



ZASTĘPCA PREZYDENTA MIASTA PŁOCKA-DS. ROZWOJU I INWESTYCJI

WSU-II.6720.1.2024.AF

Płock, dnia 18 października 2024 r.

**Pan Michał Sosnowski
Przewodniczący Komisji Inwestycji,
Rozwoju i Bezpieczeństwa Miasta
Rady Miasta Płocka**

Szanowny Panie,

w związku z pismem Wydziału Obsługi Rady Miasta z dnia 3 września 2024 r., znak: WOR.0011.5.6.2024.DB, przekazuję w załączeniu informację na temat: „**Prace nad Planem ogólnym Miasta Płocka**” na posiedzenie Komisji Inwestycji, Rozwoju i Bezpieczeństwa Miasta, zaplanowane na dzień 29 października 2024 r.

Z poważaniem

ZASTĘPCA PREZYDENTA
Miasta Płocka
Artur Zieliński

Otrzymują:

1. Pan Michał Sosnowski
Przewodniczący Komisji Inwestycji, Rozwoju i Bezpieczeństwa Rady Miasta Płocka
za pośrednictwem Biura Obsługi Rady Miasta
2. WSU-II aa

INFORMACJA NA TEMAT „PRACE NAD PLANEM OGÓLNYM MIASTA PŁOCKA”

Czym jest plan ogólny? Podstawowe elementy planu ogólnego

W dniu 24 września 2023 r. weszła w życie ustawa z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688). Nowelizacja ustawy planistycznej wprowadziła szereg nowych rozwiązań, w tym między innymi nowe narzędzie planistyczne w postaci Planu ogólnego gminy.

Plan ogólny to obowiązkowy dokument, który ma zastąpić dotychczasowe Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. W przeciwieństwie do Studium będzie aktem prawa miejscowego. Plan ogólny należy opracować dla obszaru całej gminy z wyłączeniem terenów zamkniętych innych niż ustalane przez ministra właściwego do spraw transportu.

Najważniejszym i obowiązkowym elementem Planu ogólnego będzie podział miasta na strefy planistyczne. Lista stref planistycznych została określona w art. 13c ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130). Zgodnie z tym przepisem w Planie ogólnym dopuszcza się wyznaczenie następujących stref planistycznych:

- 1) strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną ;
- 2) strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną;
- 3) strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową;
- 4) strefa usługowa;
- 5) strefa handlu wielkopowierzchniowego;
- 6) strefa gospodarcza;
- 7) strefa produkcji rolniczej;
- 8) strefa infrastrukturalna;
- 9) strefa zieleni i rekreacji;
- 10) strefa cmentarzy;
- 11) strefa górnictwa;
- 12) strefa otwarta;
- 13) strefa komunikacyjna.

Charakterystykę poszczególnych stref planistycznych określa natomiast rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758). Zgodnie z rozporządzeniem każda strefa planistyczna będzie miała określony profil funkcjonalny (podstawowy i dodatkowy), czyli ogólny katalog

dopuszczalnych przeznaczeń terenów. Dodać należy, że profil podstawowy w danej strefie planistycznej będzie wyznaczany obowiązkowo, natomiast profil dodatkowy w zależności od potrzeb. Doprecyzowanie przeznaczenia dla poszczególnych nieruchomości w danej strefie nastąpi w dalszej kolejności, tzn. w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego albo w decyzji o warunkach zabudowy.

Dla wydzielonych w Planie ogólnym stref planistycznych zostaną także określone parametry zabudowy zagospodarowania terenu takie jak: maksymalna nadziemna intensywność zabudowy, maksymalna wysokość zabudowy, maksymalny udział powierzchni zabudowy oraz minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej.

Dodatkowo, w planie ogólnym można będzie określić standardy dostępności infrastruktury społecznej, czyli maksymalną odległość nowej zabudowy mieszkaniowej np. od szkoły podstawowej czy terenów zieleni publicznej. Standardy te mogą być zróżnicowane dla poszczególnych części miasta. Razem z opisem poszczególnych stref planistycznych utworzą one gminne standardy urbanistyczne.

Istotnym elementem, jaki zostanie określony planie ogólnym, to obszary uzupełnienia zabudowy, czyli obszary, na których będzie możliwość wydawania decyzji o warunkach zabudowy w sytuacji braku planu miejscowego na danym terenie. Poza obszarami uzupełnienia zabudowy takie decyzje nie będą mogły być wydawane.

Wraz z Planem ogólnym sporządzone zostanie także uzasadnienie, składające się z części tekstowej i graficznej. Uzasadnienie zawierać będzie, między innymi, sposób uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy, wyjaśnienie przyczyn wyznaczenia stref planistycznych, obszaru uzupełnienia zabudowy oraz gminnych standardów urbanistycznych.

Dodać należy również, że Plan ogólny nie będzie miał tradycyjnej formy składającej się z tekstu i rysunku (mapy). Dokument ten zostanie sporządzony w formie cyfrowej i będzie się składał z danych przestrzennych - do wyświetlania w formie elektronicznej.

Przepisy prawne dotyczące planu ogólnego

Jak już wspomniano na wstępie podstawowym aktem prawnym odnoszącym się do planu ogólnego jest ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130). Jej uszczegółowieniem są dwa akty wykonawcze:

- rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758) określające między innymi charakterystykę stref planistycznych i ich profili funkcjonalnych, a także sposób obliczania zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie oraz chłonności terenów niezabudowanych;
- rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy (Dz. U. z 2024 r. poz. 729), regulujące sposób wyznaczania obszarów, w których będzie możliwość wydawania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

Zaznaczyć należy, iż dopiero te dwa akty wykonawcze, zawierające pełne wytyczne do opracowywania planu ogólnego, pozwalały na rozpoczęcie właściwych prac nad opracowaniem tego dokumentu.

Procedura sporządzania planu ogólnego

Działając zgodnie z przepisami znowelizowanej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Rada Miasta Płocka w dniu 29 lutego 2024 r. podjęła uchwałę nr 1076/LXII/2024 w sprawie przystąpienia do sporządzenia Planu ogólnego miasta Płocka. Następnie w dniu 15 kwietnia 2024 r. Prezydent Miasta Płocka ogłosił w prasie lokalnej, na tablicach ogłoszeń urzędu, w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na stronie internetowej Urzędu Miasta Płocka o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu ogólnego, określając sposoby i miejsce składania wniosków do projektu Planu ogólnego. Wnioski można było składać do 28 czerwca 2024 r. Ogółem do Planu ogólnego Płocka złożonych zostało 3955 wniosków z czego zdecydowana większość (około 98%) stanowią wnioski w sprawie Rodzinnych Ogrodów Działkowych. Pozostałe wnioski to wnioski złożone przez osoby fizyczne oraz osoby prawne.

Kolejnym krokiem prowadzonej procedury planistycznej było zawiadomienie organów właściwych do opiniowania i uzgadniania projektu Planu ogólnego o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu wraz z podaniem terminu, w którym organy te mogą składać wnioski do opracowywanego dokumentu. Organami, do których wysłano zawiadomienia były:

- Wojewoda Mazowiecki,
- Zarząd Województwa Mazowieckiego,
- Marszałek Województwa Mazowieckiego,
- Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Warszawie
- Dyrektor Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Warszawie,
- Mazowiecki Wojewódzki Konserwator Zabytków w Warszawie,
- Ministerstwo Klimatu i Środowiska,
- Miejska Komisja Urbanistyczno – Architektoniczna,
- Okręgowy Urząd Górniczy w Warszawie,
- Komenda Wojewódzka Policji z siedzibą w Radomiu,
- Agencja Wywiadu,
- Nadwiślański Oddział Straży Granicznej,
- Miejski Zarząd Dróg w Płocku,
- Prezes Urzędu Transportu Kolejowego,
- Prezes Urzędu Lotnictwa Cywilnego,
- Państwowy Wojewódzki Inspektor Sanitarny w Warszawie,
- Komenda Wojewódzka Państwowej Straży Pożarnej w Warszawie,

- Komenda Miejska Państwowej Straży Pożarnej w Płocku,
- Mazowiecki Wojewódzki Inspektor Ochrony Środowiska,
- PKP Polskie Linie Kolejowe S.A.,
- Centralny Port Komunikacyjny Spółka z o.o.,
- Nadleśnictwo Płock,
- Nadleśnictwo Łąck,
- Polskie Sieci Elektroenergetyczne S.A.,
- Gaz-system S.A.,
- Ministerstwo Rolnictwa i Rozwoju Wsi,
- Agencja Bezpieczeństwa Wewnętrznego Delegatura Stołeczna w Warszawie,
- Szef Centralnego Wojskowego Centrum Rekrutacji,
- Polska Spółka Gazownictwa Sp. z o.o. Oddział Zakład Gazowniczy w Warszawie,
- ORLEN S.A.,
- PERN S.A.
- Wójtowie gmin sąsiadujących z Gminą-Miastem Płock,
- Wydział Kształtowania Środowiska w/m – jako właściwy organ ochrony środowiska w zakresie terenów zagrożonych ruchami masowymi ziemi oraz terenów, na których występują te ruchy.

Niezależnie od wymogów wynikających z ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zawiadomienia o możliwości składania wniosków do Planu ogólnego zostały wysłane do lokalnych zarządców sieci infrastruktury technicznej, a także do wszystkich Przewodniczących Rad Mieszkańców Osiedli na terenie miasta Płocka.

W celu wyboru wykonawcy Planu ogólnego miasta Płocka zostało przeprowadzone postępowanie w trybie przepisów ustawy Prawo zamówień publicznych. Dodać należy, że zakres zamówienia oprócz opracowania Planu ogólnego obejmował również: aktualizację Strategii Zrównoważonego Rozwoju Miasta Płocka do 2030 r. wraz z elementami towarzyszącymi, sporządzenie opracowania ekofizjograficznego na potrzeby Planu ogólnego, wektoryzację obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz przeprowadzenie strategicznej oceny oddziaływania na środowisko opracowywanych dokumentów.

W wyniku przeprowadzonego postępowania wykonawcą przedmiotu zamówienia zostało konsorcjum firm:

1. Monika Arczyńska prowadząca działalność gospodarczą pod nazwą a2p2 architecture & planning z siedzibą w Gdańsku, ul. Pileckiego 8 lok. 3 – lider konsorcjum,
2. Smart Community spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, z siedzibą we Wrocławiu, ul. Mulicka 6 lok.14 - uczestnik konsorcjum,
3. Stowarzyszenie Wspierania Inicjatyw Gospodarczych „DELTA PARTNER” z siedzibą w Cieszynie, ul. Zamkowa 3a/1 – uczestnik konsorcjum.

W dniu 22 lipca 2024 r. pomiędzy Gminą -Miasto Płock, a wyżej wymienionym konsorcjum została zawarta umowa na sporządzenie zamówienia polegającego na:

1. sporządzeniu Planu ogólnego miasta Płocka,
2. sporządzeniu opracowania ekofizjograficznego na potrzeby Planu ogólnego miasta Płocka,
3. aktualizacji Strategii Zrównoważonego Rozwoju Miasta Płocka do 2030 r. wraz z elementami towarzyszącymi.

Termin realizacji zamówienia określony w umowie wynosi 22 miesiące od daty zawarcia umowy, a łączne wynagrodzenie za wykonanie przedmiotu zamówienia określone zostało na kwotę - 664 323,00 złotych.

Zgodnie z przyjętym w umowie harmonogramem prac nad projektem Planu ogólnego etap pierwszy prac nad dokumentem obejmuje:

- przygotowanie wniosków w sprawie wystąpienia o uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości informacji zawartych w prognozie oddziaływania na środowisko do projektu Planu ogólnego,
- sporządzenie opracowania ekofizjograficznego na potrzeby opracowania do Planu ogólnego,
- cyfryzację obowiązujących na terenie miasta miejscowych planów zagospodarowania, przestrzennego,
- dokonanie analizy uwarunkowań wynikających w szczególności z: obowiązujących aktów planowania przestrzennego na terenie miasta Płocka, wniosków o sporządzenie lub zmianę aktów planowania przestrzennego, obowiązujących aktów planowania przestrzennego na terenie gmin sąsiednich, dotychczasowego i faktycznego sposobu zagospodarowania, wydanych decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, decyzji o pozwoleniu na budowę, zgłoszeń itp., innych opracowań, programów i dokumentów oraz aktów samorządowych miasta i województwa, w tym wynikających z przepisów odrębnych.

Ponadto w ramach prac składających się na ten etap Wykonawca przygotował wnioski w sprawie udostępnienia informacji i danych niezbędnych do opracowania projektu Planu ogólnego, które zostały wysłane zarówno do jednostek organizacyjnych Urzędu Miasta Płocka, jak również do wielu instytucji, w tym między innymi:

- Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie - Zarządu Zlewni we Włocławku - w zakresie obszarów gruntów zmeliorowanych,
- Państwowego Instytutu Geologicznego – w zakresie terenów zagrożonych ruchami masowymi ziemi oraz terenów, na których występują te ruchy, ujęć wód podziemnych oraz Głównych Zbiorników Wód Podziemnych, terenów i obszarów górniczych, terenów złóż kopalin,
- Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Warszawie – w zakresie stref ochronnych ujęć wody, ujęć wód podziemnych, obszarów zagrożenia powodzią,
- Ministerstwa Klimatu i Środowiska - w zakresie stref ochronnych terenów zamkniętych ze względu na obronność i bezpieczeństwo państwa,
- Ministerstwa Kultury i Dziedzictwa Narodowego – w zakresie obszarów pomników zagłady i ich stref ochronnych,
- Wojewódzkiego Inspektoratu Ochrony Środowiska w Warszawie, Komendy Wojewódzkiej

Państwowej Straży Pożarnej w Warszawie, Komendy Miejskiej Państwowej Straży Pożarnej w Płocku – w zakresie zakładów o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej,

- Narodowego Instytutu Dziedzictwa – w zakresie zabytków nieruchomych i archeologicznych wpisanych do rejestru zabytków, ujętych w krajowej ewidencji zabytków oraz pomników historii,
- Aeroklubu Polskiego – w zakresie przeszkód lotniczych oraz powierzchni ograniczających wysokość zabudowy,
- Głównego Urzędu Geodezji i Kartografii – w zakresie powierzchni geodezyjnej kraju według kierunków wykorzystania,
- Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska - w zakresie siedlisk roślin i zwierząt chronionych oraz obszarów remediacji i rekultywacji na obszarze miasta Płocka.

Udostępnione informacje i dane (łącznie ok. 150 zagadnień) zostaną wykorzystane przez Wykonawcę do sporządzenia szeregu analiz uwarunkowań rozwoju przestrzennego Płocka wynikających z uwzględnienia występujących na terenie miasta form ochrony przyrody, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, terenów zagrożonych ruchami masowymi ziemi, stref ochronnych ujęć wody, zabytków ujętych w rejestrze zabytków oraz wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków, dóbr kultury współczesnej, zakładów o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej oraz innych określonych w art. 13b ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Aktualnie Wykonawca analizuje wnioski złożone do Planu ogólnego pod kątem ich kompletności oraz spełnienia wymogów formalnych. W przypadku stwierdzenia ich niekompletności przygotowuje pisma do wnioskodawców o uszczegółowienie wniosków, tak by spełniały one określone rozporządzeniem wymogi, a tym samym pozwalały na uczestnictwo w procedurze planistycznej jak największej grupie zainteresowanych mieszkańców miasta. Następnie Wykonawca przystąpi do merytorycznej oceny wniosków oraz analizy możliwości ich uwzględnienia w projekcie Planu ogólnego.

Kolejne etapy prac nad Planem ogólnym obejmować będą:

- sporządzenie projektu Planu ogólnego wraz z uzasadnieniem oraz prognozą oddziaływania na środowisko,
- zaopiniowanie projektu planu przez Miejską Komisję Urbanistyczno – Architektoniczną,
- uzyskanie opinii i uzgodnień do projektu Planu,
- sporządzenie wykazów wniosków złożonych do projektu planu ogólnego wraz z propozycją ich rozpatrzenia i uzasadnieniem oraz zamieszczenie wykazu wniosków w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miasta Płocka,
- konsultacje społeczne projektu Planu oraz przyjmowanie uwag do konsultowanego dokumentu,

- rozpatrzenie uwag zgłoszonych do projektu Planu oraz opracowanie raportu podsumowującego przebieg konsultacji,
- wprowadzenie zmian do projektu planu wynikających z przeprowadzonych konsultacji oraz w razie konieczności skierowanie projektu Planu do ponownych uzgodnień,
- przekazanie projektu Planu wraz z uzasadnieniem oraz raportem podsumowującym przebieg konsultacji Radzie Miasta Płocka w celu jego uchwalenia,
- uchwalenie projektu Planu ogólnego przez Radę Miasta Płocka,
- przekazanie wojewodzie uchwały w sprawie uchwalenia Planu ogólnego wraz z załącznikiem oraz dokumentacją prac planistycznych w celu oceny ich zgodności z przepisami prawnymi,
- publikacja Planu ogólnego w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego,
- wejście w życie Planu ogólnego miasta Płocka.

ZASTĘPCA PREZYDENTA
Miasta Płocka
Artur Zieliński



