



PREZYDENT MIASTA PŁOCKA

Zarządzenie Nr 2028/2016 Prezydenta Miasta Płocka z dnia 24 maja 2016 roku

w sprawie: Analizy zasadności przystąpienia do sporządzenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Lotnisko” 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 (tekst jednolity Dz. U. z 2015 roku poz. 199, ze zmianami: z 2015 roku, poz.443, poz.774, poz. 1265, poz. 1434, poz. 1713, poz. 1777, poz. 1830 i poz. 1890) oraz art. 7 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2016 roku poz. 446) Prezydent Miasta Płocka zarządza, co następuje:

§ 1

Przyjąć dokument pod nazwą Analiza zasadności przystąpienia do sporządzenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Lotnisko” w Płocku i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Płocka, zwaną dalej Analizą, stanowiącą załącznik nr 1 do niniejszego zarządzenia.

§ 2

Przygotować projekt uchwały Rady Miasta Płocka w sprawie przystąpienia do sporządzenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Lotnisko” w Płocku dla terenu położonego w granicach:

- 1) od zachodu – linia rozgraniczająca terenów kolejowych, zachodnia granica działek o numerach ewidencyjnych gruntów 39/1 i 39/2, linia rozgraniczająca ulicy Bielskiej (wzdłuż północnej granicy części działki o numerze ewidencyjnym gruntów 1/7);
- 2) od północy – północna granica działek o numerach ewidencyjnych gruntów: 7/5, 7/1, 8/2, 9/2, 10, 11/2;
- 3) od wschodu – granica administracyjna miasta;
- 4) od południa – linia rozgraniczająca ulicy Targowej (wzdłuż północnej granicy działek o numerach ewidencyjnych gruntów: 61/1 i 61/2 oraz części 61/3, południowej granicy działek o numerach ewidencyjnych gruntów: części 61/3, 61/4, 165, 109/25, 171/32, 159/4, 156/1, 156/2), linia rozgraniczająca ulicy Otolińskiej (wzdłuż północnej granicy części działki o numerze ewidencyjnym gruntów 125).

§ 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

**ANALIZA ZASADNOŚCI
PRZYSTĄPIENIA DO SPORZĄDZENIA
MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
"LOTNISKO" W PŁOCKU
I STOPNIA ZGODNOŚCI PRZEWIDYWANYCH ROZWIĄZAŃ Z USTALENIAMI
STUDIUUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA MIASTA
PŁOCKA**

1. Wstęp

Zgodnie z art. 14 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U z 2015 roku, poz. 199 z późniejszymi zmianami) 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.

2. Ogólna charakterystyka i aktualne zagospodarowanie terenu

Lokalizacja obszaru

Teren objęty analizą obejmuje powierzchnię około 322 ha. Zlokalizowany jest we wschodniej części miasta na obszarze południowej części osiedla Trzepowo. Granice obszaru objętego analizą wyznaczają:

1. od zachodu – linia rozgraniczająca terenów kolejowych, zachodnia granica działek o numerach ewidencyjnych gruntów 39/1 i 39/2, linia rozgraniczająca ulicy Bielskiej (wzdłuż północnej granicy części działki o numerze ewidencyjnym gruntów 1/7);
2. od północy – północna granica działek o numerach ewidencyjnych gruntów: 7/5, 7/1, 8/2, 9/2, 10, 11/2;
3. od wschodu – granica administracyjna miasta;
4. od południa – linia rozgraniczająca ulicy Targowej (wzdłuż północnej granicy działek o numerach ewidencyjnych gruntów: 61/1 i 61/2 oraz części 61/3, zachodnia granica działki o numerze ewidencyjnym gruntów 106/2, północna granica miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w Płocku pomiędzy: torami stacji kolejowej, ul. Otolińską, ul. Chopina, linia rozgraniczająca ulicy Otolińskiej (wzdłuż części północnej granicy działki o numerze ewidencyjnym gruntów 74/11 oraz północnej granicy działki o numerze ewidencyjnym gruntów 125).

Granice terenu objętego analizą zasadności przystąpienia do sporządzenia planu określone zostały na załączniku graficznym nr 1.

Charakterystyka obszaru

Obszar objęty analizą zlokalizowany jest w odległości ok. 3 km od centrum miasta. Obszar ten charakteryzuje się znacznymi różnicami w stopniu zabudowy. Przebiegająca przez miasto linia kolejowa nr 33 relacji Kutno - Brodnica stanowi barierę wyraźnie oddzielającą ten obszar od terenów śródmiejskich i obszarów lokalizacji zabudowy wielorodzinnej. Istnienie tak wyraźnej przeszkody dla swobodnego rozwoju obszarów mieszkaniowych sprzyjało wprowadzeniu na obszarze objętym analizą zupełnie innego katalogu funkcji. Tereny zlokalizowane wzdłuż ulicy Targowej są silnie zurbanizowane i mają charakter terenów produkcyjnych, magazynowych i składowych. Na tym obszarze swoje siedziby mają jedno z największych płockich przedsiębiorstw: CNH New Holland SA, BudMat Transport sp. z o.o. czy Mostostal Płock SA. Tereny zlokalizowane dalej na północ i wschód charakteryzują się znacznie mniejszym stopniem zagospodarowania. Centralną część obszaru stanowią grunty niezabudowane

wykorzystywane na potrzeby funkcjonowania lotniska sportowego. Obecnie lotnisko w Płocku to obszar o powierzchni ok. 75,6 ha. Obejmuje ono działki o numerach ewidencyjnych gruntów 175/2 i 175/3 stanowiące własność Gminy Płock oraz działkę 27/3 stanowiącą własność S.P.Z.O.Z- Lotniczego Pogotowia Ratunkowego. Od 2012 roku obowiązuje umowa użyczenia terenu gminnego, zajmowanego przez lotnisko na rzecz Aeroklubu Ziemi Mazowieckiej będącego zarządcą lotniska. Istniejąca infrastruktura drogowa lotniska składa się z pasa startowego o wymiarach 730 x 160 m o nawierzchni trawiastej. Aktualnie lotnisko nie jest wyposażone w pomoce nawigacyjne, świetlne pomoce nawigacyjne, systemy precyzyjnego podejścia jak również w systemy osłony meteorologicznej. Na terenie lotniska znajdują się do dyspozycji Aeroklubu następujące obiekty:

- hangar główny o powierzchni 720 m² o konstrukcji stalowej pokryty blachą trapezową;
- łącznik hangarowy o powierzchni 153 m² o konstrukcji stalowej pokryty blachą trapezową;
- hangary bliźniacze o łącznej powierzchni 832 m² o konstrukcji stalowej pokryty blachą trapezową;
- budynek szkoleniowo-biurowy dwukondygnacyjny, kontenerowy, konstrukcji metalowej o łącznej powierzchni 240 m²;
- budynek warsztatowo-garażowy – murowany, dach pokryty blachą o pow. 100 m²;
- pawilon szkoleniowy – drewniany, dach pokryty blachą o pow. 26 m²;
- zbiornik ziemny na paliwo lotnicze 50 m³;
- dystrybutor wydawczy paliwa lotniczego zabudowany w pomieszczeniu blaszanym o pow. 7 m²;
- hangar przeznaczony na sprzęt motolotniowy o konstrukcji stalowej, kryty blachą trapezową o pow. 207 m².

Ponadto w ramach terenu lotniska zlokalizowana została baza lotniczego pogotowia ratunkowego wraz z całodobowym lądowiskiem dla śmigłowców. W otoczeniu obszaru lotniska funkcjonuje pięć rodzinnych ogrodów działkowych: "Lotnisko", "Spółdzielca", "Targówek", "Kaprys" i "Żwirki i Wigury" o łącznej powierzchni 25,86 ha.

We wschodniej części obszaru, w rejonie ulicy Granicznej występuje obszar rozwoju zabudowy jednorodzinnej, a także zabudowa usługowa wzdłuż ulicy Otolińskiej. W pozostałej części obszaru dominują tereny wykorzystywane rolniczo.

Podstawowy układ komunikacyjny obszaru opiera się na ulicach Bielskiej, Otolińskiej i Targowej. W terenie zlokalizowany jest także odcinek ulicy Jędrzejewo, przebiegającej we wschodniej i północnej części obszaru analizowanego i obsługującej rozproszone zabudowania jednorodzinne. Na istniejącą w terenie infrastrukturę techniczną składają się w głównej mierze sieci zlokalizowane w liniach rozgraniczających ww dróg publicznych:

- ulicy Bielskiej – sieć wodociągowa, telekomunikacyjna, energetyczna, kanalizacyjna;
- ulicy Targowej – sieć wodociągowa, telekomunikacyjna, energetyczna, kanalizacyjna, gazowa;
- ulicy Otolińskiej – sieć wodociągowa, telekomunikacyjna, energetyczna, kanalizacji deszczowej.

W rejonie południowej granicy lotniska przebiega rów melioracyjny odprowadzający wody z obszaru lotniska, a także sieć ciepłownicza.

Aktualne zagospodarowanie terenu zostało przedstawione na załączniku graficznym nr 2.

3. Sytuacja planistyczno - prawna

Zgodnie z art. 3 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym kształtowanie i prowadzenie polityki przestrzennej na terenie gminy, w tym uchwalanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego należy do zadań własnych gminy.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Płocka.

Obszar objęty analizą nie jest objęty ustaleniami miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Płocka, przyjętym Uchwałą Nr 565/XXXIII/2013 Rady Miasta Płocka z dnia 26 marca 2013 roku analizowany teren zlokalizowany jest w Strefie F - „Kostrogaj, Trzepowo”, jako obszar zabudowy o dominującej funkcji usługowo – produkcyjno – składowej. W granicach Strefy F w Studium przewiduje się przede wszystkim rozwój zabudowy o wiodącej funkcji

produkcyjnej (w tym produkcji energii ze źródeł konwencjonalnych i odnawialnych), przemysłowej, składowej oraz usługowej. Ponadto zachowuje się istniejące lotnisko sportowe z możliwością przekształcenia na lotnisko publiczne. Dopuszcza się zmniejszenie powierzchni lotniska na rzecz obszarów o dominujących funkcjach: PU – obszary o dominującej funkcji produkcyjno - usługowej, U – obszary o dominującej funkcji usługowej.

Zapisy studium definiują przedmiot analizy jako:

- obszar o dominującej funkcji produkcyjno – usługowej (w północnej, wschodniej i południowej części),
- obszar lokalizacji lotniska (w części centralnej),
- obszar ogródków działkowych (w południowej, centralnej i zachodniej części).

W studium proponuje się działania urbanistyczne oznaczone jako: „kontynuacja funkcji na obszarze zurbanizowanym”, „rozwój funkcji na obszarze niezurbanizowanym” i „przekształcenie funkcji na obszarze zurbanizowanym”.

Kontynuacja funkcji na obszarze zurbanizowanym - obszary obecnie zagospodarowane zgodnie z polityką przestrzenną miasta i które nie będą podlegać przekształceniom.

Rozwój funkcji na obszarze niezurbanizowanym - obszary obecnie niezagospodarowane, wskazane pod zabudowę.

Przekształcenie funkcji na obszarze zurbanizowanym - obszary obecnie zagospodarowane w sposób substandardowy lub niezgodny z polityką przestrzenną miasta. Obszary te wskazano do zagospodarowania na nową funkcję, spójną z długofalową wizją miasta:

- dla obszaru istniejących terenów rolnych, przekształcenia funkcji na obszarze zurbanizowanym,
- tereny wolne od zabudowy dedykowane pod rozwój zakładanej funkcji.

Studium ogranicza powierzchnię terenów rolnych w granicach miasta. Istniejąca rolnicza przestrzeń produkcyjna nie ma znaczenia gospodarczego w skali miasta i regionu. Powierzchnia terenów rolnych na obszarze Płocka powinna być systematycznie zmniejszana. Proponuje się całkowitą zmianę przeznaczenia terenów rolnych na cele nierolnicze.

Ponadto przez obszar będący przedmiotem analizy przewiduje się w studium przebieg obwodnicy północno – zachodniej przez tereny oznaczone symbolem PU. W zachodniej części analizowanego obszaru na terenie PU zlokalizowane są dwa stanowiska archeologiczne.

Parametry i wskaźniki zabudowy wynikające ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Płocka:

Obszary	Zasady kształtowania zabudowy
PU – obszary o dominującej funkcji produkcyjno-usługowej	Funkcja: produkcyjna nieuciążliwa, usługowa, magazynowo-składowa, przestrzenie publiczne, inne funkcje towarzyszące. Dopuszcza się adaptację zabudowy mieszkaniowej. Dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacyjnej. Wysokość zabudowy: do 20 metrów. Maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 90%.
LT – obszar lokalizacji lotniska	Funkcja: lotnisko, obiekty obsługi lotniska i ruchu lotniczego, usługi, funkcje magazynowo - składowe. Dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.
ZD – obszary ogrodów działkowych	Funkcja: ogrody działkowe i inne funkcje towarzyszące Dopuszcza się zieleni urządzonej, funkcje rekreacyjną, lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacyjnej. Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 70%.

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.

Z analizowanym obszarem graniczą trzy obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego:

- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w Płocku pomiędzy: torami stacji kolejowej, ul. Otolińską, ul. Chopina, przyjęty Uchwałą Nr 166/XII/03 Rady Miasta Płocka z dnia 26 czerwca 2003 roku, która została opublikowana w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego z dnia 03 sierpnia 2003, Nr 209, poz. 5330,
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Bielska Targowa” w Płocku, przyjęty Uchwałą Nr 602/XXXV/2013 Rady Miasta Płocka z dnia 28 maja 2013 roku, która została opublikowana w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego z dnia 24 czerwca 2013 roku, poz. 7050,
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Trzepowo” w Płocku, przyjęty Uchwałą Nr 836/XLIX/2014 Rady Miasta Płocka z dnia 24 czerwca 2014 roku, która została opublikowana w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego z dnia 11 lipca 2014 roku, poz. 6754.

Wieloletni program sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta Płocka na lata 2014-2018 z perspektywą do 2020 roku

W myśl art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Prezydent Miasta Płocka zobowiązany jest do monitorowania aktualności ustaleń obowiązujących mpzp. W tym celu Zarządzeniem Nr 4788/2014 Prezydenta Miasta Płocka z dnia 12 sierpnia 2014 roku przyjęta została „Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym i ocena aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta Płocka w latach 2010 – 2013”. Wyniki analizy przedstawiono Radzie Miasta Płocka, która Uchwałą Nr 860/L/2014 z dnia 26 sierpnia 2014 roku przyjęła wyniki analizy i zobowiązała Prezydenta Miasta Płocka do opracowania Wieloletniego programu sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. „Wieloletni program sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta Płocka na lata 2014-2018 z perspektywą do 2020 roku” opracowano w nawiązaniu do: ustaleń obowiązującego „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Płocka” oraz wytycznych określonych w wyżej wymienionej uchwale Rady Miasta Płocka.

Zgodnie z przyjętą Uchwałą Nr 860/L/2014 Rady Miasta Płocka z dnia 26 sierpnia 2014 roku, obszar w rejonie lotniska wskazano do objęcia miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, dla którego za datę rozpoczęcia prac planistycznych przyjęto II kwartał 2016 roku. Sytuacja planistyczna dla obszaru objętego analizą przedstawiona została na załączniku graficznym nr 3.

4. Inne uwarunkowania

Wynikające z lokalizacji obwodnicy północno - zachodniej

We wschodniej i północnej części analizowanego obszaru planowana jest realizacja kolejnego etapu obwodnicy północno – zachodniej miasta, od węzła „Boryszewo” do węzła „Bielska”.

Wynikające z funkcjonowania lotniska sportowego w Płocku

W związku z funkcjonowaniem lotniska sportowego część miasta, w tym cały obszar podlegający niniejszej analizie, podlega ograniczeniom zgodnie z planem powierzchni ograniczających wysokość zabudowy w rejonie lotniska, stanowiącym element dokumentacji rejestracyjnej lotniska. W związku z powyższym wysokość zabudowy lokalizowanej na analizowanym terenie winna być dostosowana do wyżej przytoczonych ograniczeń.

Wynikające z lokalizacji cmentarza

Na północ od obszaru objętego niniejszą analizą zlokalizowany jest cmentarz komunalny. Zgodnie z przepisami § 3 ust. 1 i § 7 rozporządzenia Ministra Gospodarki Komunalnej z dnia 25 sierpnia 1959 r. w sprawie określenia, jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie na cmentarzu, odległość cmentarza od zabudowań mieszkalnych, od zakładów produkujących

artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego bądź zakładów przechowujących artykuły żywności oraz studzien, źródeł i strumieni, służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych, powinna wynosić co najmniej 150 m, odległość ta może być zmniejszona do 50 m pod warunkiem, że teren w granicach od 50 do 150 m odległości od cmentarza posiada sieć wodociągową i wszystkie budynki korzystające z wody są do tej sieci podłączone. Ograniczenia wynikające z treści przytoczonych przepisów, w myśl zapisów art. 15 ust. 2 pkt 9 ustawy z dnia 27 marca o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym należy obowiązkowo uwzględnić w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

Projekty unijne

Niemal cały obszar objęty analizą wskazany został jako jeden z obszarów inwestycyjnych w ramach współfinansowanego przez Unię Europejską projektu pn. „Przygotowanie nowych terenów inwestycyjnych w Gminie – Miasto Płock” w ramach osi priorytetowej nr 6 „Polska gospodarka na rynku międzynarodowym”, działanie 6.2 „Rozwój sieci centrów obsługi inwestorów i eksporterów oraz powstawanie nowych terenów inwestycyjnych”, poddziałanie 6.2.2 „Wsparcie działań studyjno - koncepcyjnych w ramach przygotowania terenów inwestycyjnych”.

5. Struktura własności nieruchomości

Obszar objęty analizą to grunty stanowiące:

- własność Gminy Miasto Płock – **37 %** - 119 ha (w tym grunty w oddane w użytkowanie wieczyste – 7,95 ha)
- własność Skarbu Państwa – **20,7 %** - 66,66 ha (w tym grunty w oddane w użytkowanie wieczyste – 56,2 ha)
- własność Województwo Mazowieckie – **4,5 %** - 14,56 ha
- własność prywatna – **37,8 %** - 121,8 ha

Podział własności, a także ich rozkład w analizowanym obszarze przedstawia załącznik nr 4.

6. Wnioski w sprawie sporządzenia planu

W przedmiotowej analizie uwzględniono wnioski w sprawie sporządzenia lub zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego złożone w latach 2010 – maj 2016. W przedmiotowym okresie nie złożono wniosków o sporządzenie lub zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dotyczącego analizowanego obszaru. Zgodnie z przyjętym w latach ubiegłych modelem działania poszczególne wnioski wstępnie rozpatrywane są w ramach przeprowadzanych co najmniej raz w trakcie kadencji Rady Miasta Płocka Analiz zmian w zagospodarowaniu przestrzennym i ocen aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta Płocka. Dla przedmiotowego obszaru w 2008 roku złożono 1 wniosek nie rozpatrzony na etapie ww analiz:

L.p.	Data złożenia wniosku	Wnioskodawca	Oznaczenie nieruchomości której dotyczy wniosek	Treść wniosku	Stanowisko w sprawie wniosku
1.	15.01.2008	Elżbieta Łakomska	ul. Graniczna dz. nr ew. 114	Sporządzić mpzp	Wniosek zostanie rozpatrzony w ramach analizy zasadności przystąpienia do sporządzenia planu dla tej części miasta – obszar Lotniska i terenów (ustalenie granic przystąpienia do sporządzenia planu)

7. Wyznaczenie obszaru przeznaczonego do objęcia miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego

Wyznaczenie granic obszaru, dla którego należy sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wymaga uwzględnienia szerokiego zakresu uwarunkowań i określenia ich wpływu na dalsze możliwości rozwoju poszczególnych terenów. Jednym z głównych kryteriów przyjętych przy analizowaniu docelowych granic terenów wskazanych do objęcia miejscowym planem był stopień zainwestowania obszaru w kontekście możliwości jego dalszego rozwoju z zachowaniem wymogów kształtowania ładu przestrzennego. Jako obszary,

które bezwzględnie należy uwzględnić przy sporządzaniu miejscowego planu wskazano więc przede wszystkim obszary niezainwestowane, które w przyszłości mogą stać się atrakcyjnymi terenami inwestycyjnymi. Na tej też podstawie zdecydowano o wyłączeniu z obszaru wskazanego do objęcia mpzp terenów produkcyjnych zlokalizowanych na południe od ulicy Targowej. Wysoki udział powierzchni zabudowanych, wynikający z lokalizacji w tym obszarze dużych zakładów produkcyjnych wraz z funkcjami towarzyszącymi sprawia, że możliwości kształtowania polityki przestrzennej na tym obszarze są znacznie ograniczone. Biorąc pod uwagę powyższe uwarunkowania przyjęto iż pracami planistycznymi należy objąć teren o powierzchni ok. 274,7 ha, którego granice wyznaczają:

- od zachodu – linia rozgraniczająca terenów kolejowych, zachodnia granica działek o numerach ewidencyjnych gruntów 39/1 i 39/2, linia rozgraniczająca ulicy Bielskiej (wzdłuż północnej granicy części działki o numerze ewidencyjnym gruntów 1/7);
- od północy – północna granica działek o numerach ewidencyjnych gruntów: 7/5, 7/1, 8/2, 9/2, 10, 11/2;
- od wschodu – granica administracyjna miasta;
- od południa – linia rozgraniczająca ulicy Targowej (wzdłuż północnej granicy działek o numerach ewidencyjnych gruntów: 61/1 i 61/2 oraz części 61/3, południowej granicy działek o numerach ewidencyjnych gruntów: części 61/3, 61/4, 165, 109/25, 171/32, 159/4, 156/1, 156/2), linia rozgraniczająca ulicy Otolińskiej (wzdłuż północnej granicy części działki o numerze ewidencyjnym 125).

Granice terenu dedykowanego do przystąpienia do sporządzenia planu przedstawia załącznik graficzny nr 5.

8. Zasadność przystąpienia do sporządzenia planu i przewidywane rozwiązania

Przewidywane rozwiązania

Na podstawie art. 20 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym podstawowym wyznacznikiem planowanego zagospodarowania terenu są ustalenia Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Płocka.

Realizacja drugiego etapu budowy obwodnicy północno - zachodniej miasta przyczyni się do poprawy dostępności komunikacyjnej obszarów zlokalizowanych w jej bezpośrednim sąsiedztwie, gwarantujące połączenie z drogami krajowymi nr 60 i 62. Poprawa dostępności komunikacyjnej wraz z korzystną lokalizacją oraz łatwym dostępem do infrastruktury technicznej przyczyni się do znacznego uatrakcyjnienia tego obszaru pod względem inwestycyjnym. Sugeruje się więc wykorzystanie tych terenów jako obszarów rozwojowych.

Zasadnym jest także przekształcenie części terenów lotniska (obecnie nie wykorzystywanych na cele lotnicze) w celu poszerzenia oferty miejskich terenów inwestycyjnych.

Zaleca się także adaptację istniejące zabudowy mieszkaniowej zlokalizowanej w rejonie ulicy Granicznej. Zachowaniu powinny podlegać także zlokalizowane w rejonie lotniska Rodzinne Ogrody Działkowe.

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 miasta Płocka, w świetle obowiązujących przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym należy stwierdzić, że przystąpienie do sporządzenia planu jest zasadne ze względu na:

- Obszar w rejonie lotniska w Płocku został na mocy Uchwały Nr 860/L/2014 Rady Miasta Płocka z dnia 26 sierpnia 2014 roku w sprawie oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Płocka oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego wskazany został jako obszar do objęcia ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
- Uwarunkowania przestrzenne obszaru lotniska i terenów przyległych czynią z nich bardzo atrakcyjne tereny inwestycyjne. Do uwarunkowań tych należy zaliczyć: lokalizację w bliskiej odległości od centrum miasta, korzystną dostępność komunikacyjną, która jeszcze bardziej poprawi się po wybudowaniu obwodnicy północno zachodniej, niski

stopień zainwestowania oraz dostępność infrastruktury technicznej. W celu racjonalnego zagospodarowania ww obszaru, przy zachowaniu zasad zrównoważonego rozwoju i zapewnienia ładu przestrzennego zasadnym jest przystąpienie do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, którego ustalenia przesądzą o docelowej funkcji terenu.

- Konieczność aktualizacji rozwiązań przestrzennych i przeznaczenia terenów w nawiązaniu do obowiązującego Studium oraz wprowadzenie rozwiązań komunikacyjnych korzystniejszych dla obsługi terenów.

9. 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 2012 roku,
- baza danych z Systemu Informacji o Terenie.

Poza materiałami geodezyjnymi wykorzystane zostaną:

- „Opracowanie ekofizjograficzne dla terenu położonego między: linią kolejową, ul. Otolińską, ul. Jędrzejewo oraz działkami o nr ew. 1/3, 5, 4/17, 4/5, 12
- inne opracowania, polityki i programy kształtujące politykę przestrzenną miasta.

10. Ustalenie niezbędnego zakresu prac planistycznych

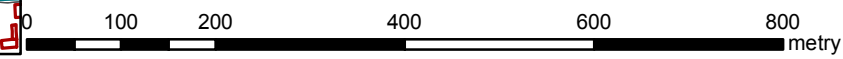
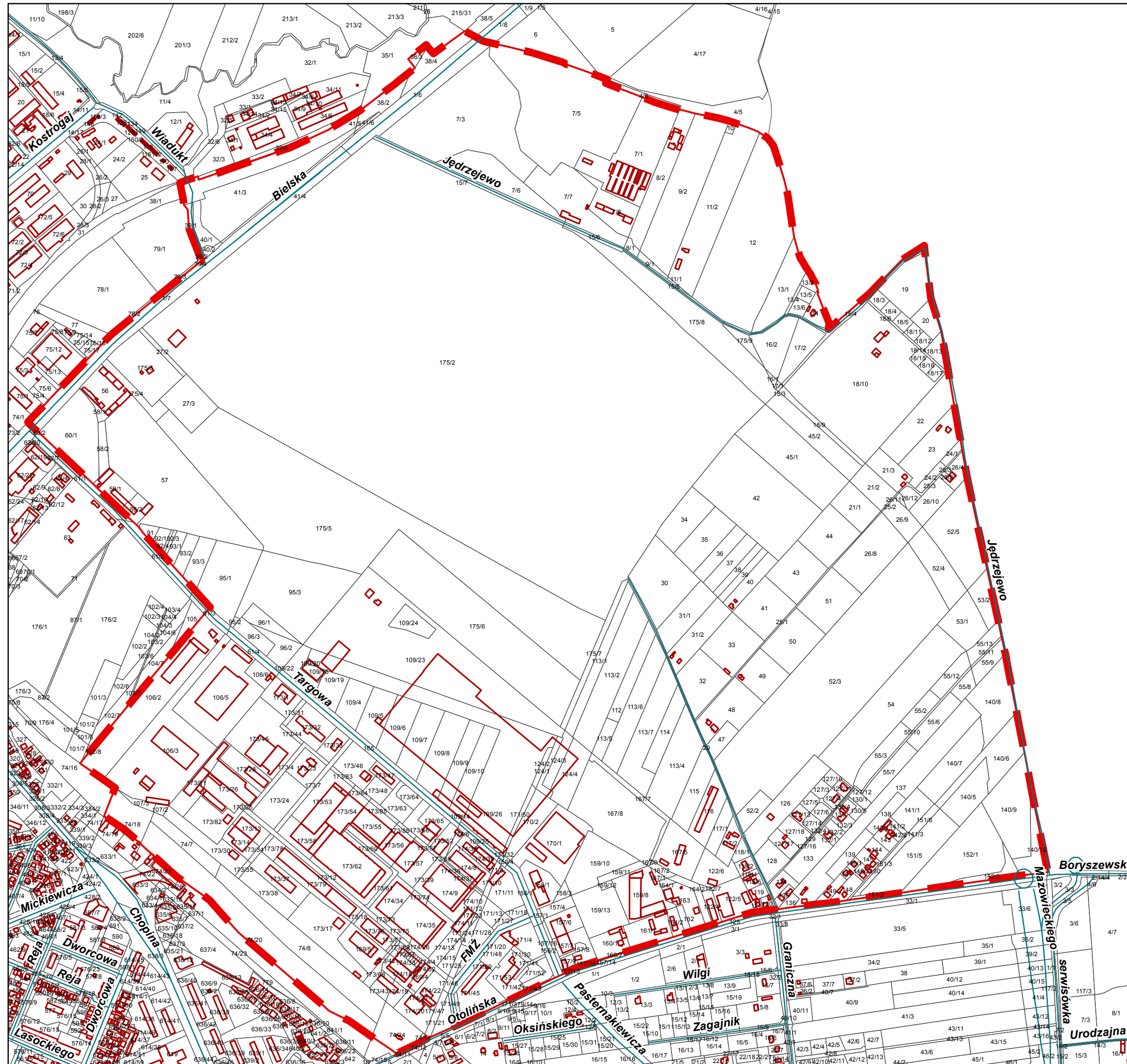
- Stworzenie spójnych podstaw do harmonijnego rozwoju obszaru w zakresie struktury przestrzennej i funkcjonalnej pozwalających na przyspieszenie inwestowania i zagospodarowania terenu, co przyczyni się do rozwoju ekonomicznego miasta.
- Wprowadzenie ustaleń w zakresie parametrów i wskaźników zabudowy oraz zagospodarowania terenu oraz określenie docelowego układu komunikacyjnego i wzajemnych powiązań poszczególnych terenów funkcjonalnych.

Dostosowanie prawa lokalnego do aktualnych potrzeb może nastąpić jedynie w trybie uchwalenia planu miejscowego. Sporządzenie planu nastąpi z uwzględnieniem stosowanych standardów określonych Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 roku w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1587) oraz odpowiednio do zakresu planu (zmiany) z uwzględnieniem stosownych zapisów z art. 27 i art. 15 ust. 2 i 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2015 roku, poz. 199 z późniejszymi zmianami).

Analiza zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "Lotnisko" w Płocku i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Płocka

Granice terenu objętego analizą

-  granica obszaru objętego analizą
 budynki
 granice nieruchomości



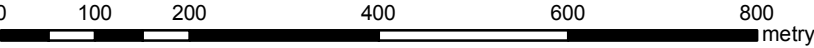
Analiza zasadności przystąpienia do sporządzenia
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "Lotnisko" w Płocku
i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami
Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego
miasta Płocka

Aktualne zagospodarowanie

Funkcja terenu:

- tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
- tereny zabudowy mieszkaniowej jednoorodzinnej
- tereny zabudowy mieszkaniowej jednoorodzinnej z usługami
- tereny zabudowy mieszkaniowej zagrodowej
- tereny zabudowy usług handlu
- tereny zabudowy usług biurowych
- tereny zabudowy usług hotelarskich i pensjonatowych
- tereny zabudowy usług oświaty - przedszkola
- tereny zabudowy usług oświaty - szkoły
- tereny zabudowy usług oświaty - szkoły wyższe
- tereny obsługi komunikacji międzymiastowej
- tereny przemysłowe i składowe
- tereny dróg
- tereny parkingów oraz garaży
- tereny kolejowe
- tereny lotniska
- tereny wód powierzchniowych
- tereny zieleni leśnej
- tereny zieleni cmentarzy
- tereny zieleni ogródków działkowych
- tereny zieleni nieurządzonej
- tereny rolne

granica obszaru objętego analizą



Analiza zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "Lotnisko" w Płocku i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Płocka

Sytuacja planistyczno-prawna

- granica obszaru objętego analizą
- tereny objęte ustaleniami mpzp

Ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Płocka

- węzły drogowe dróg klasy GP
- granice stref funkcjonalnych

Układ komunikacyjny

- GP, 2 dwujezdniowe drogi klasy GP
- G, 2 dwujezdniowe drogi klasy G
- G, 1 jednojezdniowe drogi klasy G
- Z, 1 jednojezdniowe drogi klasy Z
- L, 1 wybrane jednojezdniowe drogi klasy L
- linie kolejowe

Działania urbanistyczne

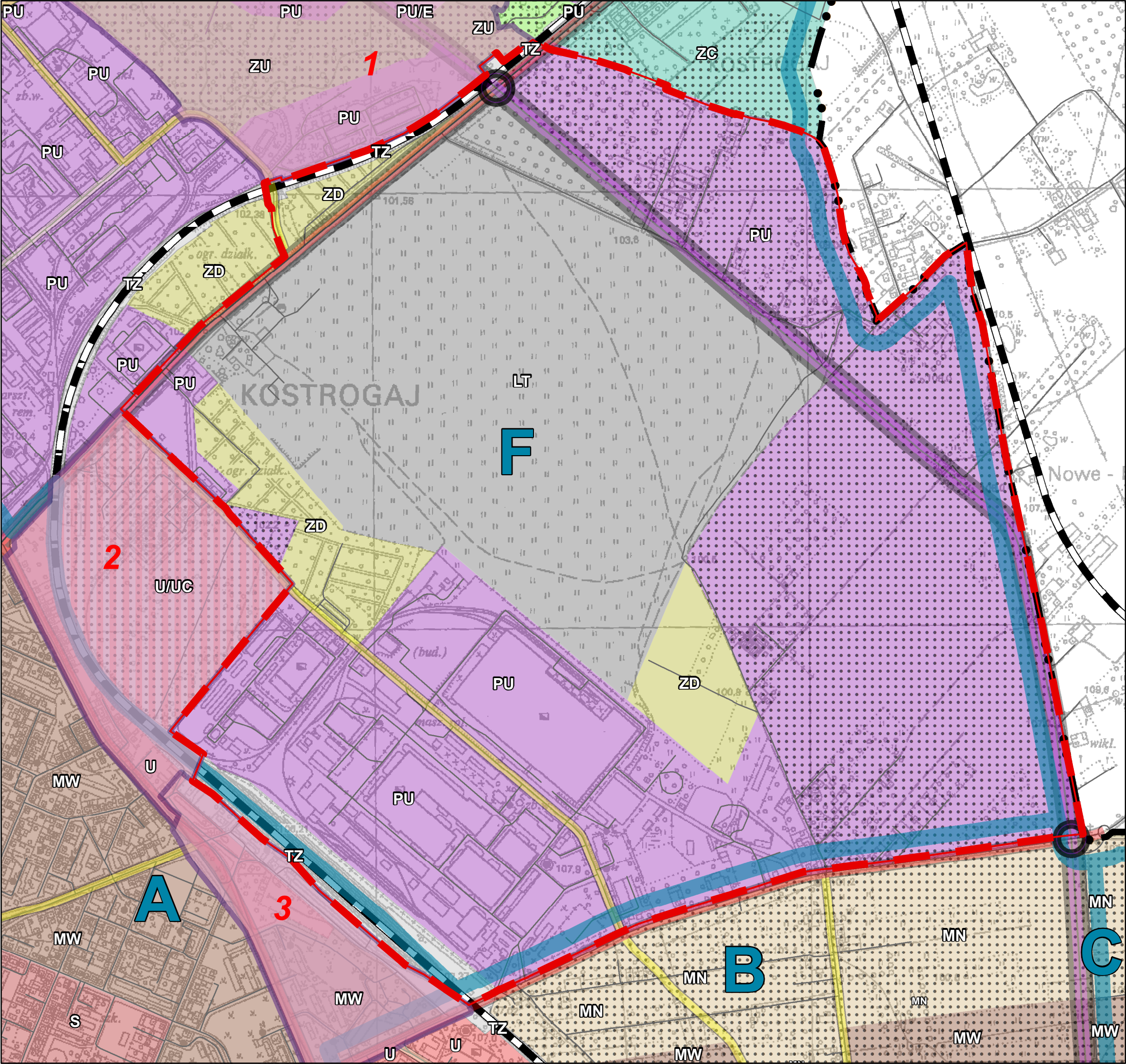
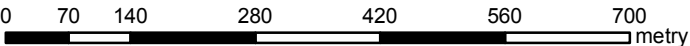
- kontynuacja funkcji
- rozwój funkcji

Struktura funkcjonalna

- MW obszary o dominującej funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej
- S centralny obszar wielofunkcyjny
- ZC obszary cmentarzy
- LT obszary lokalizacji lotniska
- PU obszary o dominującej funkcji produkcyjno-usługowej
- 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)
- ZU obszary zieleni urządzonej
- ZD obszary ogrodów działkowych
- TZ tereny zamknięte

Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego

- 1 Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Trzepowo w Płocku przyjęty Uchwałą Nr 836/XLIX/2014 Rady Miasta Płocka z dnia 24 czerwca 2014 roku
- 2 Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu Bielska Targowa w Płocku, przyjęty Uchwałą Nr 602/XXXV/2013 Rady Miasta Płocka z dnia 28 maja 2013 roku
- 3 Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w Płocku pomiędzy: torami stacji kolejowej, ul. Otołińska, ul. Chopina, przyjęty Uchwałą Nr 166/XII/03 Rady Miasta Płocka z dnia 26 czerwca 2003 roku



Analiza zasadności przystąpienia do sporządzenia
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "Lotnisko" w Płocku
i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami
Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego
miasta Płocka

Struktura własności

- własność/użytkowanie wieczyste Gminy Płock
- własność/użytkowanie wieczyste Skarbu Państwa
- własność/użytkowanie wieczyste Województwa Mazowieckiego
- własność/użytkowanie wieczyste podmiotów prywatnych

- granica obszaru objętego analizą
- budynki



Analiza zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "Lotnisko" w Płocku i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Płocka

Granice terenu wskazanego do objęcia MPZP

-  granica obszaru wskazanego do objęcia
Miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego
"Łotnisko" w Płocku
-  budynki
-  granice nieruchomości

