



PREZYDENT MIASTA PŁOCKA

Zarządzenie Nr 4952/2024

Prezydenta Miasta Płocka

z dnia 12 lutego 2024 roku

w sprawie: Analizy zasadności przystąpienia do sporządzenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Spółdzielcza – Gradowskiego” w Płocku.

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 „Spółdzielcza – Gradowskiego” w Płocku, 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 „Spółdzielcza – Gradowskiego” w Płocku dla terenu położonego w granicach:

1. od północy – punkt określony przez współrzędne x: 7411942,927, y: 5824661,463 (współrzędne dziesiętne w układzie 2000 strefa 7, EPSG: 2178), północna granica działek o numerach ewidencyjnych gruntów: 264/30, 264/8, 264/7, 264/6, 264/26, 264/30, 264/28, 264/30, linia łącząca punkty określone przez współrzędne: x: 7412121,000, y: 5824588,160, x: 7412131,850, y: 5824583,110 (współrzędne dziesiętne w układzie 2000 strefa 7, EPSG: 2178), północna granica działek o numerach ewidencyjnych gruntów: 552/2, 556/11, 556/9, 563/9, 563/11, 563/13, 1499, linia łącząca punkty określone przez współrzędne: x: 7412371,690, y: 5824455,810, x: 7412501,050, y: 5824394,130 (współrzędne dziesiętne w układzie 2000 strefa 7, EPSG: 2178), północna granica działki o numerze ewidencyjnym gruntów: 214/3, linia łącząca punkty określone przez współrzędne: x: 7412727,810, y: 5824282,880, x: 7412737,450, y: 5824279,130, x: 7412766,400, y: 5824273,260 (współrzędne dziesiętne w układzie 2000 strefa 7, EPSG: 2178), północna granica działek o numerach ewidencyjnych gruntów: 223, 224/2;
2. od wschodu – linia łącząca punkty określone przez współrzędne: x: 7412936,751, y:

- 5824217,896, x: 7412939,510, y: 5824069,330 (współrzędne dziesiętne w układzie 2000 strefa 7, EPSG: 2178), zachodnia granica działek o numerach ewidencyjnych gruntów: 298/2, 520, linia łącząca punkty określone przez współrzędne: x: 7412952,240, y: 5823677,990, x: 7412951,896, y: 5823661,744 (współrzędne dziesiętne w układzie 2000 strefa 7, EPSG: 2178);
3. od południa – południowa granica działek o numerach ewidencyjnych gruntów: 1156/8, 968/4, linia łącząca punkty określone przez współrzędne: x: 7412107,950, y: 5823719,730, x: 7412081,310, y: 5823718,460, x: 7412047,490, y: 5823717,440, x: 7412016,263, y: 5823735,692, x: 7412020,730, y: 5823742,640 (współrzędne dziesiętne w układzie 2000 strefa 7, EPSG: 2178), południowa granica działki o numerze ewidencyjnym gruntów: 794;
4. od zachodu – linia łącząca punkty określone przez współrzędne: x: 7411841,960, y: 5823848,490, x: 7411851,850, y: 5823862,570 (współrzędne dziesiętne w układzie 2000 strefa 7, EPSG: 2178), zachodnia granica działek o numerach ewidencyjnych gruntów: 883/1, 512/6, 631/4, 1411/2, 1404/2, 1411/3, 626/5, południowa granica działki o numerze ewidencyjnym: 632, linia łącząca punkty określone przez współrzędne: x: 7411779,640, y: 5824244,870, x: 7411763,796, y: 5824245,672 (współrzędne dziesiętne w układzie 2000 strefa 7, EPSG: 2178), zachodnia granica działek o numerach ewidencyjnych gruntów: 590, 579/7, zachodnia i północna granica działki o numerze ewidencyjnym gruntów: 591, zachodnia granica działek o numerach ewidencyjnych gruntów: 581/1, 594, południowa, zachodnia i północna granica działki o numerze ewidencyjnym gruntów: 577/4, zachodnia granica działek o numerach ewidencyjnych gruntów: 352/4, 353/4, linia łącząca punkty określone przez współrzędne: x: 7411928,590, y: 5824617,720, x: 7411942,927, y: 5824661,463 (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.

Prezydent Miasta Płocka

/-/ Andrzej Nowakowski

Załącznik Nr 1
do Zarządzenia Nr 4952/2024
Prezydenta Miasta Płocka
z dnia 12 lutego 2024 roku

**Urząd Miasta Płocka
Wydział Strategii, Architektury i Urbanistyki
Referat Polityki Przestrzennej Miasta**

**ANALIZA ZASADNOŚCI PRZYSTĄPIENIA DO SPORZĄDZENIA
MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
„SPÓŁDZIELCZA – GRADOWSKIEGO” W PŁOCKU**



PŁOCK

Płock, styczeń 2024 roku

Spis treści

I. Podstawa formalno-prawna.....	3
II. Uwarunkowania.....	3
2. Charakterystyka obszaru opracowania.....	4
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.....	7
3.3. Inne uwarunkowania.....	9
4. Struktura własności nieruchomości.....	10
5. Wnioski w sprawie zmiany planu.....	10
6. Wydane decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.....	11
7. Wydane pozwolenia na budowę.....	12
III. Wyznaczenie obszaru przeznaczonego do objęcia miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.....	13
IV. Zasadność przystąpienia do sporządzenia planu i przewidywane rozwiązania.....	14
1. Zasadność przystąpienia do sporządzenia planu.....	14
2. Przewidywane rozwiązania.....	16
V. Ustalenie niezbędnego zakresu prac planistycznych.....	16
VI. Podsumowanie.....	17
VII. Załączniki graficzne.....	17

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 miejscowego oraz ustala niezbędny zakres prac planistycznych.

II. Uwarunkowania

1. Lokalizacja obszaru opracowania

Teren objęty analizą zlokalizowany jest w centralnej części miasta. Obejmuje powierzchnię 75,13 ha. Jego granice wyznacza się następująco:

- od północy – punkt określony przez współrzędne x: 7411942,927, y: 5824661,463 (współrzędne dziesiętne w układzie 2000 strefa 7, EPSG: 2178), północna granica działek o numerach ewidencyjnych gruntów: 264/30, 264/8, 264/7, 264/6, 264/26, 264/30, 264/28, 264/30, linia łącząca punkty określone przez współrzędne: x: 7412121,000, y: 5824588,160, x: 7412131,850, y: 5824583,110 (współrzędne dziesiętne w układzie 2000 strefa 7, EPSG: 2178), północna granica działek o numerach ewidencyjnych gruntów: 552/2, 556/11, 556/9, 563/9, 563/11, 563/13, 1499, linia łącząca punkty określone przez współrzędne: x: 7412371,690, y: 5824455,810, x: 7412501,050, y: 5824394,130 (współrzędne dziesiętne w układzie 2000 strefa 7, EPSG: 2178), północna granica działki o numerze ewidencyjnym gruntów: 214/3, linia łącząca punkty określone przez współrzędne: x: 7412727,810, y: 5824282,880, x: 7412737,450, y: 5824279,130, x: 7412766,400, y: 5824273,260 (współrzędne dziesiętne w układzie 2000 strefa 7, EPSG: 2178), północna granica działek o numerach ewidencyjnych gruntów: 223, 224/2
- od wschodu – linia łącząca punkty określone przez współrzędne: x: 7412936,751, y: 5824217,896, x: 7412939,510, y: 5824069,330 (współrzędne dziesiętne w układzie 2000 strefa 7, EPSG: 2178), zachodnia granica działek o numerach ewidencyjnych gruntów: 298/2, 520, linia łącząca punkty określone przez współrzędne: x: 7412952,240, y: 5823677,990, x: 7412951,896, y: 5823661,744 (współrzędne dziesiętne w układzie 2000 strefa 7, EPSG: 2178)
- od południa – południowa granica działek o numerach ewidencyjnych gruntów: 1156/8, 968/4, linia łącząca punkty określone przez współrzędne: x: 7412107,950, y: 5823719,730, x: 7412081,310, y: 5823718,460, x: 7412047,490, y: 5823717,440, x: 7412016,263, y: 5823735,692, x: 7412020,730, y: 5823742,640 (współrzędne dziesiętne w układzie 2000 strefa 7, EPSG: 2178), południowa granica działki o numerze ewidencyjnym gruntów: 794,
- od zachodu – linia łącząca punkty określone przez współrzędne: x: 7411841,960, y: 5823848,490, x: 7411851,850, y: 5823862,570 (współrzędne dziesiętne w układzie 2000 strefa 7, EPSG: 2178), zachodnia granica działek o numerach ewidencyjnych gruntów: 883/1, 512/6, 631/4, 1411/2, 1404/2, 1411/3, 626/5, południowa granica działki o numerze ewidencyjnym: 632, linia łącząca punkty określone przez współrzędne: x: 7411779,640, y: 5824244,870, x: 7411763,796, y: 5824245,672 (współrzędne dziesiętne w układzie 2000 strefa 7, EPSG: 2178), zachodnia granica

działek o numerach ewidencyjnych gruntów: 590, 579/7, zachodnia i północna granica działki o numerze ewidencyjnym gruntów: 591, zachodnia granica działek o numerach ewidencyjnych gruntów: 581/1, 594, południowa, zachodnia i północna granica działki o numerze ewidencyjnym gruntów: 577/4, zachodnia granica działek o numerach ewidencyjnych gruntów: 352/4, 353/4, linia łącząca punkty określone przez współrzędne: x: 7411928,590, y: 5824617,720, x: 7411942,927, y: 5824661,463 (współrzędne dziesiętne w układzie 2000 strefa 7, EPSG: 2178).

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

2. Charakterystyka obszaru opracowania

Obszar objęty analizą zlokalizowany jest w centralnej części miasta Płocka, w rejonie ulic: 11 Listopada, Harcerza Antolka Gradowskiego, Wyszogrodzkiej, Spółdzielczej, al. Stanisława Jachowicza oraz al. marsz. Józefa Piłsudskiego. Obejmuje tereny o przeważającej funkcji mieszkaniowej oraz usługowej w większości zagospodarowane. Funkcja mieszkaniowa występuje zarówno jako budynki wielorodzinne, jak i jednorodzinne. W części wschodniej znacząca część terenu zajęta jest przez mieszkalnictwo jednorodzinne, natomiast w części zachodniej dominuje zabudowa wielorodzinna. W centralnej części obszaru przeważają usługi. Usługami, które występują na tym terenie są m. in. uczelnie wyższe, sklepy, restauracje, sąd rejonowy, gabinety lekarskie, itp. Na analizowanym obszarze znajdują się również takie obiekty jak Komenda Miejska Policji, Komenda Miejska Państwowej Straży Pożarnej, Wojewódzka Stacja Pogotowia Ratunkowego i Transportu Sanitarnego, czy też budynek Urzędu Miasta Płocka. Wyróżnić można także tereny zieleni takie jak Ogród Jordanowski. Dodatkowo w północno-zachodniej części obszaru zlokalizowane jest Wojskowe Centrum Rekrutacji w Płocku, dla którego ustalono teren zamknięty.

Obszar charakteryzuje się w pełni wykształconym układem komunikacyjnym i jest dobrze skomunikowany z resztą miasta. Główną obsługę komunikacyjną zapewniają al. Stanisława Jachowicza i al. marsz. Józefa Piłsudskiego znajdujące się w północnej części obszaru oraz ul. Wyszogrodzka obsługująca południową część obszaru. W zachodniej części przebiega al. Jana Kilińskiego, natomiast w części wschodniej podstawową obsługę komunikacyjną obszaru zapewnia ul. Spółdzielcza znajdująca się poza granicami analizowanego terenu. Na obszarze analizy znacząca część dróg posiada nawierzchnię asfaltową i wyposażone są w chodniki oraz pełną infrastrukturę. Wzdłuż niektórych ulic poprowadzone są ścieżki rowerowe. Rzeźba terenu na tym obszarze nie jest urozmaicona.

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 gminnych aktów planowania przestrzennego, z wyjątkiem morskich wód wewnętrznych, morza terytorialnego i wyłącznej strefy ekonomicznej oraz terenów zamkniętych ustalonych przez organ inny niż minister właściwy do spraw transportu, 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 terenach oznaczonych symbolami:

1) S – centralny obszar wielofunkcyjny (w tym obszar historycznej zabudowy śródmiejskiej), dla którego Studium ustala następujące zasady kształtowania zabudowy:

- funkcja podstawowa: mieszkalna, usługowa, rekreacyjna, przestrzenie publiczne, inne funkcje towarzyszące;
- funkcje uzupełniające: usługowa, mieszkalna jednorodzinna, przestrzenie publiczne, inne funkcje towarzyszące;
- dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacyjnej;
- dla zabudowy w granicach obszaru historycznej zabudowy śródmiejskiej:
 - liczba kondygnacji: do 5, poza sytuacjami szczególnymi wymagającymi nawiązywania do wysokości zabudowy sąsiedniej;
 - zaleca się kontynuację i uzupełnienia zabudowy pierzejowej o ile taka występuje;
 - nie określa się minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej;
- na terenie ograniczonym od północy al. Stanisława Jachowicza i al. Floriana Kobylińskiego od wschodu al. Jana Kilińskiego, z wyłączeniem terenu w granicach obszaru historycznej zabudowy śródmiejskiej:
 - liczba kondygnacji: do 5, poza sytuacjami szczególnymi wymagającymi nawiązywania do wysokości zabudowy sąsiedniej;
 - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla terenów lokalizacji budynków wolnostojących – 35%;
- na pozostałym terenie:
 - 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%;

2) MN – obszary o dominującej funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej, dla którego Studium ustala następujące zasady kształtowania zabudowy:

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

3) RK – obszary o dominującej funkcji rekreacyjno-sportowej

- funkcja podstawowa: rekreacyjna, sportowa, zieleni urządzonej, przestrzeni publicznych i inne funkcje towarzyszące;
- dopuszcza się adaptację zabudowy mieszkaniowej i usługowej oraz zabudowę kubaturową służącą obsłudze funkcji dominującej;
- dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacyjnej;
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 50%;

4) TZ – tereny zamknięte

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. 13a ust. 5 pkt 1 oraz art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) przy sporządzaniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uwzględnia się ustalenia planu ogólnego oraz politykę przestrzenną gminy określoną w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego.

Jednakże zgodnie z art. 67 ust. 3 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw, do spraw opracowania i uchwalania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego albo ich zmian przepis art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu stosuje się w brzmieniu dotychczasowym do dnia wejścia w życie planu ogólnego gminy.

Na mocy art. 65 ust. 1 powyższej ustawy Studia uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin zachowują moc do dnia wejścia w życie planu ogólnego gminy w danej gminie, jednak nie dłużej niż do dnia 31 grudnia 2025 r., i stosuje się do nich przepisy dotychczasowe.

Z przywołanych wyżej przepisów prawa wynika, że do czasu wejścia w życie planu ogólnego, stosując art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w brzmieniu dotychczasowym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) ustalenia Studium są wiążące przy sporządzaniu projektu planu miejscowego.

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 pięciu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego:

1) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Śródmieście-Wschód” w Płocku, przyjętego Uchwałą Nr 765/XLVI/2018 Rady Miasta Płocka z dnia 26 kwietnia 2018 r., opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego w dniu 10 maja 2018 roku poz. 5083 – plan nr 61.

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

Tabela 1. Podstawowe ustalenia w zakresie przeznaczenia terenów wynikającego z ww. planu.

Symbol	Przeznaczenie
MN	Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
MW	Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
MNU	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej
MWU	Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zabudowy usługowej
U	Tereny zabudowy usługowej
US	Teren sportu i rekreacji
ZP	Tereny zieleni urządzonej
E	Teren infrastruktury technicznej - elektroenergetyka
KDP	Teren ciągu pieszego
KS	Teren parkingu
KDZ	Teren drogi publicznej klasy zbiorczej
KDL	Tereny dróg publicznych klasy lokalnej
KDD	Tereny dróg publicznych klasy dojazdowej
KDW	Teren drogi wewnętrznej

Obecnie obowiązujący Plan wskazuje dominację przeznaczenia terenów w postaci zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, zabudowy usługowej, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej, zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zabudowy usługowej.

2) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Płocku pomiędzy ul. Maneżową, Strzelecką, Wyszogrodzką i Saperską, przyjętego Uchwałą Nr 206/XIV/2003 Rady Miasta Płocka z 2 września 2003 r., opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego w dniu 26 września 2003 roku Nr 250, poz. 6564 – plan nr 26.

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
MN	Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
KG	Tereny dróg głównych
KD	Tereny dróg dojazdowych
KPj	Tereny ciągów pieszo-jezdnych

Obecnie obowiązujący Plan wskazuje dominację przeznaczenia terenów w postaci zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

3) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Płocku pomiędzy ulicami Maneżową, Saperską, Wyszogrodzką i Spółdzielczą, przyjętego Uchwałą Nr 990/XLVIII/01 Rady Miasta Płocka z dnia 28 grudnia 2001 r., opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego w dniu 10 stycznia 2002 roku Nr 8, poz. 111 – plan nr 20.

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

Tabela 3. Podstawowe ustalenia w zakresie przeznaczenia terenów wynikającego z ww. planu.

Symbol	Przeznaczenie
MN	Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
KG	Tereny dróg głównych
KZ	Tereny dróg zbiorczych
KD	Tereny dróg dojazdowych
KPj	Tereny ciągów pieszo-jezdnych
TE	Teren Trafostacji

Obecnie obowiązujący Plan wskazuje dominację przeznaczenia terenów w postaci zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

4) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego "Kilińskiego-Spółdzielcza" w Płocku, przyjętego Uchwałą Nr 869/LI/2014 Rady Miasta Płocka z dnia 30 września 2014 r., opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego w dniu 4 grudnia 2014 roku, poz. 11020 – plan nr 57.

W związku z wydaniem wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego Plan nr 57 obowiązuje tylko w części dotyczącej terenu 3U – tereny usługowe, zgodnie z podanym zakresem obowiązywania planu.

5) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu zawartego pomiędzy ul. Spółdzielczą, ul. Oaza, ul. Maneżową, ul. Spółdzielczą, ul. Wyszogrodzką i Alejami Piłsudskiego w Płocku, przyjętego Uchwałą Nr 531/XXVII/04 Rady Miasta Płocka z dnia 28 czerwca 2004 r., opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego w dniu 4 sierpnia 2004 roku Nr 194, poz. 5168 – plan nr 36.

Dla terenu objętego analizą plan wskazuje dominację terenów w postaci zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Na obszarze nie objętym analizą, natomiast będącym w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru obowiązuje Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu zawartego pomiędzy ul. Spółdzielczą, ul. Oaza, ul. Maneżową, ul. Spółdzielczą, ul. Wyszogrodzką i Alejami Piłsudskiego w Płocku, przyjętego Uchwałą Nr 531/XXVII/04 Rady Miasta Płocka z dnia 28 czerwca 2004 r., opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego w dniu 4 sierpnia 2004 roku Nr 194, poz. 5168 (plan 36). W Planie tym przeważają tereny o funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej oraz mieszkaniowej jednorodzinnej.

Ustalenia obowiązujących Miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla obszaru analizy i jego bezpośredniego sąsiedztwa zostały przedstawione w załączniku graficznym nr 3.

3.3. Inne uwarunkowania

1) Pierwszy podobszar rewitalizacji i Specjalna Strefa 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.

W celu usprawnienia realizacji przedsięwzięć rewitalizacyjnych, Uchwałą Nr 612/XXXV/2017 Rady Miasta Płocka z dnia 29 sierpnia 2017 roku (Dziennik Urzędowy Województwa Mazowieckiego poz. 7827 z dnia 20.09.2017 r.) na pierwszym podobszarze rewitalizacji ustanowiono Specjalną Strefę Rewitalizacji.

Specjalna Strefa Rewitalizacji ustanowiona została na 10 lat. Na jej terenie możliwe jest zastosowanie szczególnych rozwiązań z zakresu mieszkalnictwa, planowania przestrzennego oraz gospodarki nieruchomościami. Ze Specjalną Strefą Rewitalizacji związane są także dotacje, które przyznawane są od 2018 roku na remonty nieruchomości położonych na obszarze właśnie tej strefy. Z dotacji mogą skorzystać właściciele lub użytkownicy wieczystości takich nieruchomości, którzy wykonują roboty budowlane lub prace konserwatorskie i restauratorskie przy nieruchomościach niewpisanych do rejestru zabytków.

W obszarze Specjalnej Strefy Rewitalizacyjnej znajduje się zachodnia część obszaru objętego analizą. W strefie tej 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. W północnej części tego obszaru występuje tylko jedno miejsce sprzyjające wypoczynku, 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.

2) Zespół urbanistyczno-architektoniczny i warstw kulturowych Miasta Płocka

Najstarsze i najbardziej reprezentatywne części Śródmieścia, tj. Stare Miasto, Przedmieście Bielskie i Miasto Klasycystyczne są wpisane do rejestru zabytków jako zespół urbanistyczno – architektoniczny i warstwy kulturowe Miasta Płocka (nr rejestru 51/182/59 W, data wpisania 16.11.1959 r.).

Zespołem urbanistyczno-architektonicznym objęta została południowo zachodnia część obszaru analizy.

Granice Specjalnej Strefy Rewitalizacyjnej oraz Zespołu urbanistyczno-architektonicznego na obszarze objętego analizą określone zostały w załączniku graficznym nr 4.

4. Struktura własności nieruchomości

Obszar objęty analizą to grunty stanowiące (stan na 2022 r.):

- własność Skarbu Państwa – **16,86 %** - 12,66 ha;
- użytkowanie wieczyste na gruntach Skarbu Państwa – **4,88 %** - 3,67 ha;
- własność Województwa – **1,38 %** - 1,04 ha;
- własność Gminy Miasta Płocka – **28,23 %** - 21,21 ha;
- użytkowanie wieczyste na gruntach Gminy Miasta Płock – **0,94 %** - 0,71 ha;
- współwłasność Gminy Miasta Płock oraz innych podmiotów – **1,40 %** - 1,05 ha;
- własność osób fizycznych – **24,22 %** - 24,22 ha;
- współwłasność osób fizycznych oraz innych podmiotów – **6,69%** - 5,02 ha;
- własność spółdzielni – **1,10 %** - 0,83 ha;
- własność spółek handlowych – **7,09 %** - 5,33 ha;
- współwłasność spółek handlowych oraz innych podmiotów – **5,62 %** - 4,22ha;
- własność spółek i przedsiębiorstw państwowych – **0,96 %** - 0,72 ha;
- współwłasność spółek i przedsiębiorstw państwowych oraz innych podmiotów – **0,62 %** - 0,48 ha;

5. Wnioski w sprawie zmiany planu

W przedmiotowej analizie uwzględniono wnioski w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego złożone od 26 kwietnia 2018 r. do 31 listopada 2023 r.

Tabela 4. Wnioski o zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego plan 61

Lp.	Nr wniosku	Oznaczenie nieruchomości	Treść wniosku
1	12/2021	dz. ew. 612/11, 612/13, 612/10, 613/7, 397/2 (obwód 0008 Śródmieście)	Zamian mpzp „Śródmieście-Wschód” (plan 61) w zakresie wysokości zabudowy na terenie 7MWU
2	27/2023	592 (obwód 0008 Śródmieście) ul. gen. Zygmunta Padlewskiego 1 i 1A	Zmiana Mpzp „Śródmieście wschód” (plan 61) zakresie zmiany przeznaczenia działki z terenu przeznaczonego pod drogę publiczną – ulicę lokalną 3KDL na teren mieszkaniowo – usługowy.

Tabela 5. Wnioski o zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego plan 26

Lp.	Nr wniosku	Oznaczenie nieruchomości	Treść wniosku
1	3/2020	część dz. ew. 498/3 (obręb 0009 Wyszogrodzka)	Wnioskuję o dokonanie zmiany w Miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Płocku pomiędzy ulicami Maneżową, Strzelecką, Wyszogrodzką i Saperską w zakresie zmiany przebiegu drogi dojazdowej oznaczonej symbolem KD6 (przedłużenie ul. Saperskiej) i przeznaczenie nieistniejącego odcinka tej drogi, pomiędzy ul. Wronią a ul. Wyszogrodzką, pod zabudowę mieszkaniową.
2	9/2022	Teren KD ₆ dz. ew. 498/3, 501 (obręb 0009 Wyszogrodzka)	Zmiana mpzp terenu położonego w Płocku pomiędzy ulicami Maneżową, Saperską, Wyszogrodzką i Spółdzielczą (plan 20) i mpzp terenu położonego w Płocku pomiędzy ul. Maneżową, Strzelecką, Wyszogrodzką i Saperską (plan 26) : zmiany przebiegu terenu ulicy dojazdowej oznaczonej symbolem KD ₆ oraz zmiany jej przeznaczenia na odcinku od skrzyżowania z ul. Wronią oznaczoną symbolem KD ₃ do skrzyżowania z ul. Wyszogrodzką oznaczoną symbolem KG, z ulicy dojazdowej na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
3	1/2023	dz. ew. 408/1 ul. Bolesława Zdziarskiego 4 (obręb 0009 Wyszogrodzka)	Zmiana mpzp pomiędzy ul. Maneżową, Strzelecką, Wyszogrodzką i Saperską (plan 26). Zmiana przeznaczenia podstawowego: na zabudowę mieszkaniowo-usługową z dopuszczeniem usług hotelarskich, wynajem i dzierżawa nieruchomości na cele mieszkalne. Funkcje lokalizowane w budynkach oddzielnych lub <i>jednym budynku przy czym 80% jako część usługowa.</i>

Tabela 6. Wnioski o zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego plan 20

Lp.	Nr wniosku	Oznaczenie nieruchomości	Treść wniosku
1	9/2022	Teren KD ₆ dz. ew. 498/3, 501 (obręb 0009 Wyszogrodzka)	Zmiana mpzp terenu położonego w Płocku pomiędzy ulicami Maneżową, Saperską, Wyszogrodzką i Spółdzielczą (plan 20) i mpzp terenu położonego w Płocku pomiędzy ul. Maneżową, Strzelecką, Wyszogrodzką i Saperską (plan 26) : zmiany przebiegu terenu ulicy dojazdowej oznaczonej symbolem KD ₆ oraz zmiany jej przeznaczenia na odcinku od skrzyżowania z ul. Wronią oznaczoną symbolem KD ₃ do skrzyżowania z ul. Wyszogrodzką oznaczoną symbolem KG, z ulicy dojazdowej na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

6. Wydane decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu

Analiza wydanych decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu wykazała brak wyżej nadmienionych decyzji, co spowodowane jest faktem obowiązywania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

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.

7. Wydane pozwolenia na budowę

Analiza wydanych pozwoleń na budowę w latach 2014 – 2023 wykazała, iż w podanym okresie wydano łącznie 117 pozwoleń:

- 2014 rok – 13 pozwoleń:
 - 2 pozwolenia – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
 - 1 pozwolenie – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
 - 1 pozwolenie – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługowa,
 - 1 pozwolenie – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna i usługowa,
 - 1 pozwolenie – zabudowa usługowa,
 - 4 pozwolenia – infrastruktura techniczna,
 - 3 pozwolenia – wewnętrzna instalacja,
- 2015 rok – 17 pozwoleń:
 - 5 pozwoleń – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
 - 2 pozwolenia – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
 - 1 pozwolenie – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna i usługowa,
 - 2 pozwolenia – zabudowa usługowa,
 - 6 pozwoleń – wewnętrzna instalacja,
 - 1 pozwolenie – urządzenie terenu transportu samochodowego;
- 2016 rok – 15 pozwoleń:
 - 4 pozwolenia – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
 - 2 pozwolenia – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
 - 1 pozwolenie – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna i usługowa,
 - 2 pozwolenia – zabudowa usługowa,
 - 1 pozwolenie – infrastruktura techniczna,
 - 4 pozwolenia – wewnętrzna instalacja,
 - 1 pozwolenie – urządzenie terenu transportu samochodowego;
- 2017 rok – 12 pozwoleń:
 - 4 pozwolenia – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
 - 2 pozwolenia – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
 - 2 pozwolenia – zabudowa usługowa,
 - 1 pozwolenie – infrastruktura techniczna,
 - 3 pozwolenia – wewnętrzna instalacja, przyłączy, węzeł cieplny;
- 2018 rok – 13 pozwoleń:
 - 3 pozwolenia – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
 - 1 pozwolenie – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
 - 4 pozwolenia – zabudowa usługowa,
 - 2 pozwolenia – infrastruktura techniczna;
 - 3 pozwolenia – wewnętrzna instalacja;
- 2019 rok – 10 pozwoleń:
 - 2 pozwolenie – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
 - 3 pozwolenia – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
 - 1 pozwolenie – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługowa,
 - 2 pozwolenia – zabudowa usługowa,
 - 1 pozwolenie – wewnętrzna instalacja,
 - 1 pozwolenie – budowa drogi;
- 2020 rok – 11 pozwoleń:
 - 6 pozwoleń – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
 - 3 pozwolenia – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
 - 1 pozwolenie – zabudowa usługowa,

- 1 pozwolenie – wewnętrzna instalacja;
- 2021 rok – 7 pozwoleń:
 - 2 pozwolenia – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
 - 1 pozwolenie – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
 - 1 pozwolenie – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługowa,
 - 2 pozwolenia – zabudowa usługowa,
 - 1 pozwolenie – wewnętrzna instalacja;
- 2022 rok – 13 pozwoleń:
 - 1 pozwolenie – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
 - 1 pozwolenie – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
 - 2 pozwolenia – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna i usługowa,
 - 5 pozwoleń – zabudowa usługowa,
 - 2 pozwolenia – wewnętrzna instalacja, przyłącze gazowe;
 - 2 pozwolenia – infrastruktura techniczna;
- 2023 rok (do 30 listopada 2023r.) – 6 pozwoleń:
 - 1 pozwolenie – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
 - 2 pozwolenia – zabudowa usługowa,
 - 1 pozwolenie – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługowa,
 - 1 pozwolenie – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna i usługowa,
 - 1 pozwolenie – infrastruktura techniczna.

Wydane pozwolenia na budowę w latach 2014-2023 na obszarze objętym analizą przedstawia załącznik graficzny nr 5.

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 obecnie obowiązujące plany miejscowe na tym obszarze, a konkretnie ich granice, zasadnym działaniem jest objęcie planem miejscowym całego obszaru do zachodniej granicy ulicy Spółdzielczej oraz przedłużenie granic dla ulicy Wyszogrodzkiej, kończąc na skrzyżowaniu ww. ulic. W związku z powyższym granica obszaru przeznaczanego do objęcia Miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego „Spółdzielcza – Gradowskiego” została wyznaczona w następujący sposób:

- od północy – punkt określony przez współrzędne x: 7411942,927, y: 5824661,463 (współrzędne dziesiętne w układzie 2000 strefa 7, EPSG: 2178), północna granica działek o numerach ewidencyjnych gruntów: 264/30, 264/8, 264/7, 264/6, 264/26, 264/30, 264/28, 264/30, linia łącząca punkty określone przez współrzędne: x: 7412121,000, y: 5824588,160, x: 7412131,850, y: 5824583,110 (współrzędne dziesiętne w układzie 2000 strefa 7, EPSG: 2178), północna granica działek o numerach ewidencyjnych gruntów: 552/2, 556/11, 556/9, 563/9, 563/11, 563/13, 1499, linia łącząca punkty określone przez współrzędne: x: 7412371,690, y: 5824455,810, x: 7412501,050, y: 5824394,130 (współrzędne dziesiętne w układzie 2000 strefa 7, EPSG: 2178), północna granica działki o numerze ewidencyjnym gruntów: 214/3, linia łącząca punkty określone przez współrzędne: x: 7412727,810, y: 5824282,880, x: 7412737,450, y: 5824279,130, x: 7412766,400, y: 5824273,260 (współrzędne

dziesiątne w układzie 2000 strefa 7, EPSG: 2178), północna granica działek o numerach ewidencyjnych gruntów: 223, 224/2

- od wschodu – linia łącząca punkty określone przez współrzędne: x: 7412936,751, y: 5824217,896, x: 7412939,510, y: 5824069,330 (współrzędne dziesiątne w układzie 2000 strefa 7, EPSG: 2178), zachodnia granica działek o numerach ewidencyjnych gruntów: 298/2, 520, linia łącząca punkty określone przez współrzędne: x: 7412952,240, y: 5823677,990, x: 7412951,896, y: 5823661,744 (współrzędne dziesiątne w układzie 2000 strefa 7, EPSG: 2178)
- od południa – południowa granica działek o numerach ewidencyjnych gruntów: 1156/8, 968/4, linia łącząca punkty określone przez współrzędne: x: 7412107,950, y: 5823719,730, x: 7412081,310, y: 5823718,460, x: 7412047,490, y: 5823717,440, x: 7412016,263, y: 5823735,692, x: 7412020,730, y: 5823742,640 (współrzędne dziesiątne w układzie 2000 strefa 7, EPSG: 2178), południowa granica działki o numerze ewidencyjnym gruntów: 794,
- od zachodu – linia łącząca punkty określone przez współrzędne: x: 7411841,960, y: 5823848,490, x: 7411851,850, y: 5823862,570 (współrzędne dziesiątne w układzie 2000 strefa 7, EPSG: 2178), zachodnia granica działek o numerach ewidencyjnych gruntów: 883/1, 512/6, 631/4, 1411/2, 1404/2, 1411/3, 626/5, południowa granica działki o numerze ewidencyjnym: 632, linia łącząca punkty określone przez współrzędne: x: 7411779,640, y: 5824244,870, x: 7411763,796, y: 5824245,672 (współrzędne dziesiątne w układzie 2000 strefa 7, EPSG: 2178), zachodnia granica działek o numerach ewidencyjnych gruntów: 590, 579/7, zachodnia i północna granica działki o numerze ewidencyjnym gruntów: 591, zachodnia granica działek o numerach ewidencyjnych gruntów: 581/1, 594, południowa, zachodnia i północna granica działki o numerze ewidencyjnym gruntów: 577/4, zachodnia granica działek o numerach ewidencyjnych gruntów: 352/4, 353/4, linia łącząca punkty określone przez współrzędne: x: 7411928,590, y: 5824617,720, x: 7411942,927, y: 5824661,463 (współrzędne dziesiątne w układzie 2000 strefa 7, EPSG: 2178).

Granice obszaru przeznaczonego do objęcia Miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego „Spółdzielcza – Gradowskiego” przedstawia załącznik graficzny nr 6.

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. W związku z :

- wyrokiem Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie Sygn. akt IV SA/Wa 2117/18 z dnia 29 listopada 2018r. w sprawie stwierdzenia nieważności zaskarżonej Uchwały Nr 765/XLVI/2018 Rady Miasta Płocka z 26 kwietnia 2018 r. w sprawie Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Śródmieście – Wschód” w Płocku opublikowanego Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego w dniu 10 maja 2018 roku poz. 5083 (plan 61), w odniesieniu do terenów lokalizacji budynków

wolnostojących w części dotyczącej terenów oznaczonych symbolami 1MNU, 2MNU, 3MNU, 4MNU, 1MWU, 2MWU, 3MWU, 4MWU, 5MWU, 6MWU, 7MWU, 8MWU, 9MWU, 15MWU, 16MWU, 17MWU i 18MWU oraz w odniesieniu do terenów lokalizacji budynków wolnostojących w części dotyczącej terenów oznaczonych symbolami: 10MWU i 11MWU – w zakresie w jakim są one usytuowane poza granicą zespołu urbanistyczno-architektonicznego,

- wyrokiem Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie Sygn. akt IV SA/Wa 3173/18 z dnia 22 marca 2019 r. w sprawie stwierdzenia nieważności § 23 Uchwały Nr 765/XLVI/2018 Rady Miasta Płocka z 26 kwietnia 2018 r. w sprawie Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Śródmieście – Wschód” w Płocku opublikowanego Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego w dniu 10 maja 2018 roku poz. 5083 (plan 61) i części graficznej w odniesieniu do działek ewidencyjnych o numerach 288/1 i 299/1,
- wyrokiem Naczelnego Sądu Administracyjnego w Warszawie Sygn. akt II OSK 983/19 z dnia 27 kwietnia 2022 r. w sprawie stwierdzenia nieważności zaskarżonej Uchwały Nr 765/XLVI/2018 Rady Miasta Płocka z 26 kwietnia 2018 r. w sprawie Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Śródmieście – Wschód” w Płocku opublikowanego Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego w dniu 10 maja 2018 roku poz. 5083 (plan 61), w odniesieniu do terenów lokalizacji budynków wolnostojących w części dotyczącej terenów oznaczonych symbolami 1U, 2U, 3U, 4U, 5U, 6U, 7U, 9U, 11U, 12U, 13U, 14U, 15U i 1KS,

powstały trudności interpretacyjne zapisów miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Uchwalenie zmiany planu pozwoli na uczynienie ustaleń planu.

2. Płocki Program Rewitalizacji wskazuje do zmiany obowiązujący na analizowanym terenie Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Śródmieście - Wschód” w Płocku, przyjęty Uchwałą Nr 765/XLVI/2018 Rady Miasta Płocka z 26 kwietnia 2018 r., opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego w dniu 10 maja 2018 roku poz. 5083 (plan nr 61).
3. Obecnie obowiązujące na obszarze analizy plany: Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Płocku pomiędzy ulicami Maneżową, Saperską, Wyszogrodzką i Spółdzielczą, przyjęty Uchwałą Nr 990/XLVIII/01 Rady Miasta Płocka z 28 grudnia 2001 r. opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego w dniu 10 stycznia 2002 roku Nr 8, poz. 111 (plan 20) oraz Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Płocku pomiędzy ul. Maneżową, Strzelecką, Wyszogrodzką i Saperską, przyjęty Uchwałą Nr 206/XIV/2003 Rady Miasta Płocka z 2 września 2003 r. opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego w dniu 26 września 2003 roku Nr 250, poz. 6564 (plan 26), zostały uchwalone 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 powodują ograniczenia w optymalnym rozwoju zabudowy w obszarze.
4. 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.

5. Na potrzebę zmiany zapisów aktualnie obowiązujących planów miejscowych wskazują wnioski dotyczące działek o numerach ewidencyjnych gruntów: 612/11, 612/13, 612/10, 613/7, 397/2 (obręb nr 8 – Śródmieście) 592, 498/3, 501, 408/1 (obręb nr 9 – Wyszogrodzka) zlokalizowanych na obszarze wskazanym do sporządzenia planu zarejestrowane pod pozycjami 3/2020, 12/2021, 9/2022, 1/2023, 27/2023.
6. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Płocku pomiędzy ul. Maneżową, Strzelecką, Wyszogrodzką i Saperską (plan nr 26) oraz Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Płocku pomiędzy ulicami Maneżową, Saperską, Wyszogrodzką i Spółdzielczą (plan nr 20), zostały wskazane Analizie zmian w zagospodarowaniu przestrzennym i ocenie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta Płocka w latach 2018 – 2023 jako plany sugerowane do zmiany ze zmianą Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Śródmieście - Wschód” w Płocku, w ramach Priorytetu 1, tak by zapewnić właściwą spójność dokumentów.

2. Przewidywane rozwiązania

Zgodnie z zapisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) oraz ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw, do czasu wejścia w życie planu ogólnego gminy 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.

Do czasu wejścia w życie planu ogólnego gminy, na mocy art. 67 ust. 3 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw przyjęte w Studium założenia są wiążące dla gminy przy sporządzaniu projektu planu miejscowego. W związku z powyższym projekt planu winien uwzględniać:

- zachowanie istniejących funkcji: mieszkaniowej jednorodzinnej, mieszkaniowej wielorodzinnej, usługowej, mieszkaniowej wielorodzinnej z towarzyszącymi usługami oraz tereny sportu i rekreacji;
- zachowanie istniejącej funkcji zieleni urządzonej;
- dostosowanie projektowanego układu komunikacyjnego do aktualnych potrzeb i uwarunkowań obszaru;
- dostosowanie zapisów dotyczących poszczególnych funkcji, wskaźników, parametrów zabudowy i zagospodarowania terenów zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, wymogami ładu przestrzennego oraz oczekiwaniami właścicieli nieruchomości, a także ich ujednolicenie w odniesieniu do granic nieruchomości

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 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.

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 6 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 funkcji, wskaźników i parametrów zabudowy i zagospodarowania terenów zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, wymogami ładu przestrzennego oraz oczekiwaniami inwestorów.

Na potrzebę zmiany zapisów aktualnie obowiązujących planów miejscowych wskazują wnioski dotyczące działek o numerach ewidencyjnych gruntów: 612/11, 612/13, 612/10, 613/7, 397/2 (obręb nr 8 – Śródmieście) 592, 498/3, 501, 408/1 (obręb nr 9 – Wyszogrodzka) zlokalizowanych na obszarze wskazanym do sporządzenia planu zarejestrowane pod pozycjami 3/2020, 12/2021, 9/2022, 1/2023, 27/2023.

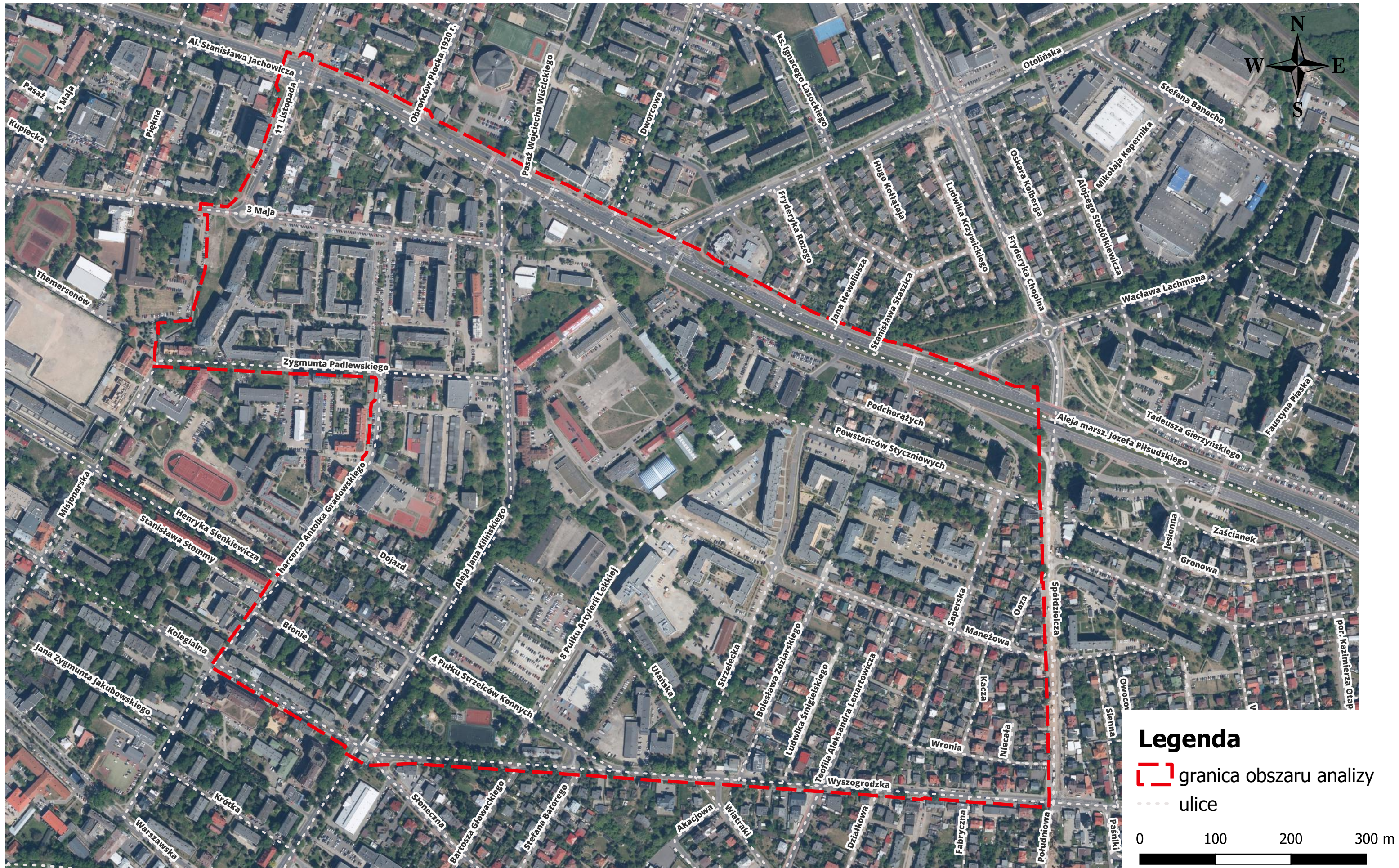
Ponadto dla Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Śródmieście – Wschód” w Płocku w dniu 29 listopada 2018 roku został wydany wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie, w dniu 22 marca 2019 roku został wydany wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie, w dniu 27 kwietnia 2022 roku został wydany wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego, przez co powstały trudności interpretacyjne zapisów miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Aktualne zapisy planów, które obejmują analizowany obszar 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.

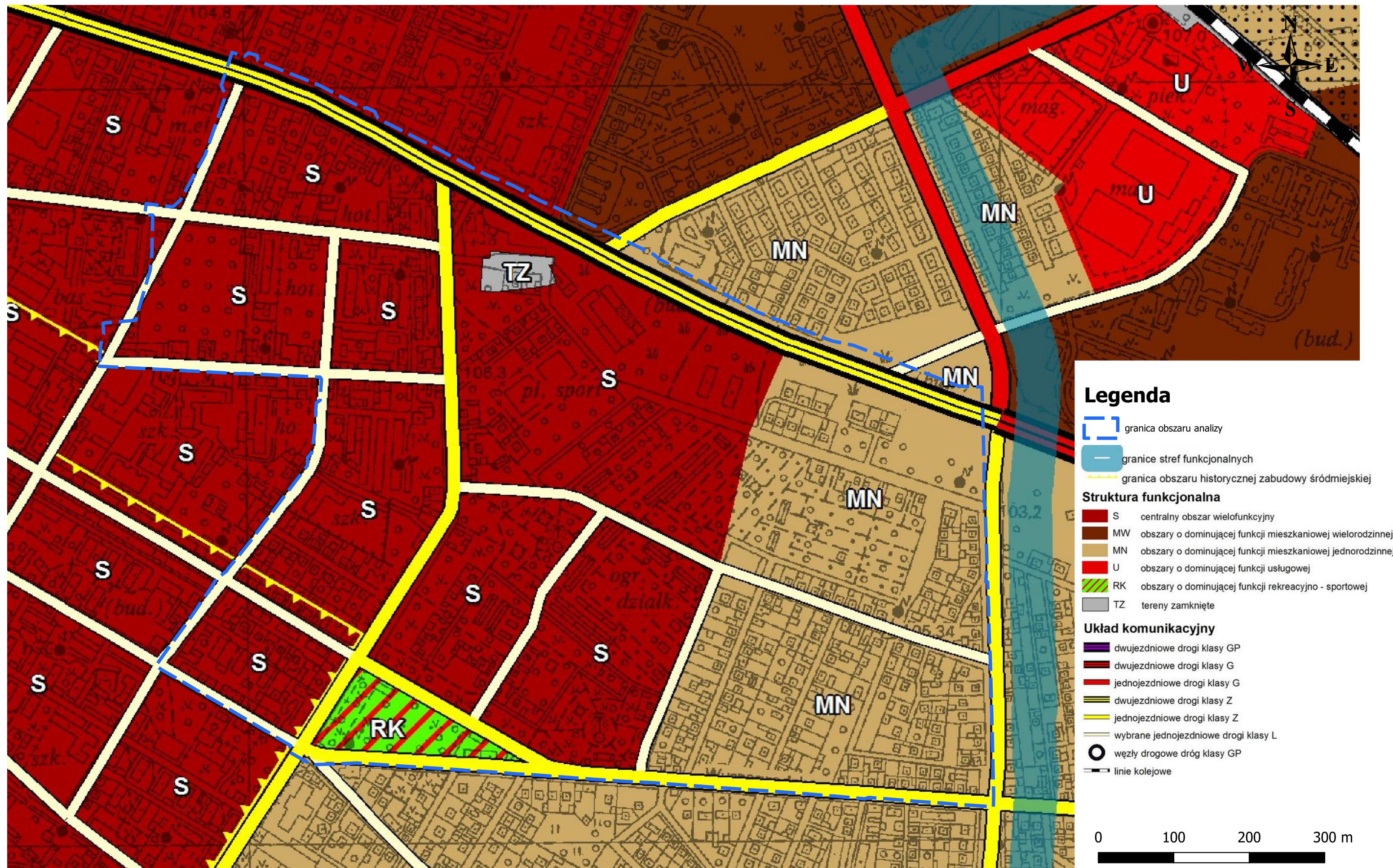
Dostosowanie zapisów planu do aktualnych potrzeb i uwarunkowań obszaru umożliwi realizację zamierzeń inwestycyjnych i wpłynie pozytywnie na jego dalszy rozwój.

VII. Załączniki graficzne

Załącznik 1 - Granica obszaru objętego analizą

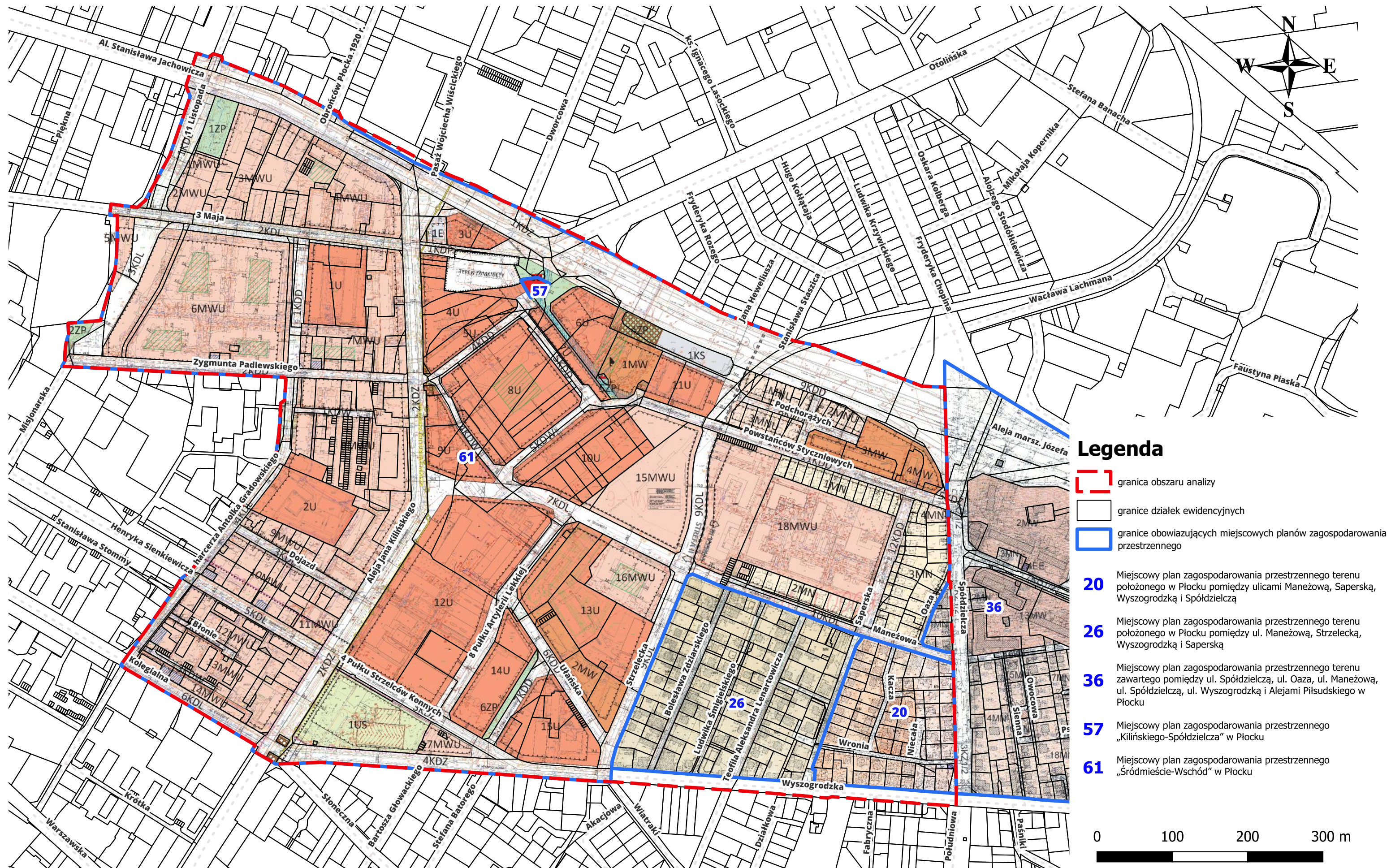


Załącznik 2 - Sytuacja planistyczno-prawna
Ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Płocka

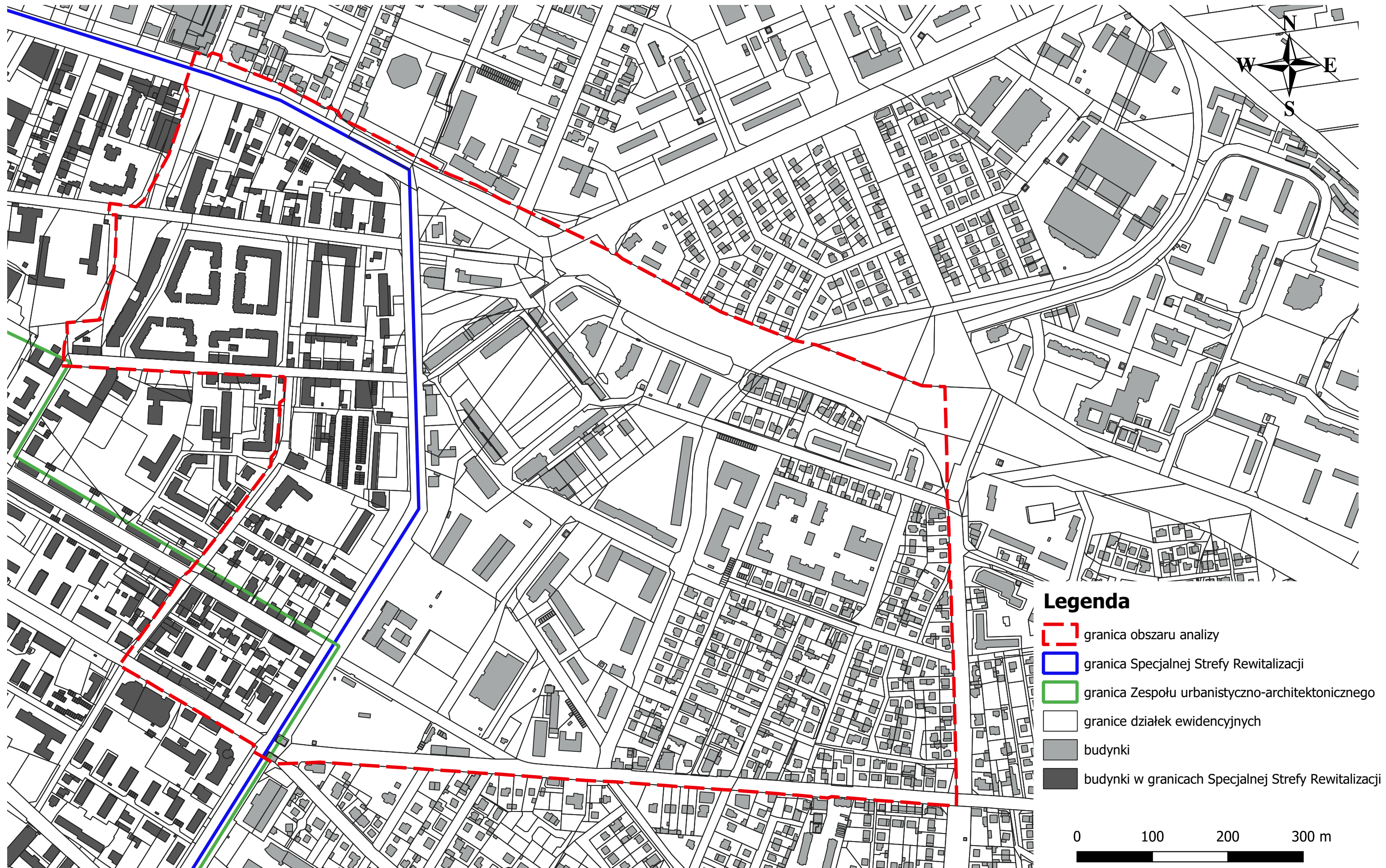


Załącznik 3 - Sytuacja planistyczno-prawna

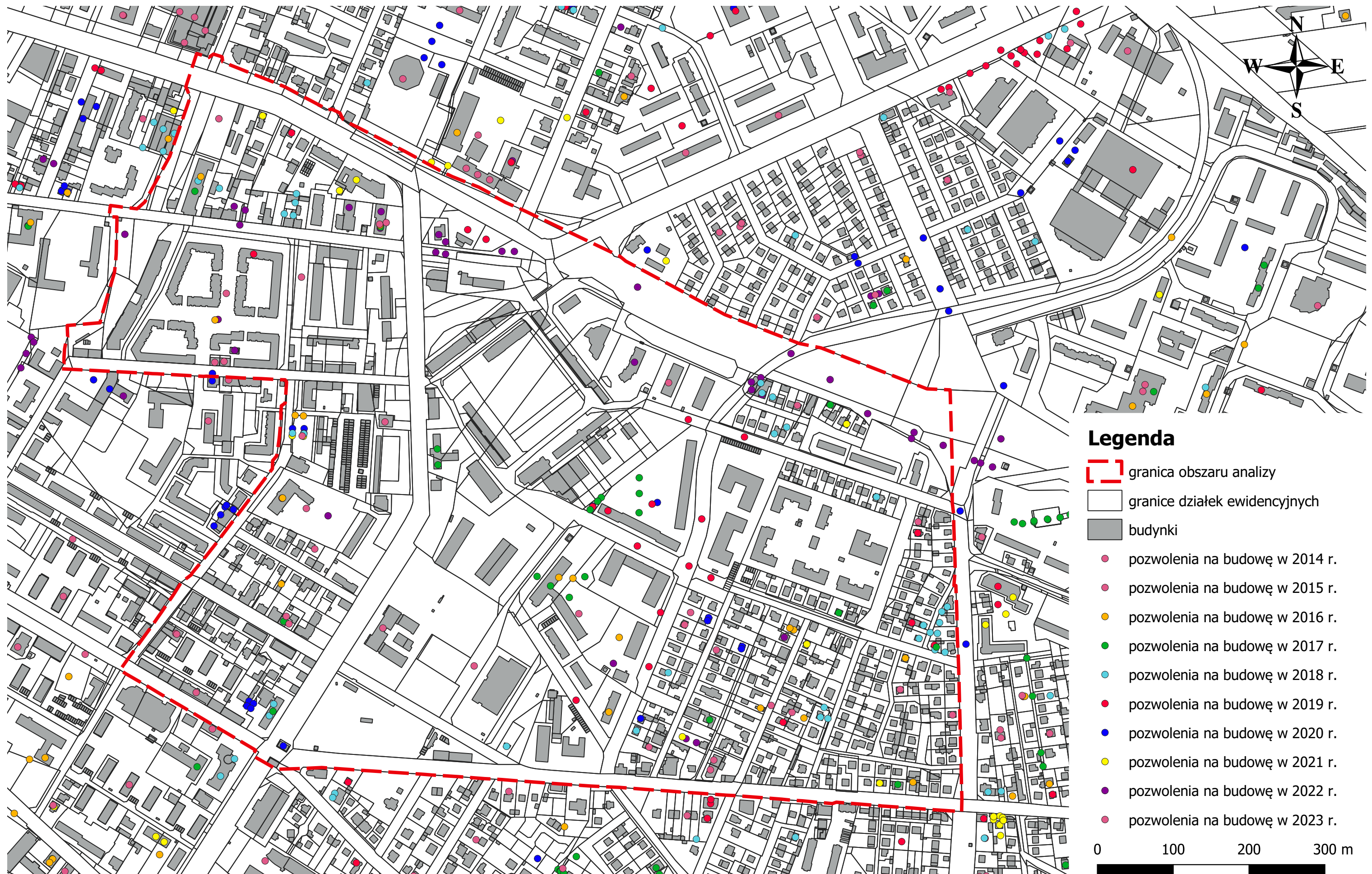
Ustalenia obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego



Załącznik 4 - Sytuacja planistyczno-prawna
Ustalenia innych uwarunkowań



Załącznik 5 - Wydane pozwolenia na budowę w latach 2014-2023



**Załącznik 6 - Granica terenu wskazanego do objęcia ustaleniami
Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "Spółdzielcza - Gradowskiego"**

