



PREZYDENT MIASTA PŁOCKA

Zarządzenie Nr 4521/2023
Prezydenta Miasta Płocka
z dnia 14 września 2023 roku

w sprawie: Analizy zasadności przystąpienia do sporządzenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Filtrowa - Popiełuszki” 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 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) oraz art. 7 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40 z późn. zm.) Prezydent Miasta Płocka zarządza, co następuje:

§ 1

Przyjąć dokument pod nazwą: Analiza zasadności przystąpienia do sporządzenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Filtrowa - Popiełuszki” 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 „Filtrowa - Popiełuszki” w Płocku dla terenu położonego w granicach:

1. od zachodu – wschodnie granice działek o numerach ewidencyjnych gruntów: 1110, 839, 804, 801/1, 800, 761, północna granica działki o numerze ewidencyjnym gruntów 754 i zachodnie granice działek o numerach ewidencyjnych gruntów: 572, 235/4, 571;
2. od północy – północna linia rozgraniczająca ulicy Wyszogrodzkiej, północna granica działki o numerze ewidencyjnym gruntów 691/6, południowa linia rozgraniczająca ulicy Wyszogrodzkiej, wschodnie granice działek o numerach ewidencyjnych gruntów: 294/13, 159/2, 160/6 i północna linia rozgraniczająca ulicy Wyszogrodzkiej;

3. od wschodu – zachodnia granica Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Swojska - Nowickiego” w Płocku, przyjętego Uchwałą Nr 135/VII/2019 Rady Miasta Płocka z dnia 25 kwietnia 2019 roku i wschodnia linia rozgraniczająca trasy ks. Jerzego Popiełuszki;
4. od południa – północne granice działek o numerach ewidencyjnych gruntów: 1821/1, 1821/2, 1301/1, 1301/2, 1304/4, 1305/4.

§ 3

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

§ 4

Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

Prezydent Miasta Płocka
/-/ Andrzej Nowakowski

Załącznik Nr 1
do Zarządzenia Nr 4521/2023
Prezydenta Miasta Płocka
z dnia 14 września 2023 roku

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

**ANALIZA ZASADNOŚCI PRZYSTĄPIENIA DO SPORZĄDZENIA
MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
„FILTROWA - POPIEŁUSZKI” W PŁOCKU**

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

wrzesień 2023 roku

Spis treści

I. Podstawa formalno-prawna.....	3
II. Uwarunkowania.....	3
2. Charakterystyka obszaru opracowania.....	3
3. Sytuacja planistyczno-prawna.....	4
3.1. Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Płocka.....	4
3.2. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego obowiązujące na obszarze analizy i w jego bliskim sąsiedztwie.....	6
3.3. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego dla obszarów sąsiednich.....	6
4. Struktura własności nieruchomości.....	7
5. Wnioski w sprawie zmiany planu.....	7
6. Wydane decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.....	7
7. Wydane pozwolenia na budowę.....	8
III. Wyznaczenie obszaru przeznaczonego do objęcia miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.....	9
IV. Zasadność przystąpienia do sporządzenia planu i przewidywane rozwiązania.....	9
1. Zasadność przystąpienia do sporządzenia planu.....	9
2. Przewidywane rozwiązania.....	10
V. Materiały geodezyjne niezbędne do sporządzenia planu.....	10
VI. Ustalenie niezbędnego zakresu prac planistycznych.....	11
VII. Podsumowanie.....	11
VIII. Załączniki graficzne.....	11

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 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) 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 rejonie pomiędzy ul. Filtrową i ul. ks. Jerzego Popiełuszki. Obejmuje on obszar o powierzchni 63,94 ha.

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

2. Charakterystyka obszaru opracowania

Obszar objęty analizą obejmuje tereny:

- mieszkaniowe jednorodzinne – zlokalizowane pomiędzy ulicą Graniczną, a ulicą Filtrową;
- usługowe – położone w północnej części obszaru, w rejonie ulicy Wyszogrodzkiej oraz ulicy Granicznej. Jako najważniejsze obiekty można wymienić stację kontroli pojazdów, salon samochodowy, stację paliw razem z myjnią samochodową oraz restaurację;
- infrastruktury technicznej – obejmujące tereny zakładu energetycznego, zlokalizowanego w północnej części obszaru, w rejonie ulicy Granicznej;
- usług wielkopowierzchniowych – zlokalizowanych we wschodniej części obszaru opracowania, w skład których wchodzi obiekty Leroy Merlin oraz Decathlon wraz z towarzyszącymi im parkingami.

Pozostała część terenu obecnie pozostaje niezagospodarowana.

Analizowany teren jest dobrze skomunikowany z pozostałą częścią miasta. Jego zachodnia część jest niemal całkowicie zagospodarowana i charakteryzuje się w pełni wykształconym układem komunikacyjnym obejmującym takie ulice jak ul. Filtrowa, ul. Źródłana, ul. Chabrowa, ul. Malinowa czy ul. Kalinowa. Natomiast przez wschodnią część przebiegają trzy drogi: ul. Graniczna, ul. Wyszogrodzka oraz trasa ks. Jerzego Popiełuszki, zapewniające podstawową obsługę obszaru. W znaczącej części są to drogi asfaltowe, wyposażone w chodniki oraz pełną infrastrukturę. Wyjątek stanowi południowy odcinek ulicy Granicznej, który wymaga urządzenia. Zauważyć należy, iż na odcinku w rejonie obszaru opracowania zarówno ul. Wyszogrodzka jak i trasa ks. Jerzego Popiełuszki pełnią rolę dróg krajowych. Cały układ komunikacyjny uzupełniają występujące na obszarze drogi wewnętrzne.

Obszar objęty analizą w części obecnie zagospodarowanej jest w pełni wyposażony w podstawową infrastrukturę techniczną: elektroenergetyczną, wodociągową, kanalizacyjną, gazową. Na terenach niezagospodarowanych także występuje możliwość realizacji przyłączy.

Rzeźba terenu w części północnej i centralnej nie jest urozmaicona, jednakże zauważalne jest stopniowe, niewielkie wznoszenie terenu w kierunku południowym oraz jego znaczniejsze obniżenie w skrajnej, południowej części, wynikające z sąsiedztwa terenów skarpowych.

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 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) 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 większości w Strefie B - Wyszogrodzka oraz niewielki fragment w Strefie C – Podolszyce.

Strefa funkcjonalna B zlokalizowana jest pomiędzy strefą A, a strefą C, rzeką Wisłą i ulicą Otołęńską. Strefa B obejmuje tereny zabudowy jednorodzinnej, wielorodzinnej, 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.

Analizowany obszar zlokalizowany jest na terenach oznaczonych symbolami:

- MN – obszary o dominującej funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej;
- U – obszary o dominującej funkcji usługowej;
- U/UC – obszary o dominującej funkcji usługowej z możliwością rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;
- IT – obszary o dominującej funkcji związanej z urządzeniami infrastruktury technicznej;
- ZU – obszar zieleni urządzonej.

Poniższa tabela przedstawia parametry i wskaźniki zabudowy dla poszczególnych terenów wyznaczonych w Studium w odniesieniu do analizowanego obszaru.

Tabela 1. Ustalenia Studium dla obszarów funkcjonalnych znajdujących się z zasięgu analizowanego terenu

Lp.	Obszar	Zasady kształtowania zabudowy
1	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%.
2	U – obszary o dominującej funkcji usługowej	Funkcja: usługowa, przestrzenie publiczne, inne funkcje towarzyszące, uzupełniająco: mieszkalna jednorodzinna. 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%.

3	U/UC – obszary o dominującej funkcji usługowej z możliwością rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m ²	Funkcja: usługowa, przestrzenie publiczne, inne funkcje towarzyszące. Dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacyjnej. Wysokość zabudowy: do 25 metrów. Maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 90%.
4	IT - obszary o dominującej funkcji związanej z urządzeniami infrastruktury technicznej	Funkcja: obiekty infrastruktury technicznej. Dopuszcza się funkcję usługową. Liczba kondygnacji dla obiektów kubaturowych: nie określa się. Maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 90%.
5	ZU – obszary zieleni urządzonej	Funkcja: zieleń urządzona. Dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.

Strefa funkcjonalna 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.

Analizowany obszar zlokalizowany jest na terenie oznaczonym symbolem U – obszary o dominującej funkcji usługowej, dla którego Studium ustala następujące zasady kształtowania zabudowy:

- funkcje podstawowe: usługowa, przestrzenie publiczne, inne funkcje towarzyszące;
- funkcja uzupełniająca: 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%.

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 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) ustalenia studium są

wiążące przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowaniu przestrzennego.

Ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Płocka dla obszaru analizy zostały przedstawione w załączniku graficznym nr 2.

3.2. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego obowiązujące na obszarze analizy i w jego bliskim sąsiedztwie

Analizowany teren w części objęty jest ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego: Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Centrum – Graniczna” w Płocku, przyjętego Uchwałą Nr 603/XXXV/2013 Rady Miasta Płocka z dnia 28 maja 2013 roku, opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego poz. 7051 dnia 24 czerwca 2013 r. (plan nr 54).

Podstawowe ustalenia w zakresie przeznaczenia terenów powyżej wskazanego planu miejscowego obowiązującego w obszarze analizy przedstawia poniższa tabela.

Tabela 2. Podstawowe ustalenia w zakresie przeznaczenia terenów wynikającego z ww. planu.

Symbol	Przeznaczenie
MNU	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami
MW	Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
U	Tereny zabudowy usługowej
U/UC	Teren zabudowy usługowej i rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m ²
ZP	Tereny zieleni urządzonej
ITE	Teren zabudowy obiektami elektroenergetycznej infrastruktury technicznej
KDGP	Teren drogi publicznej klasy głównej ruchu przyspieszonego
KDZ	Teren drogi publicznej klasy zbiorczej
KDL	Tereny dróg publicznych klasy lokalnej
KDD	Tereny dróg publicznych klasy dojazdowej
KDP	Teren publicznego ciągu pieszego
KDW	Teren drogi wewnętrznej

Obecnie obowiązujący plan wskazuje dominację przeznaczenia terenów na obszarze analizy w postaci zabudowy usługowej i rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m², zabudowy usługowej, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami oraz zabudowy obiektami elektroenergetycznej infrastruktury technicznej.

Ustalenia obowiązującego Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru analizy i jego bezpośredniego sąsiedztwa zostały przedstawione w załączniku graficznym nr 3.

3.3. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego dla obszarów sąsiednich

W bezpośrednim sąsiedztwie obszaru objętego analizą obowiązują:

- Miejscowy Plan zagospodarowania przestrzennego terenu zawartego pomiędzy ul. Spółdzielczą, ul. Oaza, ul. Maneżową, ul. Spółdzielczą, ul. Wyszogrodzka i Alejami Piłsudskiego w Płocku, przyjęty Uchwałą Nr 531/XXVII/04 Rady Miasta Płocka z dnia 28 czerwca 2004 roku, opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego w dniu 4 sierpnia 2004 roku Nr 194 poz. 5002 - plan nr 36;

- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Żyzna - Południe” w Płocku, przyjęty Uchwałą Nr 528/XXX/2017 Rady Miasta Płocka z dnia 28 marca 2017 roku, opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego w dniu 26 maja 2017 roku poz. 5002 - plan nr 60;
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Zatorze” w Płocku, przyjęty Uchwałą Nr 833/L/2018 Rady Miasta Płocka z dnia 30 sierpnia 2018 roku, opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego w dniu 7 września 2018 roku poz. 8518 - plan nr 64;
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Swojska - Nowickiego” w Płocku, przyjęty Uchwałą Nr 135/VII/2019 Rady Miasta Płocka z dnia 25 kwietnia 2019 roku, opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego w dniu 10 maja 2019 roku poz. 6183 - plan nr 67;
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Górna - Ośnicka” w Płocku, przyjęty Uchwałą Nr 307/XVII/2020 Rady Miasta Płocka z dnia 27 lutego 2020 roku, opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego w dniu 3 kwietnia 2020 roku poz. 4285 - plan nr 69.

4. Struktura własności nieruchomości

Obszar objęty analizą to grunty stanowiące:

- własność Skarbu Państwa – **18,13 %** - 11,59 ha;
- użytkowanie wieczyste Skarbu Państwa – **15,85 %** - 10,13 ha;
- własność Województwa – **0,33 %** - 0,21 ha;
- własność Gminy Miasta Płocka – **15,79 %** - 10,10 ha;
- własność spółek handlowych – **16,49 %** - 10,54 ha;
- własność osób fizycznych – **33,08 %** - 21,15 ha;
- własność kościołów i związków wyznaniowych – 0,33 % - 0,21 ha.

Strukturę własności gruntów na analizowanym obszarze przedstawia załącznik graficzny nr 4.

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 2023 r.

Tabela 1. Wnioski o zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Lp.	Nr wniosku	Oznaczenie nieruchomości	Treść wniosku
1	4/2020	dz. nr w. 3717/8 obręb nr 1 ul. Wyszogrodzka 57	Zmiana mpzp „Centrum Graniczna” (nr 54), zmiana przeznaczenia działki 3717/8 z zabudowy obiektami elektroenergetycznymi infrastruktury technicznej na zabudowę usługową

6. Wydane decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu

Analiza wydanych decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu wykazała brak wyżej nadmienionych decyzji w okresie od 2015 do 2023 roku na części obszaru opracowania, dla którego obowiązuje Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Centrum Graniczna” w Płocku.

Zgodnie z art. 59 ust. 1 i 2a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) budowa obiektów budowlanych lub zmiana sposobu ich użytkowania wymaga uzyskania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, a takowy plan na wyżej wskazanej części analizowanego obszaru obowiązywał w badanym przedziale czasowym i nadal obowiązuje.

Dla pozostałej części obszaru opracowania analiza wydanych decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu w latach 2015 – 2023 wykazała, iż w podanym okresie wydano łącznie 22 decyzje:

- 2015 rok – 4 decyzje:
 - 3 decyzje – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
 - 1 decyzja – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługowa;
- 2016 rok – 4 decyzje: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2017 rok – 0 decyzji;
- 2018 rok – 2 decyzje:
 - 1 decyzja – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
 - 1 decyzja – zabudowa usługowa;
- 2019 rok – 4 decyzje:
 - 2 decyzje - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
 - 1 decyzja – placówka opiekuńczo-wychowawcza,
 - 1 decyzja – infrastruktura techniczna;
- 2020 rok – 0 decyzji;
- 2021 rok – 5 decyzji: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2022 rok – 2 decyzje:
 - 1 decyzja - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
 - 1 decyzja – infrastruktura techniczna;
- 2023 rok (do 31 lipca 2023 r.) - 1 decyzja: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

7. Wydane pozwolenia na budowę

Analiza wydanych pozwoleń na budowę w latach 2015 – 2023 wykazała, iż w podanym okresie wydano łącznie 52 pozwolenia:

- 2015 rok – 4 pozwolenia:
 - 2 pozwolenia – usługi wielkopowierzchniowe,
 - 1 pozwolenie – zabudowa produkcyjna, magazynowa i składowa,
 - 1 pozwolenie – infrastruktura techniczna;
- 2016 rok – 10 pozwoleń:
 - 5 pozwoleń – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
 - 1 pozwolenie - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługowa,
 - 1 pozwolenie – infrastruktura techniczna,
 - 2 pozwolenia - wewnętrzna instalacja, przyłącze, węzeł cieplny,
 - 1 pozwolenie - reklama, szyldy, tablice informacyjne;
- 2017 rok – 11 pozwoleń:
 - 3 pozwolenia – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
 - 3 pozwolenia – zabudowa usługowa,
 - 2 pozwolenia – infrastruktura techniczna,
 - 3 pozwolenia – wewnętrzna instalacja, przyłącze, węzeł cieplny;
- 2018 rok – 2 pozwolenia:
 - 1 pozwolenie - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
 - 1 pozwolenie – zabudowa produkcyjna, magazynowa i składowa;
- 2019 rok – 4 pozwolenia:
 - 1 pozwolenie – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
 - 1 pozwolenie - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługowa,
 - 1 pozwolenie – zabudowa usługowa,
 - 1 pozwolenie - wewnętrzna instalacja, przyłącze, węzeł cieplny;
- 2020 rok – 3 pozwolenia:
 - 1 pozwolenie – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
 - 1 pozwolenie – zabudowa usługowa,
 - 1 pozwolenie – wewnętrzna instalacja, przyłącze, węzeł cieplny;
- 2021 rok – 8 pozwoleń:
 - 1 pozwolenie – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
 - 3 pozwolenia – zabudowa usługowa,
 - 2 pozwolenia – budynek infrastruktury technicznej,
 - 2 pozwolenia – wewnętrzna instalacja, przyłącze, węzeł cieplny;
- 2022 rok – 6 pozwoleń:

- 3 pozwolenia – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- 1 pozwolenie – budynek infrastruktury technicznej,
- 2 pozwolenia – infrastruktura techniczna;
- 2023 rok (do 31 lipca 2023r.) – 4 pozwolenia:
 - 2 pozwolenia – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
 - 2 pozwolenia – infrastruktura techniczna.

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. Ze względu na specyfikę terenu objętego analizą oraz to, że część terenu objęta jest ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego granica obszaru przeznaczanego do objęcia miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego „Filtrowa – Popiełuszki” została wyznaczona w następujący sposób:

- od zachodu – wschodnie granice działek o numerach ewidencyjnych gruntów: 1110, 839, 804, 801/1, 800, 761, północna granica działki o numerze ewidencyjnym gruntów 754 i zachodnie granice działek o numerach ewidencyjnych gruntów: 572, 235/4, 571;
- od północy – północna linia rozgraniczająca ulicy Wyszogrodzkiej, północna granica działki o numerze ewidencyjnym gruntów 691/6, południowa linia rozgraniczająca ulicy Wyszogrodzkiej, wschodnie granice działek o numerach ewidencyjnych gruntów: 294/13, 159/2, 160/6 i północna linia rozgraniczająca ulicy Wyszogrodzkiej;
- od wschodu – zachodnia granica Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Swojska - Nowickiego” w Płocku, przyjętego Uchwałą Nr 135/VII/2019 Rady Miasta Płocka z dnia 25 kwietnia 2019 roku i wschodnia linia rozgraniczająca trasy ks. Jerzego Popiełuszki;
- od południa – północne granice działek o numerach ewidencyjnych gruntów: 1821/1, 1821/2, 1301/1, 1301/2, 1304/4 i 1305/4.

Granice obszaru przeznaczanego do objęcia Miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego „Graniczna-Popiełuszki” przedstawia załącznik graficzny nr 5.

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. konieczne jest dostosowanie ustaleń planu do aktualnych uwarunkowań wynikających z zagospodarowania terenu. Kwestia ta dotyczy przede wszystkim linii elektroenergetycznych, które w toku działań inwestycyjnych uległy przebudowie i skablowaniu. Tym samym nie powodują już one ograniczeń w możliwości zagospodarowania, natomiast wyznaczone w planie strefy kontrolowane od tych linii w

dalszym ciągu wpływają na ograniczenia w możliwościach realizacji zabudowy;

2. konieczna jest aktualizacja ustaleń planu, wynikająca ze zmian dokumentów stanowiących podstawę do jego opracowania (zarówno szczebla rządowego jak i uchwał Rady Miasta Płocka), w tym aktualizacja parametrów, wskaźników i zasad kształtowania zabudowy, zasad uzbrojenia terenów w infrastrukturę techniczną, jak również zasad realizacji miejsc postojowych na tym obszarze;
3. konieczne jest wprowadzenie zmian w obowiązującym dokumencie planistycznym ze względu na zainteresowania inwestorów. W odniesieniu do działki o numerze ewidencyjnym gruntów 3717/8 (obręb nr 1 – Podolszyce - Borowiczki) zlokalizowanej na obszarze wskazanym do sporządzenia planu wpłynął wniosek zarejestrowany w „Rejestrze wniosków o sporządzenie lub zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego” pod pozycją 4/2020 w sprawie zmiany Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Centrum – Graniczna” w Płocku (plan nr 54);
4. objęcie nowych terenów ustaleniami planu pozwoli na usprawnienie procesu budowlanego w tym rejonie miasta, poprzez brak konieczności prowadzenia procedur administracyjnych wynikających z dotychczasowej konieczności uzyskiwania decyzji o warunkach zabudowy.

2. Przewidywane rozwiązania

Zgodnie z art. 9 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) 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 jednorodzinnej oraz mieszkaniowej jednorodzinnej z towarzyszącymi usługami;
- rozwój funkcji usługowej na terenach niezagospodarowanych;
- uszczegółowienie funkcji występujących w rejonie ulic Granicznej i Wyszogrodzkiej, zgodnie z aktualnym zagospodarowaniem tego obszaru;
- wyznaczenie terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, zgodnie z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Płocka;
- dostosowanie zapisów dotyczących poszczególnych wskaźników i parametrów zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, ustaleniami Studium, wymogami ładu przestrzennego oraz oczekiwaniami inwestorów;
- dostosowanie i aktualizacja granic stref technologicznych od napowietrznych linii elektroenergetycznych.

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 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.

VI. 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 2023 r. poz. 977 z późn. zm.);
- 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.

VII. 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 5 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 uwarunkowaniami wynikającymi z aktualnego zagospodarowania terenu.

Na potrzebę zmiany zapisów aktualnie obowiązującego planu miejscowego wskazuje także wniosek dotyczący działki o numerze ewidencyjnym gruntów 3717/8 (obręb nr 1 – Podolszyce - Borowiczki) zlokalizowanej na obszarze wskazanym do sporządzenia planu zarejestrowany pod pozycją 4/2020.

Objęcie nowych terenów ustaleniami planu pozwoli na usprawnienie procesu budowlanego w tym rejonie miasta, poprzez brak konieczności prowadzenia procedur administracyjnych wynikających z dotychczasowej konieczności uzyskiwania decyzji o warunkach zabudowy.

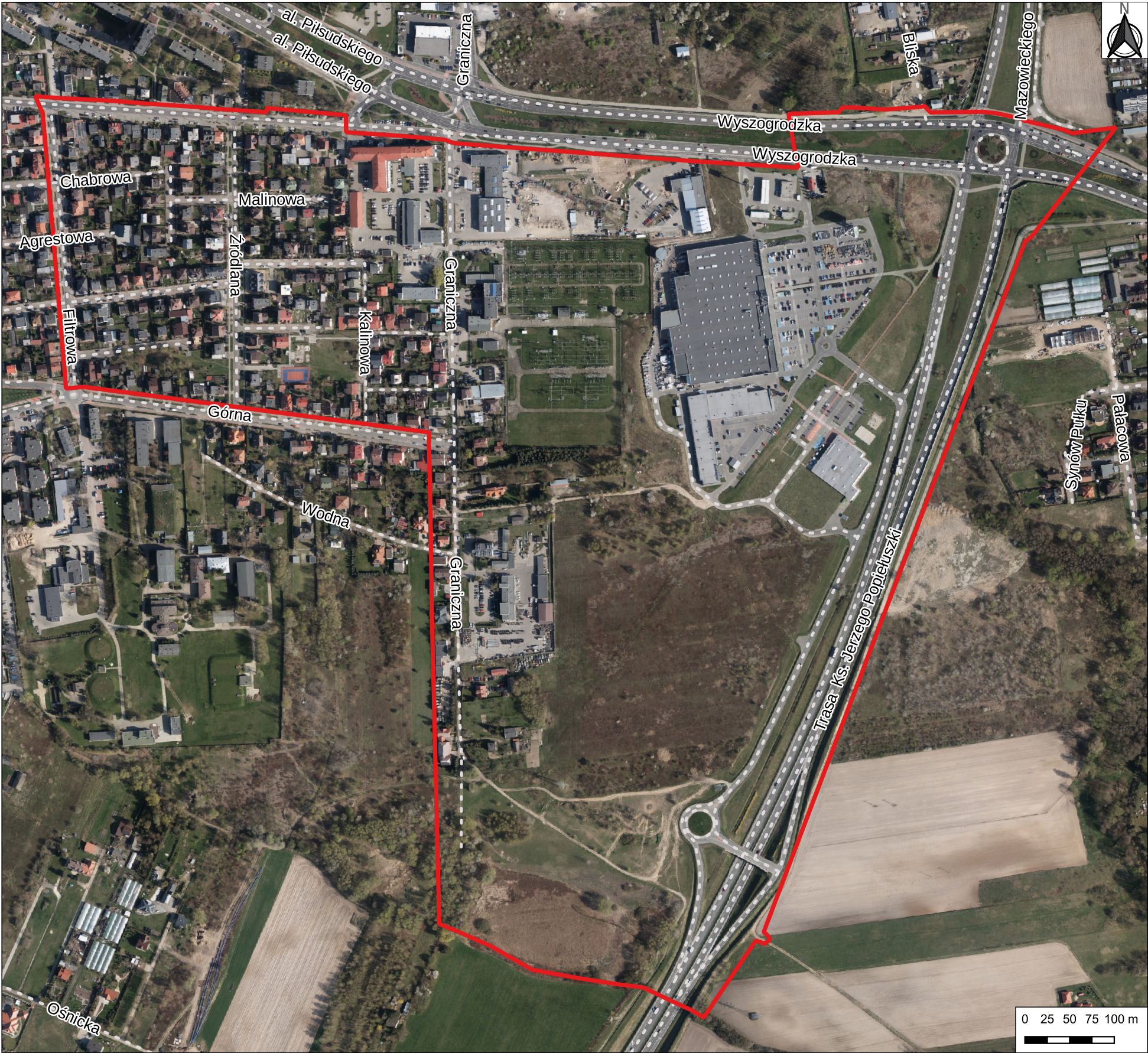
Aktualne zapisy planu, który obejmuje część analizowanego obszaru wskazują na ich częściową dezaktualizację zwłaszcza w kontekście poszczególnych wskaźników i parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu, co powoduje ograniczenia w optymalnym rozwoju zabudowy w obszarze.

Dostosowanie zapisów planu do aktualnych potrzeb i uwarunkowań obszaru umożliwi realizację zamierzeń inwestycyjnych i wpłynie pozytywnie na jego dalszy rozwój.

VIII. Załączniki graficzne

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

Załącznik nr 1 - Granica obszaru objętego analizą

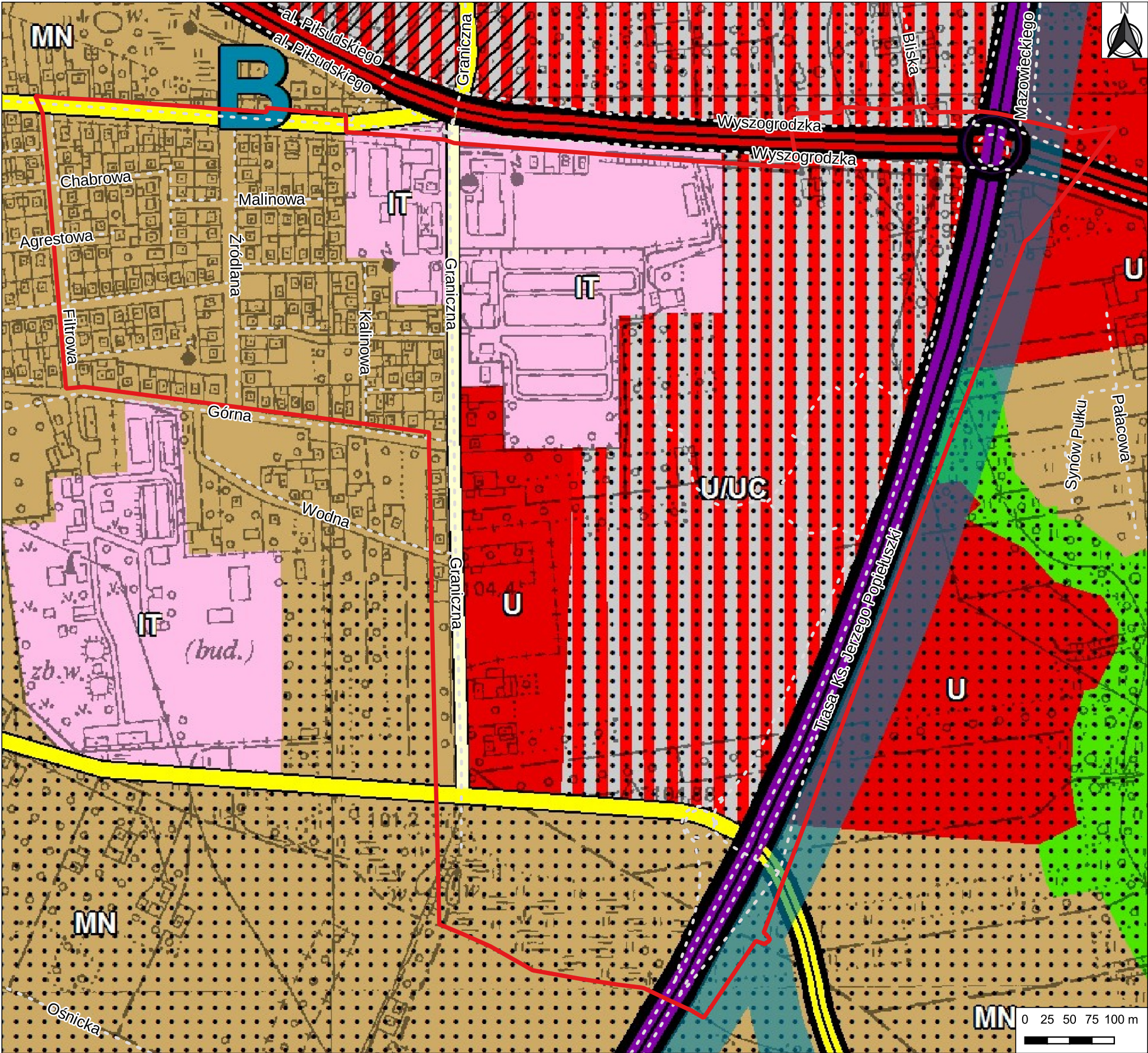


Legenda

- granica obszaru wskazanego do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
- ulice

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

Załącznik nr 2 - Sytuacja planistyczno-prawna
Ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Płocka



Legenda

- granica obszaru wskazanego do sporządzenia mpzp
- ulice
- granice stref funkcjonalnych

Struktura funkcjonalna

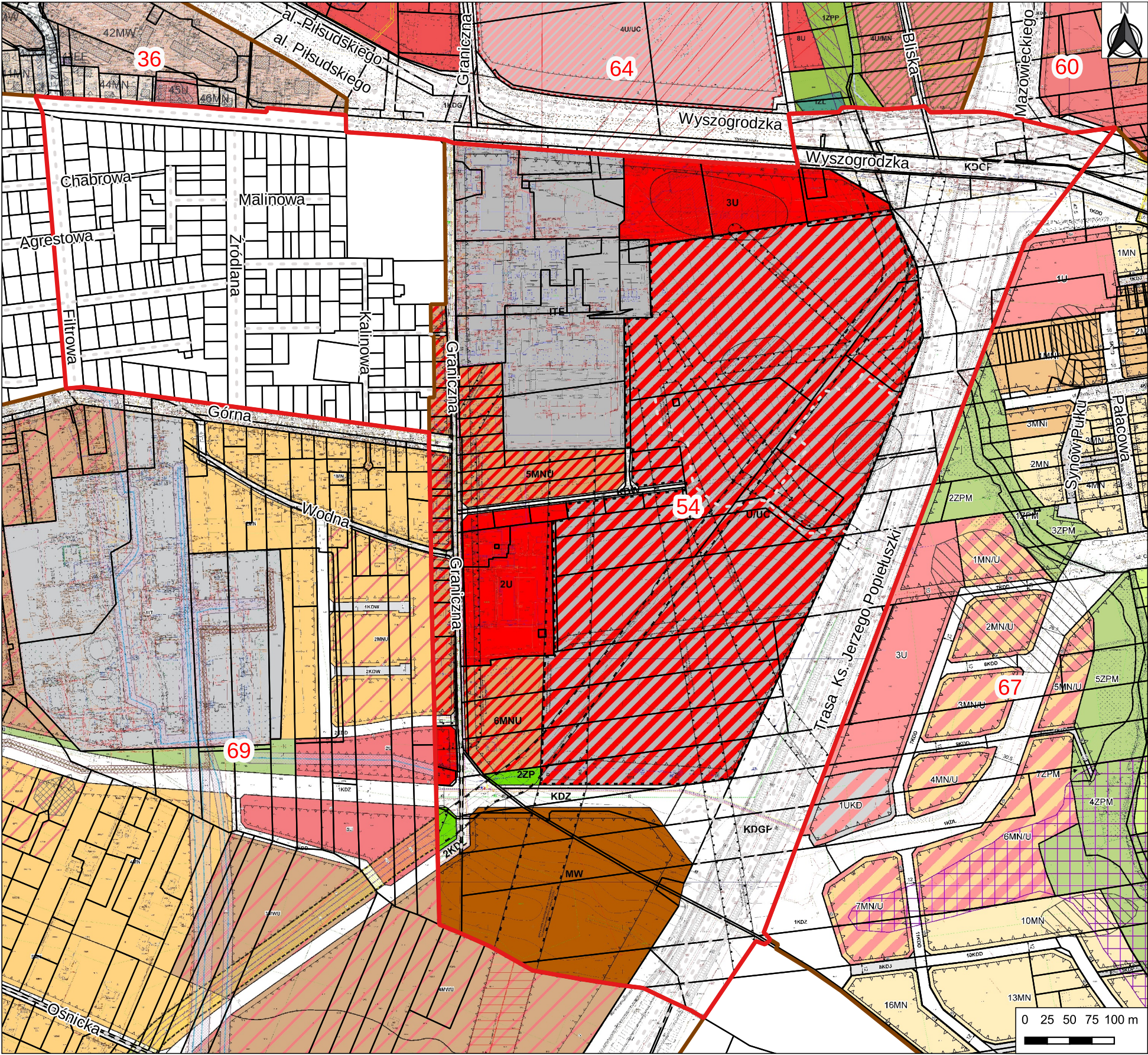
- MN obszary o dominującej funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej
- U obszary o dominującej funkcji usługowej
- U/UC obszary o dominującej funkcji usługowej (możliwość rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m²)
- IT obszary o dominującej funkcji związanej z urządzeniami infrastruktury technicznej
- ZU obszary zieleni urządzonej

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

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

Załącznik nr 3 - Sytuacja planistyczno-prawna
Ustalenia Miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego

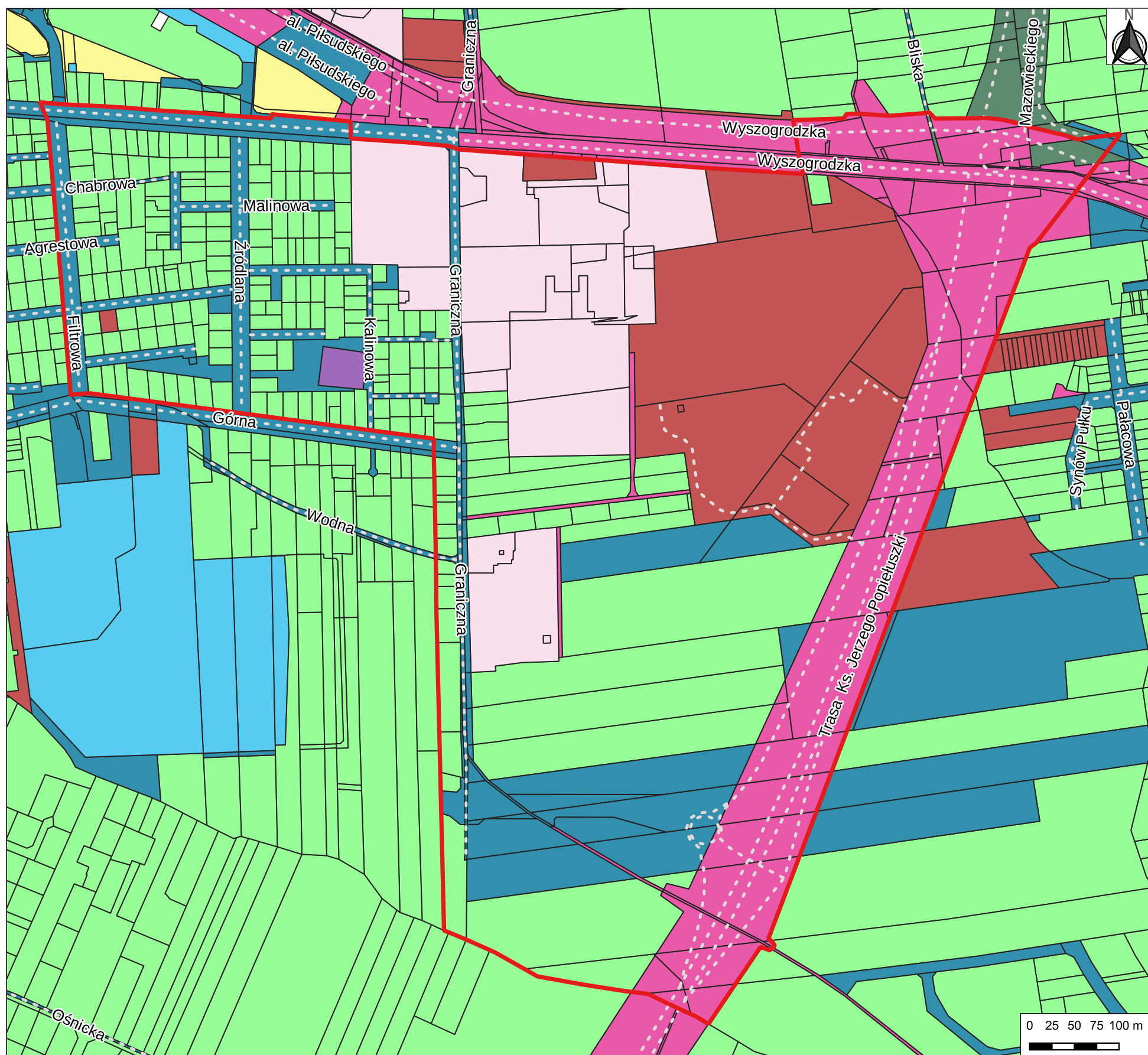


Legenda

- granica obszaru wskazanego do sporządzenia mpzp
- granice obowiązujących MPZP
- granice działek ewidencyjnych
- ulice

- 36** Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu zawartego pomiędzy ul. Spółdzielczą, ul. Oaza, ul. Maneżową, ul. Spółdzielczą, ul. Wyszogrodzką i Alejami Piłsudskiego w Płocku
- 54** Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Centrum Graniczna” w Płocku
- 60** Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Żyzna – południe” w Płocku
- 64** Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego „Zatorze” W Płocku
- 67** Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Swojska – Nowickiego” w Płocku
- 69** Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Górna – Ośnicka” w Płocku

Załącznik nr 4 - Struktura własności gruntów



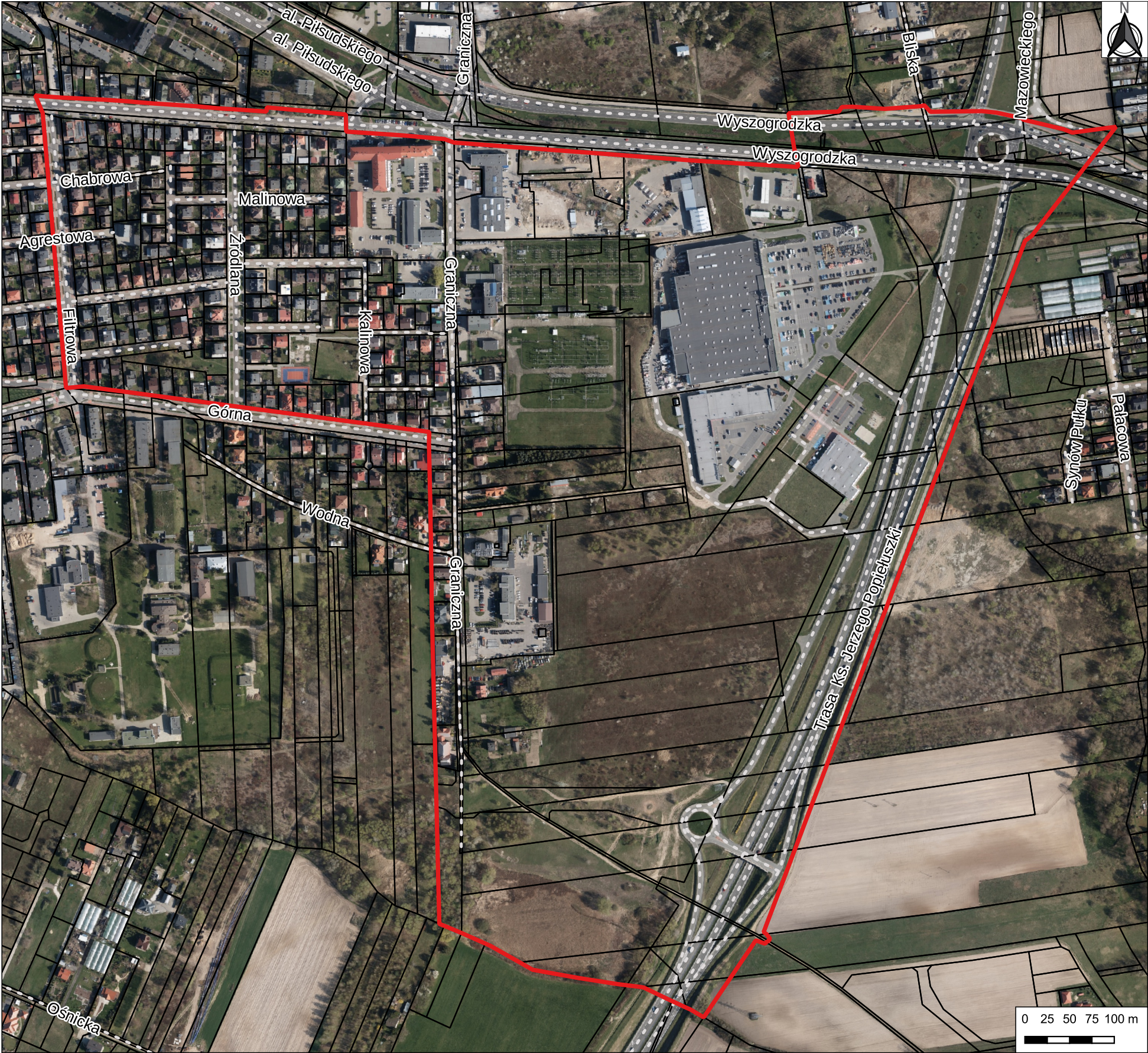
Legenda

- granica obszaru wskazanego do sporządzenia mpzp
- granice działek ewidencyjnych
- ulice

- własność Skarbu Państwa
- użytkowanie wieczyste Skarbu Państwa
- własność Województwa
- własność Gminy
- użytkowanie wieczyste Gminy
- własność spółek handlowych
- własność osób fizycznych
- własność spółdzielni
- własność kościołów i związków wyznaniowych

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

**Załącznik nr 5 - Granica terenu wskazanego do objęcia ustaleniami
Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "Filtrowa - Popiełuszki" w Płocku**



Legenda

-  granica Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "Filtrowa - Popiełuszki" w Płocku
-  granice działek ewidencyjnych
-  ulice