

**UCHWAŁA NR 836/L/2018
RADY MIASTA PŁOCKA**

z dnia 30 sierpnia 2018 r.

**w sprawie oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego
miasta Płocka oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego**

Na podstawie art. 32 ust. 2 i 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 roku poz. 1073 z późn. zm.) oraz art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2018 roku poz. 994 z późn. zm.) **Rada Miasta Płocka uchwala, co następuje:**

§ 1. Przyjąć wyniki „Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym i oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta Płocka w latach 2014 – 2018” stanowiące załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Zobowiązać Prezydenta Miasta Płocka do opracowania „Wieloletniego Programu Sporządzania Planów Miejscowych”.

§ 3. Wykonanie Uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Płocka.

§ 4. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Rady Miasta
Płocka

Artur Jaroszewski

**Wyniki Analizy zmian w zagospodarowaniu
przestrzennym i oceny aktualności Studium
uwarunkowań i kierunków zagospodarowania
przestrzennego oraz miejscowych planów
zagospodarowania przestrzennego miasta Płocka w
latach 2014-2018**



Płock, lipiec 2018

Spis treści

Ocena aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Płocka.....	3
Ocena aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.....	4
Ocena aktualności uchwał o przystąpieniu do sporządzenia (zmiany) miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.....	5
Plany wskazane do zmiany.....	7
Obszary wskazane do objęcia miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego.....	8
Podsumowanie.....	9

Ocena aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Płocka

W celu przeprowadzenia oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Płocka przyjętym Uchwałą Nr 565/XXXIII/2013 Rady Miasta Płocka z dnia 26 marca 2013 roku, przeprowadzono badanie w pierwszej kolejności zgodność Studium z obowiązującymi przepisami prawa oraz dokumentami planistycznymi wyższego rzędu, a także przeanalizowano złożone wnioski o zmianę Studium. Następnie na podstawie uzyskanych wyników dokonano oceny aktualności Studium wraz z ewentualnymi zmianami jakie należy wprowadzić w przypadku stwierdzenia nieważności.

1. Zgodność z obowiązującą ustawą z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U z 2017 roku, poz. 1073 z późn. zm.) - Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Płocka sporządzone zostało na podstawie tekstu jednolitego ustawy opublikowanego w Dzienniku Urzędowym z 2012 roku poz. 647 z późniejszymi zmianami. Uchwalony dokument opracowany został w zgodności z obowiązującymi wówczas aktami prawnymi (w tym przede wszystkim ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym). Wprowadzone w latach późniejszych zmiany ustawy wprowadziły istotne modyfikacje między innymi w zakresie elementów uwzględnianych w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, w szczególności w zakresie art. 10 ust. 1 pkt.4 i 7 tj.:
 - 1) rekomendacji i wniosków zawartych w audycie krajobrazowym lub określenia przez audyt krajobrazowy granic krajobrazów priorytetowych,
 - 2) analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne,
 - 3) prognozy demograficzne w tym uwzględniające, tam gdzie to uzasadnione, migracje demograficzne w ramach miejskich obszarów funkcjonalnych ośrodka wojewódzkiego
 - 4) możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy,
 - 5) bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę.

Ze względu na brak konieczności rozpatrywania ww aspektów podczas uchwalania Studium Miasta Płocka nie zostały one uwzględnione podczas prowadzenia prac planistycznych. W związku z powyższym należy stwierdzić, iż w tym zakresie Studium nie spełnia wymogów obowiązującej ustawy.

Należy zwrócić uwagę, iż ze względu na brak audytu krajobrazowego dla województwa mazowieckiego (audyt nie został sporządzony ze względu na brak rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie określenia szczegółowego zakresu audytu krajobrazowego) niemożliwe jest uwzględnienie powyższych zagadnień w Studium.

Ponadto analizy oraz bilanse o których mowa w ustawie należy przeprowadzać w przypadku przystąpienia do sporządzenia nowego lub zmiany już obowiązującego Studium. Tym samym nie mogą być one bezpośrednią przesłanką do oceny aktualności już istniejącego dokumentu, tym samym nie mają one wpływu na stwierdzenie aktualności obowiązującego Studium. Niemniej jednak w przypadku podjęcia decyzji o konieczności zmiany obowiązującego Studium konieczne będzie przeprowadzenie ww analiz i odniesienie ich wyników do obecnego dokumentu, co skutkować może koniecznością wprowadzenia kolejnych zmian.

2. zgodność z obowiązującym Planem Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego przyjętym Uchwałą Nr 180/14 z dnia 15 lipca 2014 roku Sejmiku Województwa Mazowieckiego – zauważyć można rozbieżności w zakresie układu komunikacyjnego, zarówno odnośnie przebiegu dróg jak i ich klas np. ul. Bielska, ul. Wyszogrodzka. W dniu 21 listopada 2016 roku Sejmik Województwa Mazowieckiego podjął Uchwałę Nr 196/16 w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego. Prace projektowe są na etapie rozpatrzenia wniosków złożonych do zmiany Planu.

3. Zgodności zapisów Płockiego Programu Rewitalizacji przyjętym Uchwałą Nr 492/XXVIII/2017 Rady Miasta Płocka z dnia 31 stycznia 2017 roku w sprawie zmiany Uchwały Nr 442/XXV/2016 Rady Miasta Płocka z dnia 29 listopada 2016 roku w sprawie przyjęcia gminnego programu rewitalizacji – na podstawie art. 15 pkt 13 lit. a ustawy z dnia 9 października 2015 roku o rewitalizacji (Dz. U. z 2017 r. poz. 1023 z późn. zm.) stwierdzono brak sprzeczności zapisów studium z zapisami Płockiego Programu Rewitalizacji oraz brak konieczność wprowadzania zmian w studium przy zastosowaniu szczególnej procedury wprowadzonej ustawą o rewitalizacji.
4. Wnioski o zmianę Studium – w analizowanym okresie wpłynął tylko jeden wniosek z dnia 5 maja 2016 roku o zmianę Studium w zakresie ustaleń dla działki o numerze ewidencyjnym gruntów 170 w obrębie geodezyjnym 0010. Wnioskowano o dopuszczenie funkcji: przemysłowo-usługowo-mieszkaniowej i handlowej o powierzchni sprzedaży do 2000m² i powyżej 2000m². Z uwagi na podjęcie Uchwały Nr 645/XXXVII/2013 Rady Miasta Płocka z 27 sierpnia 2013 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Zatorze” w Płocku wniosek ten nie jest rozpatrywany.

W związku z powyższym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Płocka należy uznać za częściowo niezgodne z wymogami wynikającymi z obecnie obowiązujących przepisów prawnych. Jednakże mając na uwadze fakt, iż wprowadzenie wymogów przeprowadzenia analiz i bilansów odnosi się jedynie do etapu sporządzania studium, przyjęto iż nie może być to bezpośrednia przesłanka przemawiająca za koniecznością przystąpienia do jego zmiany. Przeprowadzenie analiz i bilansów w momencie przystąpienia do zmiany Studium pozwoli na jednoznaczne przesądzenie o zgodności bądź jej braku z obecnymi trendami rozwojowymi miasta, a w konsekwencji przesądzi o aktualności Studium. Rozpatrując pozostałe aspekty należy stwierdzić, iż nie występują znaczące przesłanki przemawiające za koniecznością przystąpienia do zmiany Studium, tym samym na obecną chwilę należy stwierdzić jego **aktualność**. Niemniej jednak, ze względu na zapewnienie jak najwyższej jakości i aktualności opracowania dopuszcza się możliwość dokonania jego zmian w następujących aspektach:

- układzie komunikacyjnym,
- doprecyzowaniu zapisów i przeznaczenia terenów w przypadku niewielkich obszarów miasta.

Ocena aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego

Zgodnie z art. 32 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wójt, burmistrz albo prezydent miasta dokonuje oceny aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Przeprowadzona szczegółowa analiza uwarunkowań dotyczących poszczególnych miejscowych planów stanowiła podstawową wytyczną dla oceny ich aktualności. Należy przy tym zaznaczyć, iż określenie planu jako nieaktualny stanowi jedynie informację o tym, iż nie obejmuje on wszystkich wymaganych obecnie obowiązującymi przepisami elementów, ułatwiających jego interpretację bądź uszczegóławiających jego zakres – plan taki pozostaje dokumentem obowiązującym. Stwierdzenie o nieaktualności świadczy o konieczności przeprowadzenia dokładniejszej analizy dokumentu i w przypadku stwierdzenia znaczących odstępstw od obowiązujących przepisów wskazanie go do zmiany. Bazując na przyjętych kryteriach analizy obowiązujących mpzp przyjęto następujące wnioski:

- Za aktualne należy uznać plany wykazujące pełną zgodność zarówno z przepisami ustawy (art. 32 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym) jak i ustaleniami Studium. W obrębie gminy wskazuje się 12 miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, które należy uznać za w pełni aktualne.
- Za nieaktualne w całości lub w części należy uznać plany, dla których stwierdzono niezgodność w przynajmniej jednym z przedstawionych powyżej kryteriów. Za takie należy uznać 41 miejscowych planów. W tym wyróżniono:

- 33 planów opracowanych na podstawie ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku o zagospodarowaniu przestrzennym
- 8 planów opracowanych na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, które jednak nie są w pełni zgodne z wymogami dotyczącymi sporządzania planu określonymi w ustawie.
- W zakresie zgodności obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego z zapisami obowiązującego Studium należy wskazać iż w przypadku 7 planów stwierdzono brak pełnej zgodności w tym zakresie. Należy przy tym zaznaczyć iż każdy z tych planów został opracowany na podstawie ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku o zagospodarowaniu przestrzennym, są one więc niezgodne także w zakresie tego kryterium.

W zestawieniu szczególnie widoczna jest duża ilość planów dla których stwierdzono niezgodność z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Wynika to z faktu iż plany te opracowane zostały na podstawie ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku o zagospodarowaniu przestrzennym, która określała mniej szczegółowy zakres zapisów obowiązkowo określanych w planie. Zmiana ustawy i rozszerzenie zakresu zapisów planu spowodowały, iż w przypadku każdego z obowiązujących przed wejściem ustawy planów należy orzec o niezgodności z art. 15 i 16 ustawy. Jednocześnie zaznaczyć należy, że zgodnie z art. 87 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, plany te zachowały moc.

Poza powyższymi planami niezgodność z zapisami obowiązującej ustawy stwierdzono także w przypadku 8 planów opracowanych na podstawie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zarówno w jednym jak i w drugim przypadku w większości niezgodność ta ma związek z brakiem określenia wskaźników intensywności zabudowy na działce budowlanej. Stwierdzenie niezgodności w tym zakresie nie jest równoznaczne z koniecznością zmiany planu. W tym wypadku analizie poddano zakres niezgodności i jej wpływ na proces wydawania decyzji administracyjnych. W przypadku stwierdzenia znacznego utrudnienia podjęto decyzję do zaliczenia planu do grupy planów wymagających zmiany.

Badanie zgodności obowiązujących mpzp z zapisami obowiązującego Studium wykazało, że ustalenia 7 mpzp odbiegają od przyjętych w Studium kierunków rozwoju. Fakt ten stanowi istotną przesłankę do podjęcia prac planistycznych nad zmianą przedmiotowych opracowań i dostosowania ich ustaleń do wyznaczonych w Studium funkcji. Rozbieżności pomiędzy tymi dokumentami prowadzą do sytuacji w której przyjęty kierunek rozwoju nie może być realizowany ze względu na sprzeczność zapisów mpzp.

Ocena aktualności uchwał o przystąpieniu do sporządzenia (zmiany) miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego

Aktualnie obowiązuje 10 uchwał o przystąpieniu do sporządzenia (zmiany) miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, w przypadku pierwszych 9 prowadzone są prace projektowe. Aktualne uchwały o przystąpieniu do sporządzenia (zmiany) mpzp:

- 1) Miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego „Górna - Ośnicka” w Płocku - realizacja planu stanowi kontynuację działań planistycznych określonych Uchwałą Nr 304/XIX/2012 (pierwszym etapem była realizacja planu „Centrum Graniczna”), których celem było określenie nowych terenów inwestycyjnych (w tym terenów mieszkaniowych), a tym samym niwelacja wyraźnego podziału między Centrum miasta a osiedlem Podolszyce Południe.
- 2) Miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego „Zatorze” w Płocku - obejmuje obszary lokalizacji wielkopowierzchniowych obiektów handlowych, dla których istnieje obowiązek podjęcia uchwały o przystąpieniu do sporządzenia mpzp.
- 3) Miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego „Swojska-Nowickiego” w Płocku - dostosowanie ustaleń planu obowiązującego do rozwiązań w zakresie układu komunikacyjnego, wynikających z ustaleń Studium, a także wprowadzenie nowych

rozwiązań w zakresie układu komunikacyjnego dla powiązania osiedla z pozostałymi obszarami miasta, zmianę parametrów zabudowy na terenach budownictwa a jednorodzinne zlokalizowane przy ulicy Swojskiej – jest to możliwe ze względu na fakt, że pomiary hałasu i badania jakie przeprowadził Prezydent Miasta Płocka po zrealizowaniu inwestycji pn. II przeprawa mostowa potwierdziły, że zmniejszyła się uciążliwość i oddziaływanie tej drogi na tereny pozostające w bezpośrednim sąsiedztwie.

- 4) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Imielnica” w Płocku - brak konieczności podtrzymywania w zapisach planu terenów rolnych – brak ochrony gruntów rolnych w granicach administracyjnych miast; realizacja ZRID w obrębie mpzp; konieczność dostosowania zapisów planu do stanu istniejącego (m. in. przebieg dróg 19 KD). Konieczność dostosowania ustaleń planu do map ryzyka powodziowego.
- 5) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Borowiczki” w Płocku - brak konieczności podtrzymywania w zapisach planu terenów rolnych – brak ochrony gruntów rolnych w granicach administracyjnych miast; realizacja ZRID w obrębie mpzp; konieczność dostosowania zapisów planu do stanu istniejącego (m. in. przebieg dróg 19 KD). Konieczność dostosowania ustaleń planu do map ryzyka powodziowego.
- 6) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Lotnisko” w Płocku - 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.
- 7) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Sikorskiego-Kutrzeby” w Płocku - uwzględnić należy rozwój funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej, dostosować zapisy dotyczące poszczególnych wskaźników i parametrów zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa i oczekiwaniami inwestorów, istniejącą zabudowę usługową o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m².
- 8) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Stare Miasto” w Płocku - konieczność zachowania unikatowych walorów historycznej zabudowy staromiejskiej w zestawieniu z intensywnym ruchem inwestycyjnym w rejonie śródmieścia sprawiają, iż niezwykle istotnym jest stworzenie miejscowego planu, który w sposób jasny i kompleksowy będzie się odnosił do zasad kształtowania zabudowy w tym obszarze i zapewni jego dalszy harmonijny rozwój, oraz umożliwi realizację działań określonych w Lokalnym Programie Rewitalizacji.
- 9) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Kwiatka-Królewiecka” w Płocku - konieczność zachowania unikatowych walorów historycznej zabudowy staromiejskiej w zestawieniu z intensywnym ruchem inwestycyjnym w rejonie śródmieścia sprawiają, iż niezwykle istotnym jest stworzenie miejscowego planu, który w sposób jasny i kompleksowy będzie się odnosił do zasad kształtowania zabudowy w tym obszarze i zapewni jego dalszy harmonijny rozwój, oraz umożliwi realizację działań określonych w Lokalnym Programie Rewitalizacji.
- 10) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Bielskiej i Sierpeckiej w Płocku - obszary lokalizacji wielkopowierzchniowych obiektów handlowych, dla których istnieje obowiązek podjęcia uchwały o przystąpieniu do sporządzenia mpzp. W ramach realizacji wymogów art. 10 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Założenia przyjęte w analizach zasadności przystąpienia do sporządzenia powyższych planów są zgodne z kierunkami polityki przestrzennej realizowanej przez Gminę, w tym określonej w Studium. Ponadto zakres opracowywanych planów pokrywa się z obecnym zapotrzebowaniem zarówno w odniesieniu do zaspokajania potrzeb społecznych jak i inwestycyjnych, w związku z czym prace nad planami powinny być kontynuowane w

niezmienionym zakresie.

W ramach realizacji wymogów art. 10 ust. 2 pkt 8 i ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dotyczących obowiązku przystąpienia do sporządzenia miejscowych planów dla obszarów wskazanych w Studium, Rada Miasta Płocka podjęła uchwałę o przystąpieniu do sporządzenia planu:

- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Stare Miasto” w Płocku,
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Kwiatka-Królewiecka” w Płocku,
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Bielskiej i Sierpeckiej w Płocku.

Plany wskazane do zmiany

Przeprowadzona ocena aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego wraz z analizą złożonych wniosków o zmianę planu stanowi podstawową wytyczną do określenia planów (bądź ich fragmentów) dla których niezbędne jest przystąpienie do zmiany. Na wstępie należy zauważyć, iż nie każdy plan uznany w toku analizy za nieaktualny powinien być zmieniony. Decyzja o przystąpieniu do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego następuje w konsekwencji rozpatrzenia wielu czynników, w tym w szczególności wpływu wprowadzenia mpzp na sprawność podejmowania działań inwestycyjnych, jego wpływ na kształtowanie polityki przestrzennej na danym obszarze, a także zależność kosztów wprowadzenia mpzp i realizacji jego zapisów do oczekiwanych korzyści wynikających z jego wprowadzenia. Dlatego też poza samym stwierdzeniem o nieaktualności planu równie istotny jest zakres tej niezgodności, jej wpływ na możliwość wydawania decyzji administracyjnych, czy przewidywane pozytywne efekty przeprowadzenia zmiany planu w zestawieniu z czynnikami ekonomicznymi. Szczególnym wypadkiem jest tu nieaktualność planu, której przyczyną jest brak zgodności z przyjętym w 2013 roku Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Dokument ten jako podstawowe narzędzie kształtujące politykę przestrzenną wyznacza docelowe kierunki rozwoju gminy. Niezgodność planu z zapisami Studium wprowadza dysharmonię w rozwoju poszczególnych terenów, a realizacja każdej kolejnej inwestycji powoduje spadek aktualności zapisów Studium – na którym z kolei muszą opierać się dokumenty planistyczne gminy.

Biorąc pod uwagę wszystkie powyższe aspekty, dokonano analizy miejscowych planów i wyznaczono te które wymagają podjęcia działań zmierzających do przystąpienia do zmiany planu. Spośród obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego 41 uznano za nieaktualne, przy czym w przypadku 21 planów stwierdzono, iż stopień nieaktualności jest na tyle wysoki, iż konieczne jest przeprowadzenie zmiany tych planów.

L.p.	Numer planu	Nazwa planu
1	1	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zespołu zabudowy letniskowej we wsi Ciechomice - gmina Łąck.
2	4	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zespołu zabudowy mieszkaniowej we wsi Góry - gmina Łąck
3	8	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej w rejonie ulic: Miłej, Norbertańskiej i Grabówki w Płocku.
4	9	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego pomiędzy ulicami: Tysiąclecia, Rembielińskiego, Rutskich, Gwardii Ludowej, Bielską, Kochanowskiego, Bielską, Obrońców Westerplatte i Mickiewicza w Płocku.
5	15	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Płocka dla trasy rurociągu paliwowego relacji Płock-Ostrów Wielkopolski
6	18	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Płocku u zbiegu ulic Polnej i Na Skarpie
7	19	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Płocku przy ul. Granicznej.
8	21	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego przy ul. Zubrzyckiego w Płocku.

9	22	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Płocku pomiędzy ul. Otołińską, istniejącą linią kolejową, ul. Graniczną oraz granicami działek Nr 16/1, 16/2, 16/3.
10	25	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego pomiędzy ulicami: Kobylińskiego, Bielską, Ostatnią i Al. Spacerową w Płocku
11	27	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części terenów Zakładu Produkcyjnego PKN ORLEN S.A. w Płocku wraz z terenami przyległymi, położonych w granicach administracyjnych miasta Płocka.
12	28	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Płocku pomiędzy ul. Kolegialną, ul. Misjonarską, ul. Kościuszki i Pl. Obrońców Warszawy
13	29	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego osiedla Podolszyce Północ w Płocku
14	34	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu "Parcele" w Płocku.
15	35	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów położonych przy ul. Dobrzyńskiej i Zglenickiego w Płocku.
16	39	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów zawartych pomiędzy ul. Dobrzyńską, ul. Polną i jej projektowanym przedłużeniem w kierunku zachodnim oraz ul. Parowa w Płocku
17	46	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Płocku przy ul. Ciechomickiej
18	47	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego osiedla Podolszyce Południe w Płocku
19	48	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego przy ulicy Witolda Zglenickiego w Płocku
20	49	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w rejonie ulicy Długiej w Płocku
21	55	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Trzepowo” w Płocku

Obszary wskazane do objęcia miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego

Poza wskazaniem planów dla których konieczne jest przeprowadzenie zmian, celem niniejszego opracowania jest także wyznaczenie terenów dla których zasadne jest przystąpienie do objęcia ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Selekcja obszarów przeprowadzona została w oparciu o następujące kryteria:

- **Zapisy Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Płocka**

Zgodnie z art. 10 ust. 2 pkt 8 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w Studium określa się w szczególności: obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, a także obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m² oraz obszary przestrzeni publicznej. W związku z powyższym w Studium jako obowiązkowe do sporządzenia mpzp wskazano:

- Obszary przestrzeni publicznych – przy czym jako priorytetowe w tym zakresie wskazano: obszar historycznej zabudowy śródmiejskiej oraz obszar o dominującej funkcji rekreacyjno-sportowej (RK) w strefie A,
- Obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni powyżej 2000 m²

Gmina w ramach realizacji powyższych zapisów podjęła uchwały o przystąpieniu do sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla obszarów rozmieszczenia obiektów handlowych, dla których do tej pory nie obowiązywały ustalenia planów.

Ponadto w myśl zapisów Studium wyznacza się tereny dla których w dostosowaniu do potrzeb inwestycyjnych Gminy zamierza się sporządzić miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego. Są to wyznaczone w Studium obszary:

- rozwoju funkcji na terenach nieurbanizowanych, w tym na terenach rolnych; przekształceń funkcji na terenach zurbanizowanych.

- **Ruch inwestycyjny**

Wydawane decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu poparte

wydanymi decyzjami o pozwoleniu na budowę tworzą obraz terenów najbardziej atrakcyjnych z punktu widzenia potencjalnych inwestorów. Zagospodarowanie terenów realizowane na podstawie decyzji o warunkach zabudowy nie daje jednak możliwości właściwego kształtowania ładu przestrzennego i nie zapewnia spójnego rozwoju - niezorganizowana urbanizacja. Wzmożony ruch inwestycyjny stanowi więc istotną przesłankę dla objęcia terenów ustaleniami mpzp.

- **Wyznaczenie terenów inwestycyjnych**

Poza obszarami zagospodarowywanymi samoistnie na podstawie chęci i zamierzeń inwestorów, w analizie należy uwzględnić obszary wyznaczone przez Gminę dla realizacji inwestycji istotnych z punktu widzenia Miasta bądź regionu oraz obszary dedykowane dla rozwoju poszczególnych funkcji, istotne z punktu widzenia polityki przestrzennej gminy oraz zwiększania jej potencjału gospodarczego.

- Obszar historycznej zabudowy śródmiejskiej – konieczność zachowania unikatowych walorów historycznej zabudowy staromiejskiej w zestawieniu z intensywnym ruchem inwestycyjnym w rejonie śródmieścia sprawiają, iż niezwykle istotnym jest stworzenie miejscowego planu, który w sposób jasny i kompleksowy będzie się odnosił do zasad kształtowania zabudowy w tym obszarze i zapewni jego dalszy harmonijny rozwój, oraz umożliwi realizację działań określonych w Płockim Programie Rewitalizacji,
- Obszar w rejonie ulic Graniczna -Boryszewska – Żyzna - zmiana trasy przebiegu tzw. „Obwodnicy Północnej” umożliwiła uwolnienie terenów inwestycyjnych wokół stale rozwijających się Podolszyc i zapewnienie spójnego rozwoju tego osiedla (z uwzględnieniem działalności deweloperskiej), w tym minimalizację rozproszenia zabudowy mieszkaniowej,
- Obszar w rejonie ulicy Grabówka - konieczność zachowania przebiegu dwujezdniowej drogi klasy Z (wyznaczonej w SUIKZP) będącą alternatywą dla ulicy Wyszogrodzkiej przebiegającej od trasy k. Jerzego Popiełuszki na wschód przez osiedla Borowiczki i Imielnica, ponadto należy zminimalizować rozproszenie zabudowy mieszkaniowej na tym terenie,
- Obszary w rejonie ulicy Browarnej i Janówek - ze względu na zwiększony ruch inwestycyjny istnieje konieczność wprowadzenia uregulowań mających na celu prawidłowy rozwój funkcji mieszkaniowej,
- Obszar osiedla Winiary - uwalnianie terenów rozwojowych dla funkcji mieszkaniowej i zapewnienie spójnego rozwoju tego osiedla wokół powstającej zabudowy (z uwzględnieniem działalności deweloperskiej) i istniejących ogrodów działkowych,
- Obszary w rejonie ul. Zielonej i Tartacznej - uwalnianie terenów rozwojowych dla funkcji mieszkaniowej i produkcyjno-usługowej i zapewnienie spójnego rozwoju tego osiedla.

Podsumowanie

W ramach niniejszego opracowania 41 spośród obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego uznano za nieaktualne (w którymkolwiek z przyjętych kryteriów – co w większości przypadków odnosi się do braku w ustaleniach planu któregoś z wymaganych ustawą parametrów lub wskaźników kształtowania zabudowy), przy czym w przypadku 21 planów stwierdzono, iż stopień nieaktualności jest na tyle wysoki, iż konieczne jest przeprowadzenie zmiany tych planów.

Jako wskazane do zmiany zakwalifikowano:

- 1) Miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego zespołu zabudowy letniskowej we wsi Ciechomice - gmina Łąck.
- 2) Miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego zespołu zabudowy mieszkaniowej we wsi Góry - gmina Łąck.
- 3) Miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej w rejonie ulic: Miłej, Norbertańskiej i Grabówki w Płocku.

- 4) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego pomiędzy ulicami: Tysiąclecia, Rembielińskiego, Rutskich, Gwardii Ludowej, Bielską, Kochanowskiego, Bielską, Obrońców Westerplatte i Mickiewicza w Płocku.
- 5) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Płocka dla trasy rurociągu paliwowego relacji Płock-Ostrów Wielkopolski.
- 6) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Płocku u zbiegu ulic Polnej i Na Skarpie.
- 7) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Płocku przy ul. Granicznej.
- 8) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego przy ul. Zubrzyckiego w Płocku.
- 9) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Płocku pomiędzy ul. Otolińską, istniejącą linią kolejową, ul. Graniczną oraz granicami działek Nr 16/1, 16/2, 16/3.
- 10) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego pomiędzy ulicami: Kobylińskiego, Bielską, Ostatnią i Al. Spacerową w Płocku.
- 11) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części terenów Zakładu Produkcyjnego PKN ORLEN S.A. w Płocku wraz z terenami przyległymi, położonych w granicach administracyjnych miasta Płocka.
- 12) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Płocku pomiędzy ul. Kolegialną, ul. Misjonarską, ul. Kościuszki i Pl. Obrońców Warszawy.
- 13) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego osiedla Podolszyce Północ w Płocku.
- 14) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu "Parcele" w Płocku.
- 15) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów położonych przy ul. Dobrzyńskiej i Zglenickiego w Płocku.
- 16) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów zawartych pomiędzy ul. Dobrzyńską, ul. Polną i jej projektowanym przedłużeniem w kierunku zachodnim oraz ul. Parowa w Płocku.
- 17) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Płocku przy ul. Ciechomickiej.
- 18) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego osiedla Podolszyce Południe w Płocku.
- 19) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego przy ulicy Witolda Zglenickiego w Płocku.
- 20) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w rejonie ulicy Długiej w Płocku.
- 21) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Trzepowo” w Płocku.

Oznaczenie planu opisem „do zmiany” nie przesądza o konieczności przeprowadzenia całościowej zmiany dokumentu. Opis ten stanowi jedynie informację o konieczności podjęcia działań zmierzających do zmiany planu, nie odnosi się natomiast do zakresu zmian jakim ma podlegać plan. Określenie dokładnych granic zmiany planu oraz zakresu jakiego ma dotyczyć opracowanie określone zostanie w analizie zasadności do przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego opracowywanej w myśl art. 14 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Stwierdza się konieczność kontynuacji działań związanych z podjętymi uchwałami w sprawie zmiany/przystąpienia do sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego:

- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Górna - Ośnicka” w Płocku,
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Zatorze” w Płocku,
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Bielskiej i Sierpeckiej w Płocku,
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Swojska-Nowickiego” w Płocku,
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Imielnica” w Płocku,
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Borowiczki” w Płocku,

- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Lotnisko” w Płocku,
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Sikorskiego-Kutrzeby” w Płocku,
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Stare Miasto” w Płocku,
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Kwiatka-Królewiecka” w Płocku.

Ponadto na podstawie przeprowadzonych analiz wyznaczono 6 obszarów, dla których stwierdzono potrzebę przystąpienia do sporządzenia miejscowych planów:

- Obszar historycznej zabudowy śródmiejskiej,
- Obszar w rejonie ulic Graniczna -Boryszewska – Żyzna,
- Obszar w rejonie ulicy Grabówka,
- Obszary w rejonie ulicy Browarnej i Janówek,
- Obszar osiedla Winiary,
- Obszary w rejonie ul. Zielonej i Tartacznej.

Podobnie jak w przypadku planów wskazanych do zmiany, również zakres obszarów dla których istnieje potrzeba sporządzenia planów określony zostanie w analizie zasadności do przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego opracowywanej w myśl art. 14 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Wyniki analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym zgodnie z art. 32 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zostaną przekazane Radzie Miasta Płocka, która w formie uchwały orzeknie o aktualności studium i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Przyjęte ustalenia stanowiąc będą podstawę do opracowania przez Prezydenta Miasta Płocka wieloletniego programu sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

