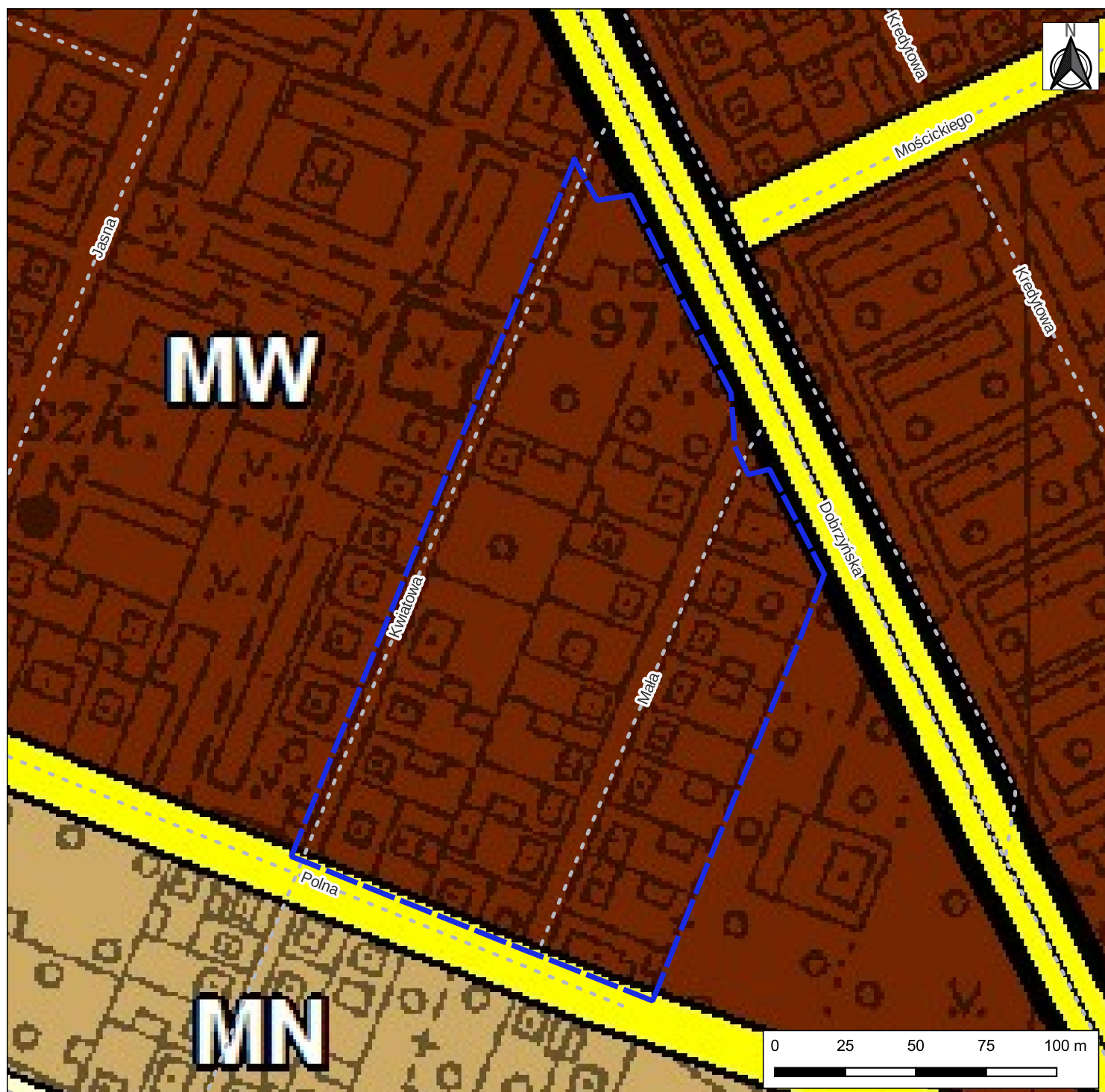
Legenda

- | | |
|--|---|
| tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej | tereny zieleni |
| tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej | tereny dróg i parkingów |
| tereny zabudowy usługowej | budynki |
| tereny przemysłowe i składowe | granica obszaru wskazanego do sporządzenia mpzp |

wz. Prezydenta Miasta Płocka
/-/ Roman Siemiątkowski
Zastępca Prezydenta
Miasta Płocka

Załącznik nr 3 - Sytuacja planistyczno-prawna

Ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Płocka



Legenda

- granica obszaru wskazanego do sporządzenia mpzp
- ulice

Struktura funkcjonalna

- MW obszary o dominującej funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej
- MN obszary o dominującej funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej

Układ komunikacyjny

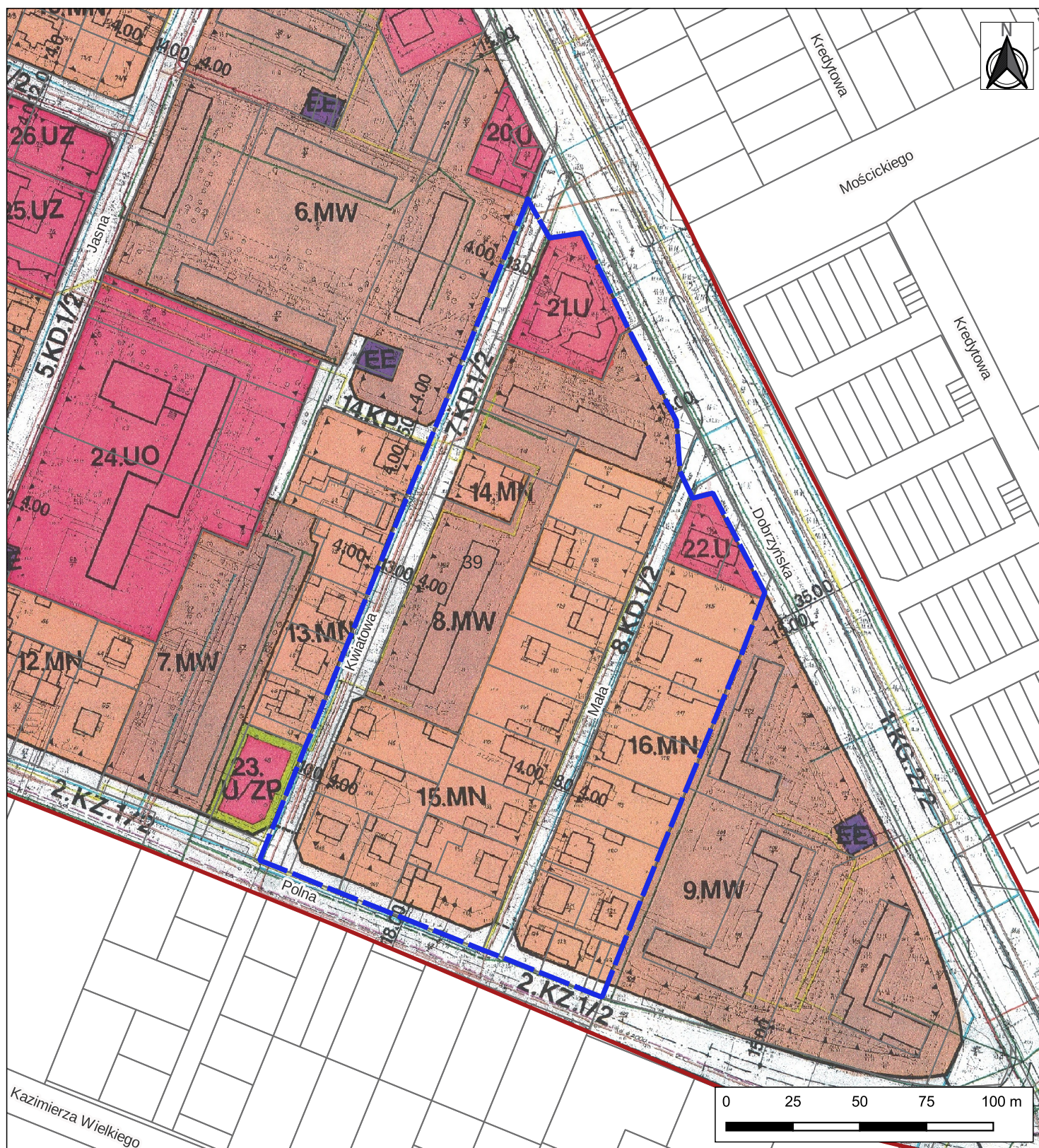
- dwujezdniowe drogi klasy Z
- jednojezdniowe drogi klasy Z
- wybrane jednojezdniowe drogi klasy L

Działania urbanistyczne

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

wz. Prezydenta Miasta Płocka
/-/ Roman Siemiątkowski
Zastępca Prezydenta
Miasta Płocka

Załącznik nr 4 - Sytuacja planistyczno-prawna
Ustalenia Miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego

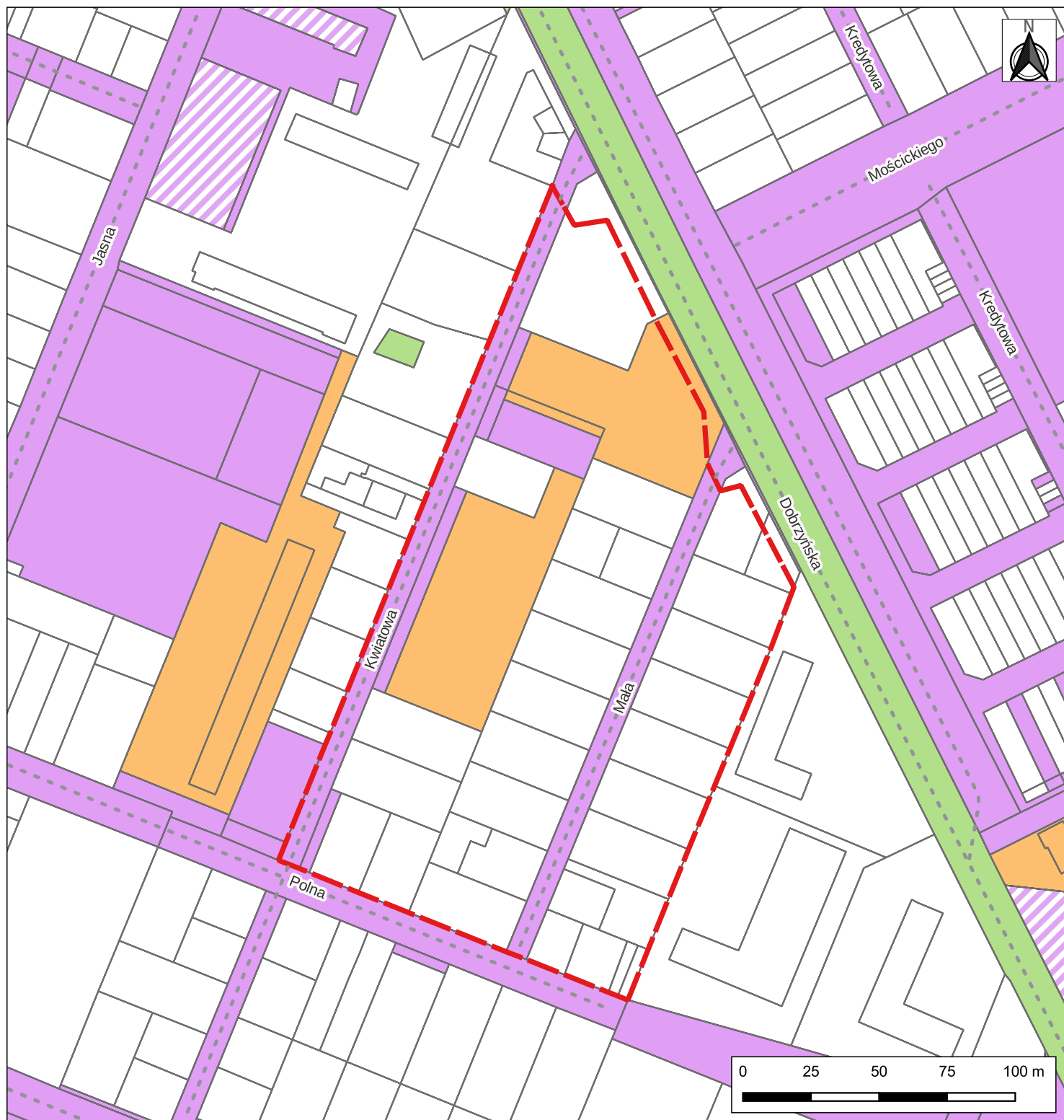


Legenda

- granica obszaru wskazanego do sporządzenia mpzp
- granica obowiązującego MPZP terenów zawartych pomiędzy ul. Dobrzyńską, ul. Polną i jej projektowanym przedłużeniem w kierunku zachodnim oraz ul. Parowa w Płocku
- granice działek ewidencyjnych

wz. Prezydenta Miasta Płocka
/-/ Roman Siemiątkowski
Zastępca Prezydenta
Miasta Płocka

Załącznik nr 5 - Struktura własności gruntów

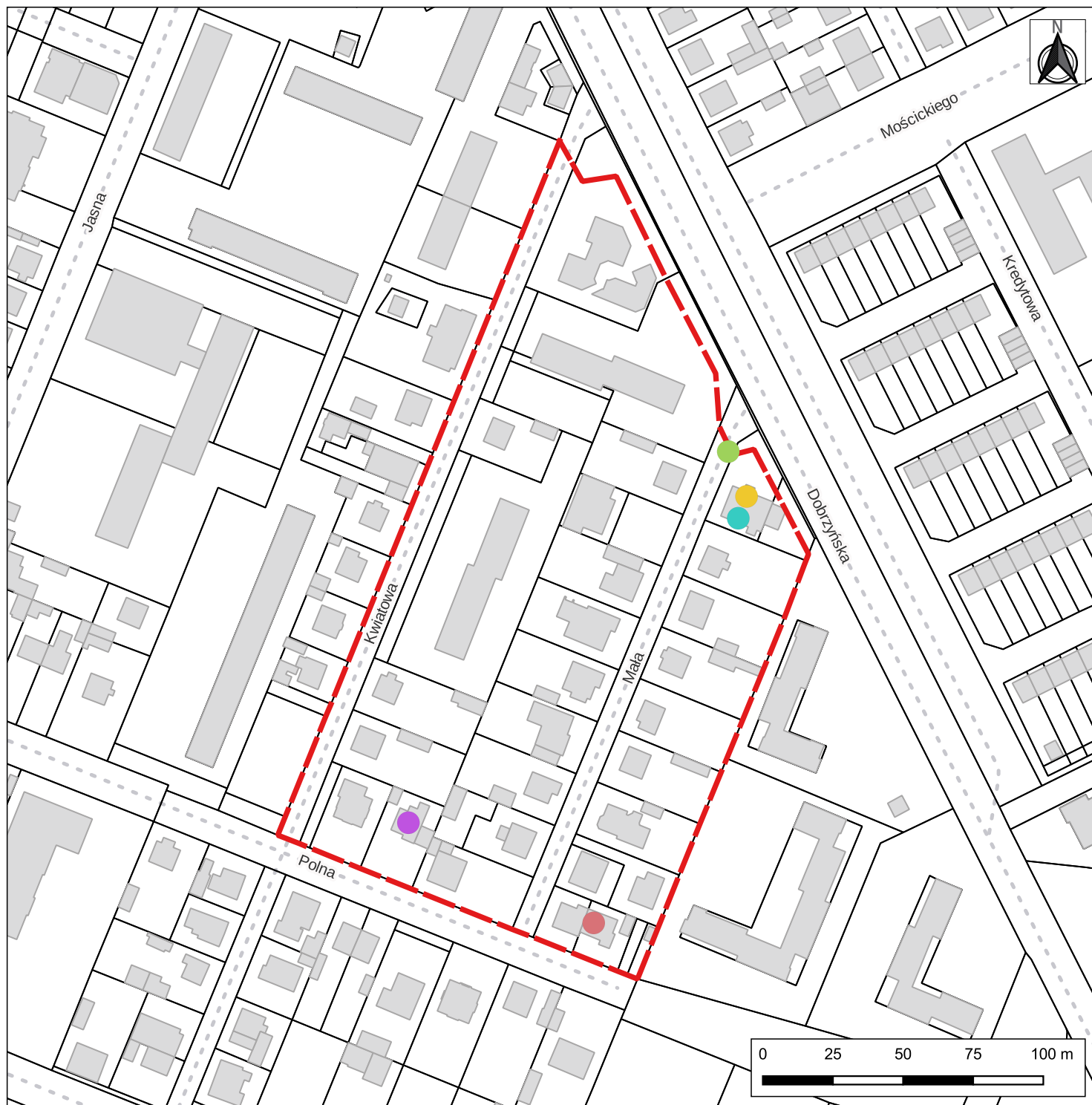


Legenda

- | | |
|--|---|
|  własność Gminy |  granica obszaru wskazanego do sporządzenia mpzp |
|  współwłasność Gminy |  granice działek ewidencyjnych |
|  własność Skarbu Państwa |  ulice |
|  współwłasność spółdzielni mieszkaniowych | |
|  własność/użytkowanie wieczyste podmiotów prywatnych | |

wz. Prezydenta Miasta Płocka
/-/ Roman Siemiątkowski
Zastępca Prezydenta
Miasta Płocka

Załącznik nr 6 - Wydane pozwolenia na budowę w latach 2014 - 2020



Legenda

pozwolenia na budowę wydane w roku 2014

- budowa zjazdu
- budowa wewnętrznej instalacji, przyłącza lub węzła ciepłego
- rozbudowa i przebudowa zabudowy usługowej

pozwolenia na budowę wydane w roku 2015

- rozbudowa zabudowy usługowej

pozwolenia na budowę wydane w roku 2020

- rozbudowa i przebudowa zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- granica obszaru wskazanego do sporządzenia mpzp
- granice działek ewidencyjnych
- budynki
- ulice

wz. Prezydenta Miasta Płocka
/-/ Roman Siemiątkowski
Zastępca Prezydenta
Miasta Płocka

**Załącznik nr 7 - Granica terenu wskazanego do objęcia ustaleniami
Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "Kwiatowa - Mała" w Płocku**



Legenda

-  granica Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "Kwiatowa - Mała" w Płocku
-  granice działek ewidencyjnych
-  ulice

wz. Prezydenta Miasta Płocka
/-/ Roman Siemiątkowski
Zastępca Prezydenta
Miasta Płocka