



PREZYDENT MIASTA PŁOCKA

Zarządzenie Nr 913/2025
Prezydenta Miasta Płocka
z dnia 7 maja 2025 roku

w sprawie: Analizy zasadności przystąpienia do sporządzenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Piaska w Płocku.

Na podstawie art. 14 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) oraz art. 7 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 z późn. zm.) Prezydent Miasta Płocka zarządza, co następuje:

§ 1

Przyjąć dokument pod nazwą: Analiza zasadności przystąpienia do sporządzenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Piaska 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 w rejonie ulicy Piaska w Płocku dla terenu położonego w granicach:

1. od zachodu – zachodnie granice działek o numerach ewidencyjnych gruntów: 260/2, 256/17, 21/14 (obręb nr 9 – Wyszogrodzka);
2. od północy – północno-zachodnia granica działki o numerze ewidencyjnym gruntów 21/14 (obręb nr 9 – Wyszogrodzka) do przecięcia z punktem określonym przez współrzędne x: 5824415,622, y: 7413417,270 (współrzędne dziesiętne w układzie 2000 strefa 7, EPSG: 2178), linia łącząca kolejny punkt określony przez współrzędne x: 5824415,400, y: 7413421,330 (współrzędne dziesiętne w układzie 2000 strefa 7, EPSG: 2178), południowa granica działki o numerze ewidencyjnym gruntów 20/3 (obręb nr 9 – Wyszogrodzka), fragment zachodniej granicy działki o numerze ewidencyjnym gruntów 21/24 (obręb nr 9 – Wyszogrodzka), zachodnia i północna granica działki o numerze ewidencyjnym gruntów 21/23 (obręb nr 9 – Wyszogrodzka), wschodnia granica działki o numerze ewidencyjnym gruntów 21/24 (obręb nr 9 – Wyszogrodzka) do przecięcia punktem określonym przez współrzędne x: 5824346,920, y: 7413492,460 (współrzędne

dziesiętne w układzie 2000 strefa 7, EPSG: 2178); linia łącząca kolejny punkt określony przez współrzędne x: 5824339,610, y: 7413500,470 (współrzędne dziesiętne w układzie 2000 strefa 7, EPSG: 2178), północna granica działki o numerze ewidencyjnym gruntów 21/1 (obręb nr 9 – Wyszogrodzka), do przecięcia z punktem określonym przez współrzędne x: 5824306,210, y: 7413617,440 (współrzędne dziesiętne w układzie 2000 strefa 7, EPSG: 2178), linia łącząca kolejny punkt określony przez współrzędne x: 5824308,110, y: 7413632,900 (współrzędne dziesiętne w układzie 2000 strefa 7, EPSG: 2178);

3. od wschodu – punkt określony przez współrzędne x: 5824308,110, y: 7413632,900 (współrzędne dziesiętne w układzie 2000 strefa 7, EPSG: 2178), fragment wschodniej granicy działki o numerze ewidencyjnym gruntów 280/2 (obręb nr 9 – Wyszogrodzka), fragment wschodniej działki o numerze ewidencyjnym gruntów 863/2 (obręb nr 9 – Wyszogrodzka) do przecięcia z punktem określonym przez współrzędne x: 5823895,030, y: 7413631,790 (współrzędne dziesiętne w układzie 2000 strefa 7, EPSG: 2178);
4. od południa – punkt określony przez współrzędne x: 5823895,030, y: 7413631,790 (współrzędne dziesiętne w układzie 2000 strefa 7, EPSG: 2178), linia łącząca kolejny punkt określony przez współrzędne x: 5823905,450, y: 7413613,080 (współrzędne dziesiętne w układzie 2000 strefa 7, EPSG: 2178), północne granice działek o numerach ewidencyjnych gruntów 828/1, 271/2, 271/1 (obręb nr 9 – Wyszogrodzka), fragment północnej granicy działki o numerze ewidencyjnym gruntów 270 (obręb nr 9 – Wyszogrodzka).

§ 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 913/2025
Prezydenta Miasta Płocka
z dnia 7 maja 2025 r.

**URZĄD MIASTA PŁOCKA
WYDZIAŁ STRATEGII, ARCHITEKTURY I URBANISTYKI
REFERAT POLITYKI PRZESTRZENNEGO MIASTA**

**ANALIZA ZASADNOŚCI PRZYSTĄPIENIA DO SPORZĄDZENIA
MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
W REJONIE ULICY PIASKA W PŁOCKU**



maj 2025 roku

Spis treści

I. Podstawa formalno-prawna.....	3
II. Uwarunkowania.....	3
1. Lokalizacja i charakterystyka obszaru opracowania.....	3
2. Sytuacja planistyczno-prawna.....	3
2.1. Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Płocka..	3
2.2. Miejskowe plany zagospodarowania przestrzennego obowiązujące na obszarze analizy i w jego bliskim sąsiedztwie.....	4
3. Struktura własności nieruchomości.....	5
4. Wnioski w sprawie sporządzenia planu miejscowego.....	5
5. Wydane decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.....	5
6. Wydane pozwolenia na budowę.....	6
III. Wyznaczenie obszaru przeznaczonego do objęcia miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.....	6
IV. Zasadność przystąpienia do sporządzenia planu i przewidywane rozwiązania.....	7
1. Zasadność przystąpienia do sporządzenia planu.....	7
2. Przewidywane rozwiązania.....	7
V. Ustalenie niezbędnego zakresu prac planistycznych.....	8
VI. Podsumowanie.....	8
VII. Załączniki graficzne.....	8

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 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) przed podjęciem uchwały o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego prezydent miasta wykonuje analizy dotyczące zasadności przystąpienia do sporządzenia planu miejscowego oraz ustala niezbędny zakres prac planistycznych.

II. Uwarunkowania

1. Lokalizacja i charakterystyka obszaru opracowania

Obszar objęty analizą położony jest w centralnej części miasta Płocka, w rejonie ulicy Piaska. Analizowany teren obejmuje powierzchnię 14,08 ha. Granice przebiegają wzdłuż działek ewidencyjnych, zgodnie z załącznikiem graficznym nr 1. Od północy obszar analizy graniczy z terenami garaży, od zachodu z terenami zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, od strony południowej granica zlokalizowana jest w sąsiedztwie Alei marszałka Józefa Piłsudskiego, a wschodnia granica przebiega wzdłuż terenów kolejowych.

Analizowany obszar pod względem zagospodarowania tworzy spójny i zróżnicowany teren. Pomiędzy ulicą Piaska, a południową granicą obszaru opracowania przy ulicy Gierzyńskiego znajduje się osiedle mieszkaniowe wielorodzinne, w którego skład wchodzi zabudowa od dwukondygnacyjnej do dziesięciokondygnacyjnej. Uzupełnieniem tej części terenu jest zieleń wysoka. W sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej znajdują się liczne budynki oświaty, nauki i kultury oraz zabudowa sportowa. Zlokalizowane są one w północnej części obszaru i obejmują przedszkole miejskie, szkoły i boiska sportowe. We wschodniej części obszaru zlokalizowana jest zabudowa kultu religijnego, m. in. kościół. W południowo-wschodniej części obszaru opracowania mieści się teren handlowo-usługowy.

Analizowany teren jest dobrze skomunikowany z pozostałą częścią miasta. Główna obsługa komunikacyjna zapewniona jest dzięki Alei marszałka Józefa Piłsudskiego (pełniąca funkcję drogi krajowej nr 60), znajdującą się poza południową granicą obszaru. Przez teren objęty opracowaniem przebiega ulica Piaska, łącząca północną stronę osiedla z południową oraz ulica Gierzyńskiego, która pełni funkcję dojazdową do zabudowy wielorodzinnej. Wschodnia część terenu analizy obejmuje linię kolejową nr 33 relacji Kutno – Brodnica. Uzupełnieniem całości obszaru objętego analizą są liczne chodniki, ścieżki i tereny parkingów.

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

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

2. Sytuacja planistyczno-prawna

Zgodnie z art. 3 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 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.

2.1. 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 B - Wyszogrodzka.

Strefa funkcjonalna B zlokalizowana jest pomiędzy strefą A, a strefą C, rzeką Wisłą i ulicą Otolińską. 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 terenie oznaczonym symbolem **MW – obszary o dominującej funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej**, dla którego Studium ustala następujące zasady kształtowania zabudowy:

- funkcje podstawowe: mieszkalna wielorodzinna, uzupełniająco: mieszkalna jednorodzinna, usługowa, przestrzenie publiczne, inne funkcje towarzyszące;
- dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacyjnej;
- liczba kondygnacji: do 11. W przypadku nowej zabudowy stanowiącej uzupełnienie istniejących osiedli liczba kondygnacji i wysokość powinny zostać dostosowane do zabudowy sąsiedniej, z tolerancją do +/-2 kondygnacji;
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla terenów lokalizacji budynków wolnostojących – 35%.

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 2024 r. poz. 1130 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 Studium 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 30 czerwca 2026 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 2024 r. poz. 1130 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.

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

Obszar analizy aktualnie nie jest objęty ustaleniami żadnego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

W bezpośrednim sąsiedztwie obszaru objętego analizą obowiązują:

- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu zawartego pomiędzy ul. Spółdzielczą, ul. Oaza, ul. Maneżową, ul. Spółdzielczą, ul. Wyszogrodzką i Alejami Piłsudskiego w Płocku, przyjęty Uchwałą Nr 531/XXVII/04 Rady Miasta Płocka z 28 czerwca 2004 roku w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zawartego pomiędzy ul. Spółdzielczą, ul. Oaza, ul. Maneżową, ul. Spółdzielczą, ul. Wyszogrodzką i Alejami Piłsudskiego w Płocku, opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego w dniu 4 sierpnia 2004 roku Nr 194, poz. 5168 - plan nr 36;
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego "Zatorze" w Płocku, przyjęty Uchwałą Nr 833/L/2018 Rady Miasta Płocka z 30 sierpnia 2018 roku w sprawie Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Zatorze” w Płocku, opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego w dniu 7 września 2018 roku poz. 8518 - plan nr 64;
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Braci Jeziorowskich w Płocku, przyjęty Uchwałą Nr 968/LVI/2023 Rady Miasta Płocka z 31 sierpnia 2023 roku w sprawie uchwalenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Braci Jeziorowskich w Płocku, opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego w dniu 5 września 2023 r., poz. 9849 - plan nr 81.

Wśród terenów wyszczególnionych na obszarze powyższych planów w bliskim sąsiedztwie obszaru analizy od strony wschodniej dominują tereny o przeznaczeniu pod parking oraz zieleni urządzonej. Od strony południowej z analizowanym obszarem sąsiadują tereny wyznaczone w obowiązującym planie pod drogę publiczną klasy głównej.

Dodatkowo w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru Rada Miasta Płocka podjęła Uchwałę Nr 83/V/2019 Rady Miasta Płocka z dnia 28 lutego 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Graniczna-Otolińska”.

Ustalenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla obszaru analizy zostały przedstawione w załączniku graficznym nr 3.

3. Struktura własności nieruchomości

Obszar objęty analizą to grunty stanowiące:

- własność Skarbu Państwa – **0,70 %** - 0,10 ha;
- użytkowanie wieczyste Skarbu Państwa – **5,13 %** - 0,72 ha;
- własność Gminy Miasta Płocka – **36,41 %** - 5,13 ha;
- użytkowanie wieczyste Gminy Miasta Płocka – **8,52 %** - 1,20 ha;
- własność spółek handlowych – **6,43 %** - 0,90 ha;
- własność Spółdzielni Mieszkaniowych – **31,11 %** - 4,38 ha;
- własność osób fizycznych – **2,38 %** - 0,34 ha;
- własność kościołów i związków wyznaniowych – **9,32 %** - 1,31 ha.

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

4. Wnioski w sprawie sporządzenia planu miejscowego

W przedmiotowej analizie uwzględniono wnioski w sprawie sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego złożone od 1 stycznia 2015 r. do 30 kwietnia 2025 r. W tym okresie do Urzędu Miasta Płocka nie wpłynął żaden wniosek o sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru objętego analizą.

5. 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 1 stycznia 2015 r. do 30 kwietnia 2025 r. dla obszaru analizy.

6. Wydane pozwolenia na budowę

Analiza wydanych pozwoleń na budowę od dnia 1 stycznia 2015 r. do 30 kwietnia 2025 r. wykazała, iż w podanym okresie wydano łącznie 12 pozwoleń:

- 2015 rok – 2 pozwolenia:
 - 1 pozwolenie – usługi publiczne,
 - 1 pozwolenie – infrastruktura techniczna;
- 2016 rok – 3 pozwolenia:
 - 1 pozwolenie – parkingi, garaże,
 - 1 pozwolenie – usługi publiczne,
 - 1 pozwolenie – infrastruktura techniczna;
- 2017 rok – 1 pozwolenie – zabudowa usługowa;
- 2018 rok – 0 pozwoleń;
- 2019 rok – 2 pozwolenia:
 - 1 pozwolenie – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
 - 1 pozwolenie – wewnętrzna instalacja, przyłącze, węzeł ciepłny;
- 2020 rok – 2 pozwolenia:
 - 1 pozwolenie – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
 - 1 pozwolenie – zabudowa usługowa;
- 2021 rok – 1 pozwolenie – usługi publiczne;
- 2022 rok – 0 pozwoleń;
- 2023 rok – 1 pozwolenie – usługi publiczne;
- 2024 rok – 0 pozwoleń;
- 2025 rok (do dnia 30 kwietnia 2025 r.) – 0 pozwoleń.

III. Wyznaczenie obszaru przeznaczonego 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 specyfikę obszaru oraz jego obecne zagospodarowanie uznano, że zasadnym działaniem jest sporządzenie miejscowego planu dla całego obszaru objętego analizą. W związku z powyższym granica obszaru przeznaczonego do objęcia Miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Piaska w Płocku została wyznaczona w następujący sposób:

- od zachodu – zachodnie granice działek o numerach ewidencyjnych gruntów: 260/2, 256/17, 21/14 (obręb nr 9 – Wyszogrodzka);
- od północy – północno-zachodnia granica działki o numerze ewidencyjnym gruntów 21/14 (obręb nr 9 – Wyszogrodzka) do przecięcia z punktem określonym przez współrzędne x: 5824415,622, y: 7413417,270 (współrzędne dziesiętne w układzie 2000 strefa 7, EPSG: 2178), linia łącząca kolejny punkt określony przez współrzędne x: 5824415,400, y: 7413421,330 (współrzędne dziesiętne w układzie 2000 strefa 7, EPSG: 2178), południowa granica działki o numerze ewidencyjnym gruntów 20/3 (obręb nr 9 – Wyszogrodzka), fragment zachodniej granicy działki o numerze ewidencyjnym gruntów 21/24 (obręb nr 9 – Wyszogrodzka), zachodnia i północna granica działki o numerze ewidencyjnym gruntów 21/23 (obręb nr 9 – Wyszogrodzka), wschodnia granica działki o numerze ewidencyjnym gruntów 21/24 (obręb nr 9 – Wyszogrodzka) do przecięcia punktem określonym przez współrzędne x: 5824346,920, y: 7413492,460 (współrzędne dziesiętne w układzie 2000 strefa 7, EPSG: 2178); linia

łącząca kolejny punkt określony przez współrzędne x: 5824339,610, y: 7413500,470 (współrzędne dziesiętne w układzie 2000 strefa 7, EPSG: 2178), północna granica działki o numerze ewidencyjnym gruntów 21/1 (obręb nr 9 – Wyszogrodzka), do przecięcia z punktem określonym przez współrzędne x: 5824306,210, y: 7413617,440 (współrzędne dziesiętne w układzie 2000 strefa 7, EPSG: 2178), linia łącząca kolejny punkt określony przez współrzędne x: 5824308,110, y: 7413632,900 (współrzędne dziesiętne w układzie 2000 strefa 7, EPSG: 2178);

- od wschodu – punkt określony przez współrzędne x: 5824308,110, y: 7413632,900 (współrzędne dziesiętne w układzie 2000 strefa 7, EPSG: 2178), fragment wschodniej granicy działki o numerze ewidencyjnym gruntów 280/2 (obręb nr 9 – Wyszogrodzka), fragment wschodniej działki o numerze ewidencyjnym gruntów 863/2 (obręb nr 9 – Wyszogrodzka) do przecięcia z punktem określonym przez współrzędne x: 5823895,030, y: 7413631,790 (współrzędne dziesiętne w układzie 2000 strefa 7, EPSG: 2178);
- od południa – punkt określony przez współrzędne x: 5823895,030, y: 7413631,790 (współrzędne dziesiętne w układzie 2000 strefa 7, EPSG: 2178), linia łącząca kolejny punkt określony przez współrzędne x: 5823905,450, y: 7413613,080 (współrzędne dziesiętne w układzie 2000 strefa 7, EPSG: 2178), północne granice działek o numerach ewidencyjnych gruntów 828/1, 271/2, 271/1 (obręb nr 9 – Wyszogrodzka), fragment północnej granicy działki o numerze ewidencyjnym gruntów 270 (obręb nr 9 – Wyszogrodzka).

Granice obszaru przeznaczonego do objęcia Miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Piaska w Płocku 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 i ustaleń planistycznych, w świetle obowiązujących przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym należy stwierdzić, że przystąpienie do sporządzenia planu jest zasadne, gdyż wynika z konieczności:

- zachowania istniejącej funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej na obszarze z jednoczesnym ograniczeniem rozrastania się tej zabudowy na tereny zieleni wewnątrzosiedlowej;
- ochrony istniejącego drzewostanu oraz funkcji rekreacyjnych wewnątrz osiedla mieszkaniowego wielorodzinnego;
- zachowania i zapewnienia dalszego rozwoju funkcji rekreacyjno-sportowych i usług edukacji na obszarze;
- uwzględnienia ograniczeń w zabudowie i zagospodarowaniu terenu wynikających z obecności i bliskiego sąsiedztwa terenów kolejowych.

2. Przewidywane rozwiązania

Zgodnie z zapisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 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:

- wprowadzenie terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w miejsce istniejącego osiedla mieszkaniowego oraz ograniczenie dalszej jego rozbudowy poprzez odpowiednie kształtowanie linii zabudowy i wysoki wskaźnik minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej;
- wprowadzenie terenów o funkcji zieleni urządzonej na obszarze planu oraz wyznaczenie stref o zwiększonym udziale zieleni wysokiej, w szczególności na obszarze zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- wprowadzenie terenów usług edukacji oraz sportu i rekreacji zgodnie z aktualnym zagospodarowaniem obszaru z zapewnieniem ich dalszego rozwoju;
- wprowadzenie terenów usług sakralnych zgodnie z aktualnym zagospodarowaniem obszaru;
- wprowadzenie terenu komunikacji kolejowej i szynowej oraz strefy ochronnej dla terenów zamkniętych kolejowych w celu ograniczenia zabudowy i zagospodarowania terenu w sąsiedztwie istniejącej linii kolejowej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

V. Ustalenie niezbędnego zakresu prac planistycznych

Do niezbędnych prac planistycznych należą:

- sporządzenie 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 oraz odpowiednio do zakresu planu z uwzględnieniem stosownych zapisów art. 15 ust. 2 i 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 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.

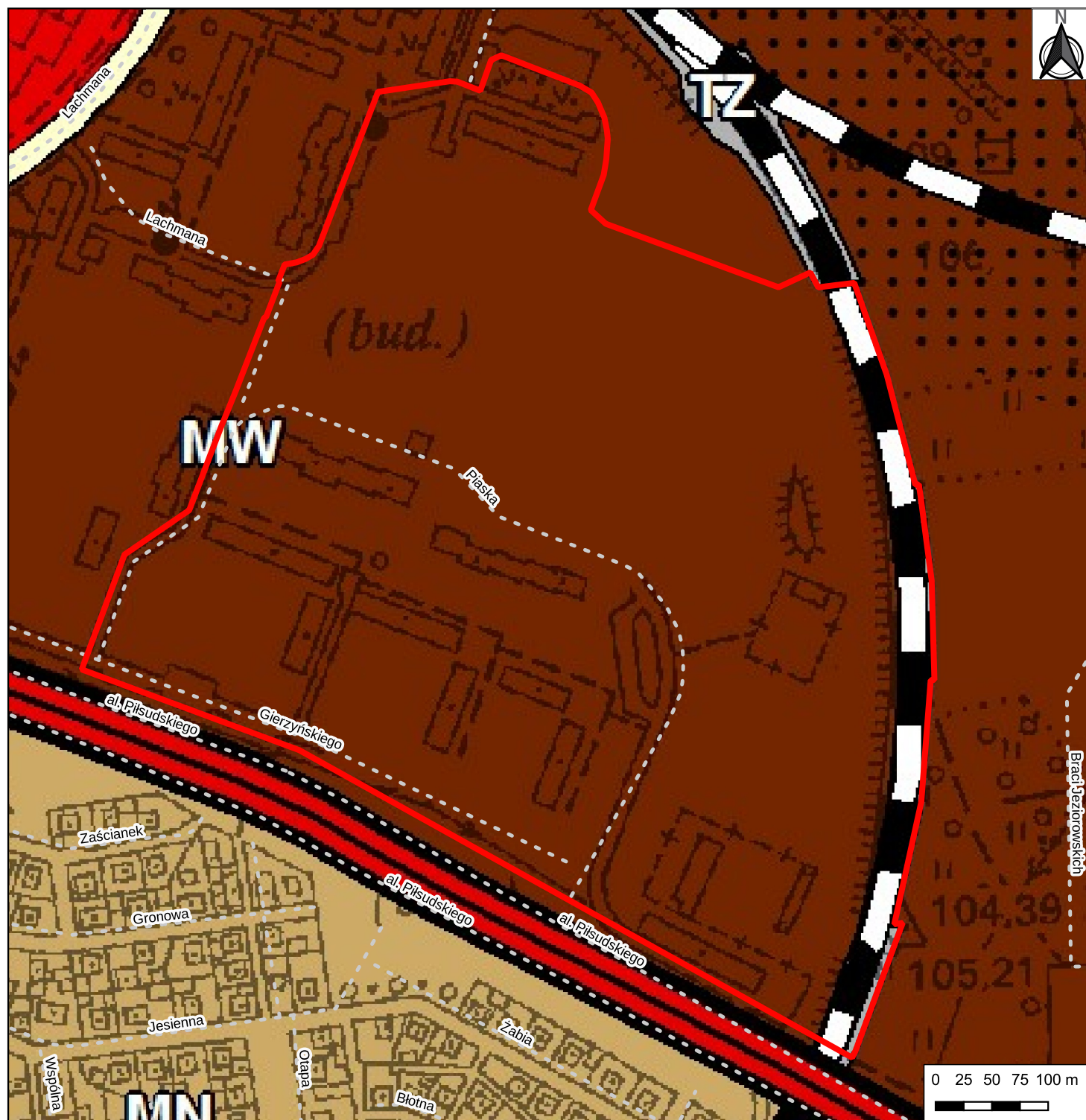
VI. Podsumowanie

Po szczegółowym przeanalizowaniu wskazanego obszaru w zakresie zapisów w obowiązującym Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego miasta Płocka oraz innych uwarunkowań obszaru stwierdzono, że zasadnym jest przystąpienie do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w wyznaczonych granicach stanowiących załącznik nr 5 do analizy.

Obszar wskazany do sporządzenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Piaska w Płocku ze względu na swój charakter wymaga ustalenia zapisów dotyczących utrzymania dotychczasowego użytkowania terenów, w szczególności zachowania dotychczasowej zabudowy istniejącego osiedla mieszkaniowego oraz terenów towarzyszących. Koniecznym jest również wzmocnienie ochrony zieleni wysokiej stanowiącej uzupełnienie terenów osiedlowych.

VII. Załączniki graficzne

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



Legenda

- granica obszaru wskazanego do sporządzenia mpzp
- - - ulice

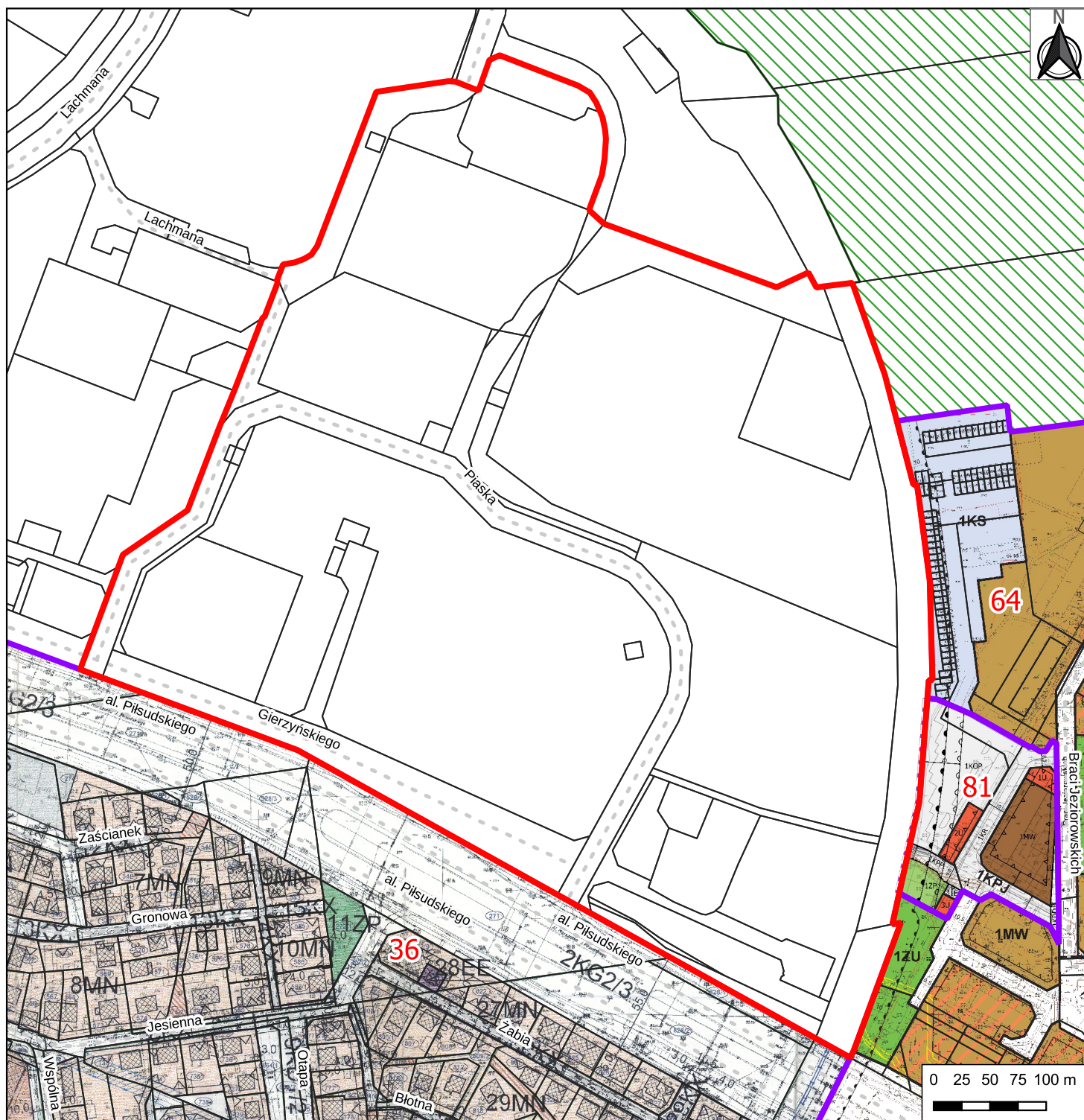
Struktura funkcjonalna

- MW obszary o dominującej funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej
- MN obszary o dominującej funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej
- U obszary o dominującej funkcji usługowej
- TZ tereny zamknięte

Układ komunikacyjny

- dwujezdniowe drogi klasy G
- wybrane jednojezdniowe drogi klasy L
- linie kolejowe

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



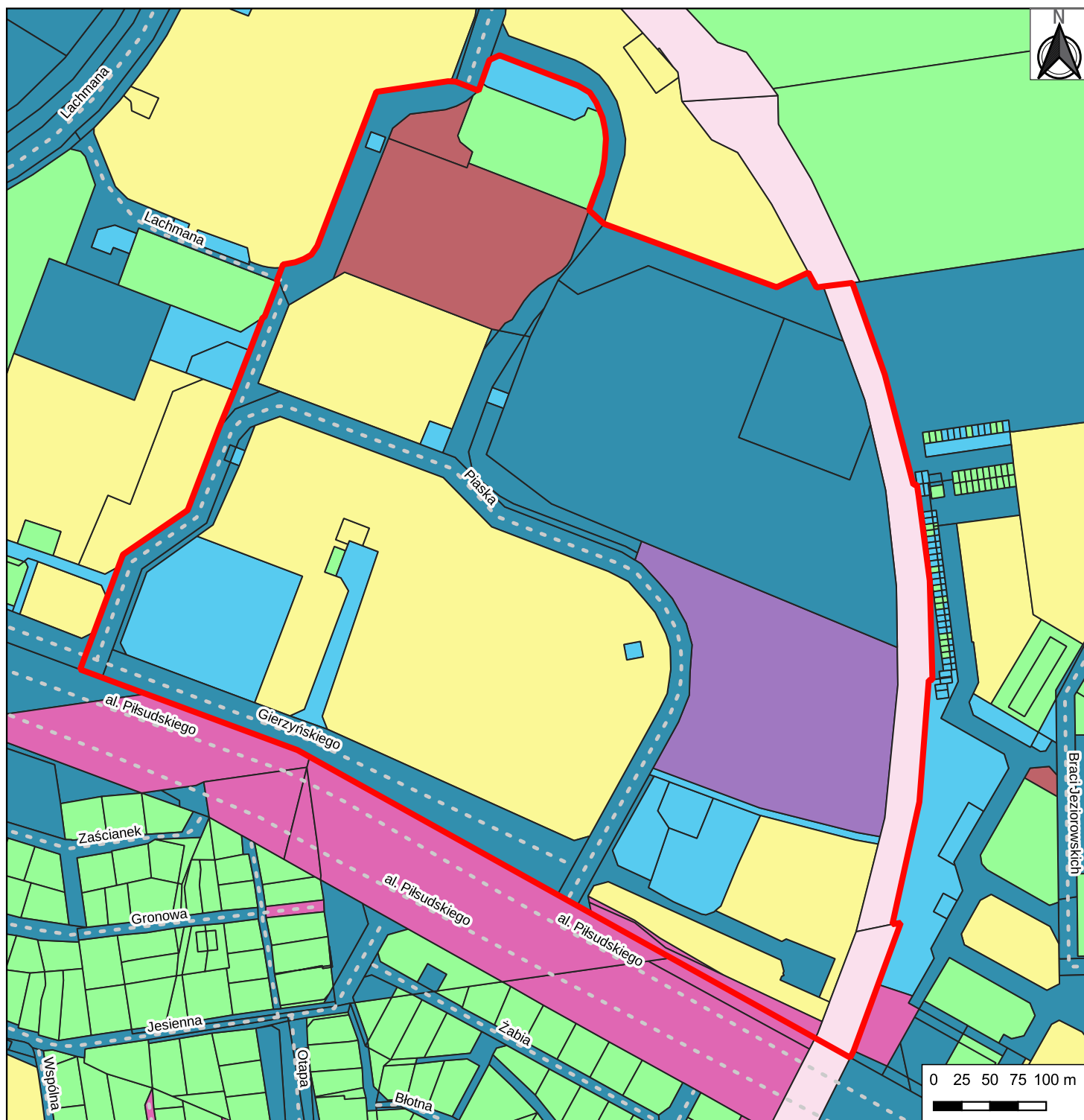
Legenda

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

- 36** Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu zawartego pomiędzy ul. Spółdzielczą, ul. Oaza, ul. Maneżową, ul. Spółdzielczą, ul. Wyszogrodzką i Alejami Piłsudskiego w Płocku
- 64** Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego „Zatorze” W Płocku
- 81** Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Braci Jeziorowskich w Płocku

Analiza zasadności przystąpienia do sporządzenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
w rejonie ulicy Piaska w Płocku

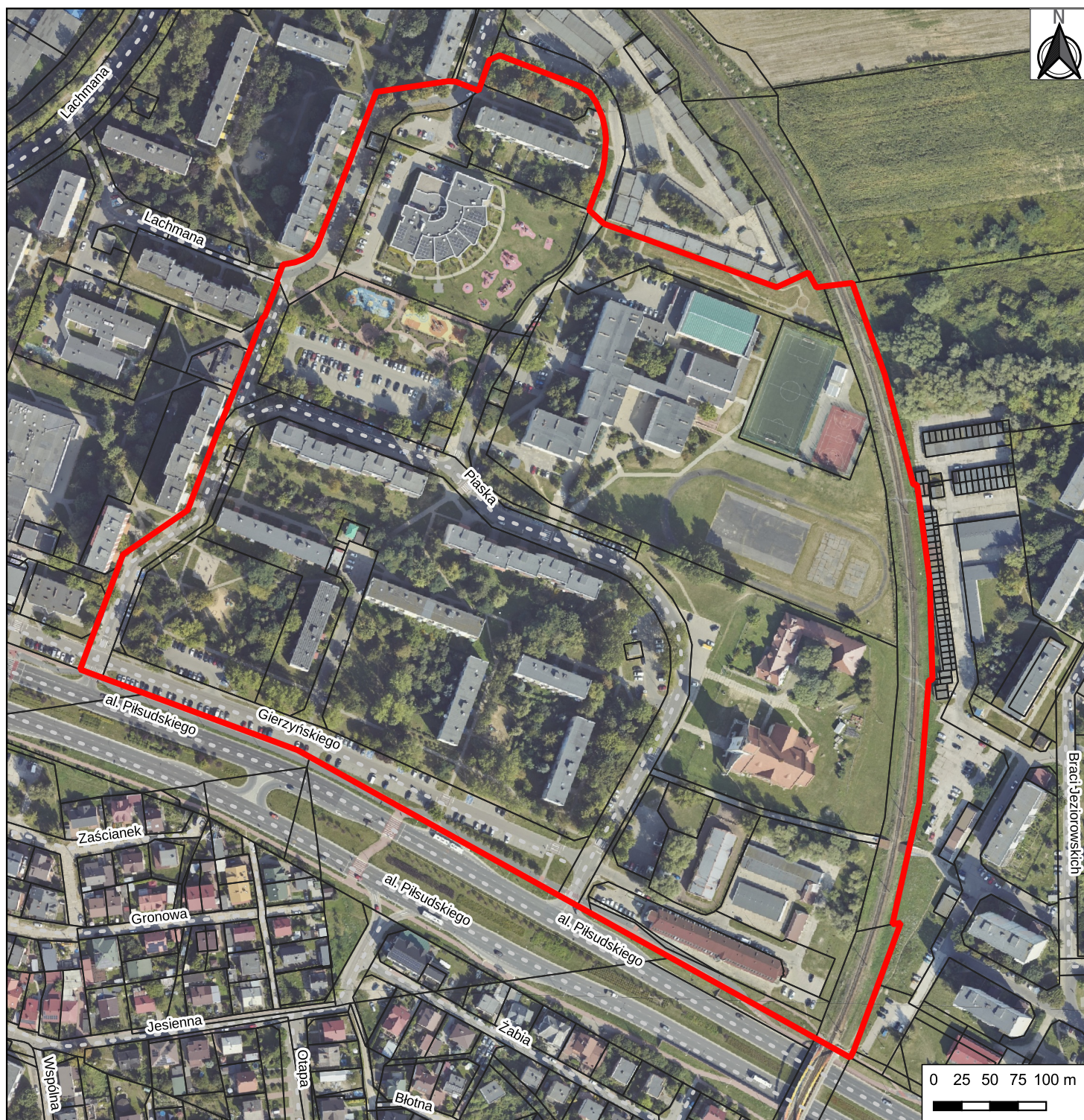
Załącznik nr 4 - Struktura własności gruntów



Legenda

- | | |
|--|---|
| granica obszaru wskazanego do sporządzenia mpzp | własność Skarbu Państwa |
| granice działek ewidencyjnych | własność Województwa |
| --- ulice | własność spółek handlowych |
| | użytkowanie wieczyste Skarbu Państwa |
| | własność Gminy |
| | użytkowanie wieczyste Gminy |
| | własność osób fizycznych |
| | własność spółdzielni mieszkaniowych |
| | własność kościołów i związków wyznaniowych |

**Załącznik nr 5 - Granica terenu wskazanego do objęcia ustaleniami
Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Piaska w Płocku**



Legenda

-  granica Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Piaska w Płocku
-  granice działek ewidencyjnych
- - - ulice