

Uzasadnienie

do Uchwały Nr Rady Miasta Płocka z dnia 202 ... r.
w sprawie **Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
„Filtrowa - Popiełuszki” w Płocku**

Podstawa podjęcia uchwały

Na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U z 2024 r., poz. 1130 z późn. zm.), w związku z art. 20 ust. 1 powyższej ustawy oraz w związku z art. 67 ust. 3 ustawy 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 z późn. zm.), przedkładam projekt Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Filtrowa – Popiełuszki” w Płocku w celu jego uchwalenia.

Przedmiotowy projekt planu sporządzony został na podstawie Uchwały Nr 983/LVII/2023 Rady Miasta Płocka z dnia 28 września 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Filtrowa - Popiełuszki” w Płocku.

Projekt planu został wykonany zgodnie z procedurą określoną w art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i zawiera elementy obligatoryjne planu wskazane w art. 15 ust. 2 powyższej ustawy, w związku z art. 67 ust. 3 ustawy o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw, z wyjątkiem:

- 1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej, w związku z niewystępowaniem w granicach objętych opracowaniem;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych, w związku z niewystępowaniem w granicach objętych opracowaniem.

Projekt planu miejscowego zawiera także elementy fakultatywne planu, wskazane w art. 15 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w związku z art. 67 ust. 3 ustawy o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw, to jest:

- 1) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości,
- 2) kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów,
- 3) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym,
- 4) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.

Projekt planu miejscowego został opracowany na podstawie ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Płocka, przyjętego Uchwałą Nr 565/XXXIII/2013 Rady Miasta Płocka z dnia 26 marca 2013 r. Ustalenia projektu planu nie naruszają ustaleń Studium.

Teren objęty opracowaniem znajduje się w większości w **Strefie B - Wyszogrodzka** oraz niewielki fragment w **Strefie C – Podolszyce**.

Strefa B – Wyszogrodzka

Strefa B obejmuje tereny zabudowy jednorodzinnej, wielorodzinnej, usługowej, a także obszary niezagospodarowane, wskazane pod rozwój zabudowy mieszkaniowej. W strefie tej przewiduje się rozwój funkcji usługowych z możliwością rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².

Analizowany obszar zlokalizowany jest w strefie B na terenach oznaczonych symbolami:

- MN – obszary o dominującej funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej;
- U – obszary o dominującej funkcji usługowej;
- U/UC – obszary o dominującej funkcji usługowej z możliwością rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;
- IT – obszary o dominującej funkcji związanej z urządzeniami infrastruktury technicznej;
- ZU – obszar zieleni urządzonej.

Dla obszaru **MN** Studium ustala:

- 1) funkcja: **mieszkalna jednorodzinna**; uzupełniająco: **mieszkalna wielorodzinna, usługowa, przestrzenie publiczne, inne funkcje towarzyszące**;
- 2) dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacyjnej;
- 3) liczba kondygnacji: do 3;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla terenów lokalizacji budynków wolnostojących – 35%.

Dla obszaru **U** Studium ustala:

- 1) funkcja: **usługowa, przestrzenie publiczne, inne funkcje towarzyszące**; uzupełniająco: **mieszkalna jednorodzinna**;
- 2) dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacyjnej;
- 3) wysokość zabudowy: do 15 metrów, w przypadku obiektów o powierzchni zabudowy powyżej 1000 m² do 12 metrów;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – nie określa się;
- 5) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 90%.

Dla obszaru **U/UC** Studium ustala:

- 1) funkcja: **usługowa, przestrzenie publiczne, inne funkcje towarzyszące**;
- 2) dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacyjnej;
- 3) wysokość zabudowy: do 25 metrów;
- 4) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 90%.

Dla obszaru **IT** Studium ustala:

- 1) funkcja: **obiekty infrastruktury technicznej**;
- 2) dopuszcza się funkcję usługową;
- 3) liczba kondygnacji: nie określa się;
- 4) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 90%.

Dla obszaru **ZU** Studium ustala:

- 1) funkcja: zieleni urządzonej;
- 2) dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.

Strefa C – Podolszyce

Strefa funkcjonalna C obejmuje osiedla: Podolszyce Północ, Zielony Jar i Podolszyce Południe, rozdzielone ulicą Wyszogrodzką. Wzdłuż ulicy Wyszogrodzkiej, wykształciło się pasmo koncentracji usług ogólnomiejskich. Jako główne kierunki rozwoju wskazuje się aktywizację nowych terenów pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną.

Analizowany obszar zlokalizowany jest w strefie C na terenie oznaczonym symbolem **U** – obszary o dominującej funkcji usługowej, dla którego Studium ustala następujące zasady kształtowania zabudowy:

- funkcje podstawowe: **usługowa, przestrzenie publiczne, inne funkcje towarzyszące**;
- funkcja uzupełniająca: mieszkalna;
- dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacyjnej;
- wysokość zabudowy: do 15 metrów, w przypadku obiektów o powierzchni zabudowy powyżej 1000 m² do 12 metrów;
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – nie określa się;
- maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 90%.

Zgodnie z zapisami Studium w ramach miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dopuszcza się w szczególności:

- 1) modyfikację (w granicach 20%) parametrów i wskaźników podanych w Studium,
- 2) doprecyzowanie katalogu funkcji możliwych do wprowadzenia na danym terenie,
- 3) doprecyzowanie wskaźników intensywności zabudowy dla każdego terenu,
- 4) zachowanie parametrów wysokości dla zabudowy istniejącej.

Granice obszaru objętego planem przebiegają zgodnie z oznaczeniem na rysunku projektu planu, stanowiącym Załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały.

Na części terenu objętego opracowaniem projektu planu obowiązuje obecnie Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Centrum - Graniczna” w Płocku, przyjęty Uchwałą Nr 603/XXXV/2013 Rady Miasta Płocka z dnia 28 maja 2013 roku, opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego z dnia 24 czerwca 2013 r. poz.7051.

Realizacja wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 i 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w związku z art. 67 ust. 3 ustawy o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw, polegająca na uwzględnieniu:

- 1) Wymagań ładu przestrzennego – zostały spełnione poprzez ustalenia planu zawarte w treści uchwały oraz na rysunku planu, stanowiącym Załącznik Nr 1. Kompleksowe rozwiązania obejmują ustalenia w zakresie przeznaczenia terenów oraz warunków ich zabudowy i zagospodarowania, określone z uwzględnieniem istniejącego zagospodarowania i użytkowania terenów oraz relacji z otoczeniem, a także z zachowaniem zasad zrównoważonego rozwoju oraz przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska. Na rysunku projektu planu określono linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu, to jest:
 - a) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolami **1MN - 9MN**;
 - b) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług, oznaczone symbolami **1MN-U - 8MN-U**;
 - c) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług, oznaczony symbolem **1MW-U**;
 - d) tereny usług, oznaczone symbolami **1U - 4U**;
 - e) tereny usług i infrastruktury technicznej, oznaczone symbolami **1U-I - 2U-I**;
 - f) teren infrastruktury technicznej, oznaczony symbolem **1I**;
 - g) tereny zieleni urządzonej, oznaczone symbolami **1ZP - 3ZP**;
 - h) teren drogi głównej ruchu przyspieszonego, oznaczony symbolem **1KDR**;
 - i) tereny dróg zbiorczych, oznaczone symbolami **1KDZ - 2KDZ**;
 - j) tereny dróg lokalnych, oznaczone symbolami **1KDL - 5KDL**;
 - k) tereny dróg dojazdowych, oznaczone symbolami **1KDD - 13KDD**;
 - l) teren komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczony symbolem **1KR**;
 - m) teren komunikacji pieszo-rowerowej, oznaczony symbolem **1KP**.

Wyznaczono również nieprzekraczalne linie zabudowy, a także ustalono zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu, w tym: minimalny udział

powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej, maksymalną powierzchnię zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy i liczbę kondygnacji, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy, kształt dachów oraz gabaryty obiektów.

- 2) Walorów architektonicznych i krajobrazowych – zostały spełnione poprzez ustalenie zasad kształtowania zabudowy, minimalnej i maksymalnej wysokości oraz gabarytów obiektów. Określono także wskaźniki zagospodarowania terenu, materiały i kolorystykę oraz zasady kształtowania elewacji i dachów budynków. Ponadto w projekcie planu wskazano tereny zieleni urządzonej oraz określono zasady ich zagospodarowania.
- 3) Wymagań ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami – zostały spełnione poprzez:
 - a) ochronę przed hałasem poprzez zaliczenie: terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 1MN - 8MN do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług 1MNU – 8MNU do terenów zabudowy mieszkaniowo – usługowej, terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług 1MW-U do terenów zabudowy mieszkaniowo – usługowej, terenu zieleni urządzonej 1ZP do terenów rekreacyjno wypoczynkowych, w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku;
 - b) zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej oraz przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony środowiska;
 - c) nakaz minimalizacji uciążliwości dla środowiska poprzez stosowanie rozwiązań technicznych ograniczających emisję zanieczyszczeń, hałasu, promieniowania;
 - d) zakaz lokalizacji przedsięwzięć niedotrzymujących standardów jakości środowiska, określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony środowiska, na terenie oraz poza terenem działki budowlanej, na której są zlokalizowane;
 - e) regulacje w zakresie ochrony: wód powierzchniowych i podziemnych, ziemi oraz powietrza przed zanieczyszczeniami, a także ochrony przed polami elektromagnetycznymi i zanieczyszczeniem świetlnym, poprzez zapisy ustalające zasady odprowadzania ścieków, wód opadowych i roztopowych, zaopatrzenia w ciepło i chłód, składowania odpadów oraz lokalizacji urządzeń i sieci infrastrukturalnych;
 - f) regulacje w zakresie wymaganej minimalnej powierzchni terenów biologicznie czynnych;
 - g) nakaz stosowania wszelkich zabezpieczeń technicznych dla ochrony środowiska, szczególnie wód podziemnych przy realizacji nowych inwestycji, ze względu na położenie obszaru planu w obrębie głównego zbiornika wód podziemnych (GZWP) Nr 215 - Subniecka Warszawska.
- 4) Wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków – zostało spełnione poprzez ustalenie ochrony stanowisk archeologicznych wpisanych do ewidencji wojewódzkiego konserwatora zabytków pod numerami: AZP 50-54/71, AZP 50-54/72, AZP 50-54/73.
- 5) Wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami – zostały spełnione poprzez:
 - a) zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej;
 - b) zakaz lokalizacji przedsięwzięć niedotrzymujących standardów jakości środowiska, określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony środowiska, na terenie oraz poza terenem działki budowlanej, na której są zlokalizowane;
 - c) ochronę przed polami elektromagnetycznymi poprzez zakaz lokalizacji obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, które powodują przekroczenie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony środowiska, w obrębie budynków z

- pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi, w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu budownictwa;
- d) uwzględnienie potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami przy zagospodarowaniu, użytkowaniu i utrzymaniu terenów publicznie dostępnych oraz nakaz stosowania rozwiązań technicznych zapewniających warunki dla poruszania się osobom o ograniczonej zdolności poruszania się i osobom z niepełnosprawnościami, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- e) wprowadzenie ustalenia o konieczności zapewnienia odpowiedniej liczby miejsc postojowych dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową.
- 6) Walorów ekonomicznych przestrzeni – zostały spełnione poprzez ustalenie wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnie z lokalnymi uwarunkowaniami. W projekcie planu dostosowano jego ustalenia do rzeczywistych potrzeb obszaru w zakresie przekształceń terenów usługowych, co umożliwi, zgodnie z ustalonymi w projekcie planu wskaźnikami zabudowy i zagospodarowania terenu, racjonalne i efektywne wykorzystanie terenu.
- 7) Prawa własności – zostały spełnione poprzez poszanowanie i uwzględnienie istniejących podziałów geodezyjnych i własności. Jedynie w przypadku niemożności prowadzenia linii rozgraniczających dróg publicznych po granicach istniejących podziałów geodezyjnych były one wyznaczane inaczej.
- 8) Potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa – projekt planu został przekazany Agencji Bezpieczeństwa Wewnętrznego, Centralnemu Wojskowemu Centrum Rekrutacji, Agencji Wywiadu oraz Nadwiślańskiemu Oddziałowi Straży Granicznej i uzyskał pozytywne uzgodnienie tych organów.
- 9) Potrzeb interesu publicznego – zostały spełnione poprzez wyznaczenie w planie terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym, to jest:
- a) linie rozgraniczające teren infrastruktury technicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1I;
- b) linie rozgraniczające tereny zieleni urządzonej oznaczone na rysunku planu symbolami 1ZP, 2ZP, 3ZP;
- c) linie rozgraniczające tereny: drogi głównej ruchu przyspieszonego, oznaczonej na rysunku planu symbolem 1 KDR dróg zbiorczych oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDZ - 2KDZ, dróg lokalnych oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDL - 5KDL, dróg dojazdowych oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDD - 12KDD, komunikacji pieszo-rowerowej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KP; komunikacji drogowej wewnętrznej 1KR;
- w celu zapewnienia ciągłości i spójności systemu komunikacji oraz odpowiedniej obsługi infrastruktury technicznej.
- 10) Potrzeb w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – zostały spełnione m. in. poprzez dopuszczenie rozbudowy, przebudowy i remontów istniejących sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz budowy nowych, ustalenie zasad odprowadzania ścieków oraz wód opadowych i roztopowych, zasad zaopatrzenia w gaz, wodę, energię elektryczną, ciepło i chłód. Ustalono zasady zmierzające do rozwoju sieci telekomunikacyjnych. Ponadto, nie wprowadzono ograniczeń dotyczących inwestycji mających na celu rozwój sieci szerokopasmowej, tak aby inwestycje te mogły być realizowane, zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 11) Zapewnienia udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej – zostało spełnione poprzez:
- a) podanie do publicznej wiadomości informacji o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego oraz możliwości składania wniosków do planu poprzez: ogłoszenie w prasie miejscowej, obwieszczenie zawieszone na tablicy ogłoszeń w siedzibie Urzędu

Miasta Płocka, informacji zamieszczonej w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miasta Płocka, zgodnie z wymogami ustawy, a także za pośrednictwem strony internetowej pod adresem: <https://nowy.plock.eu/>;

- b) podanie do publicznej wiadomości informacji przeprowadzeniu strategicznej oceny oddziaływania na środowisko dla projektu planu poprzez ogłoszenie w prasie miejscowej, obwieszczenie zawieszone na tablicy ogłoszeń w siedzibie Urzędu Miasta Płocka oraz informacji zamieszczonej w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miasta Płocka i na stronie internetowej pod adresem: <https://nowy.plock.eu/>, zgodnie z wymogami ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko;
- c) udostępnienie projektu planu w dniach od 29 lipca 2025 r. do 5 września 2025 r. podczas konsultacji społecznych w siedzibie Urzędu Miasta Płocka oraz udostępnienie wersji elektronicznej projektu planu w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miasta Płocka, stronie internetowej Urzędu Miasta Płocka oraz na portalu mapowym;
- d) przeprowadzenie konsultacji społecznych w formie: dyżurów projektanta, spotkania otwartego oraz zbierania uwag do projektu uchwały.
- e) umożliwienie składania uwag do planu w formie papierowej, elektronicznej za pośrednictwem platformy usług administracji publicznej e-PUAP lub poprzez usługę e-Doręczeń, w tym za pomocą poczty elektronicznej oraz z wykorzystaniem formularza zamieszczonego w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu;
- f) bieżące informowanie osób zainteresowanych o prowadzonych pracach projektowych nad sporządzeniem planu miejscowego.

12) Zachowania jawności i przejrzystości procedur planistycznych – zostało spełnione poprzez dokumentowanie wszystkich czynności prowadzonych w trakcie procedury sporządzenia projektu planu miejscowego, zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym regulującymi kwestie dokumentowania przebiegu procedury planistycznej. Ponadto bieżące informacje w zakresie prac nad projektem planu były udostępniane na stronie internetowej Urzędu Miasta Płocka pod adresem: <https://nowy.plock.eu/plan-filtrowa-popieluszki/>;

13) Potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – zostały spełnione poprzez ustalenie zasad zaopatrzenia w wodę zawartych w § 13 ust. 2 uchwały.

Spełnienie wymogów określonych w art. 1 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w związku z art. 67 ust. 3 ustawy o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw, polegające na tym, że ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne - zostało spełnione poprzez poszanowanie prawa własności i istniejącego zagospodarowania przy formułowaniu ustaleń przygotowywanego projektu planu miejscowego. Ponadto zapewniono możliwość udziału społeczeństwa w procedurze planistycznej poprzez umożliwienie składania wniosków i uwag do sporządzanego planu oraz udział w konsultacjach społecznych dotyczących rozwiązań przyjętych w projekcie planu.

Spełnienie wymogów określonych w art. 1 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w związku z art. 67 ust. 3 ustawy o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw, polegające, w przypadku sytuowania nowej zabudowy, na uwzględnieniu wymagań ład przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez zapisy nakazujące zabudowę i zagospodarowanie terenów zgodnie z zasadami i wskaźnikami ustalonymi w planie, wymogami przepisów odrębnych oraz ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania miasta Płocka. W zakresie zasad modernizacji,

rozbudowy i budowy systemów komunikacji w projekcie planu ustalono powiązanie obszaru objętego planem z zewnętrznym układem komunikacji drogowej poprzez istniejące ulice: Filtrową, Źródlaną, Górna, Graniczną i trasą Ks. Jerzego Popiełuszki.

Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wraz z datą uchwały, o której mowa w art. 32 ust. 2 powyższej ustawy, w związku z art. 67 ust. 3 ustawy o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw, oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania.

W dniu 12 września 2023 r. Zarządzeniem Prezydenta Miasta Płocka Nr 4516/2023 została przyjęta „Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym i ocena aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta Płocka w latach 2018 – 2023”, której wyniki zostały przedłożone Radzie Miasta Płocka. W dniu 28 września 2023 r. Rada Miasta Płocka podjęła Uchwałę Nr 982/LVII/2023 w sprawie oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Płocka oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z wynikami przywołanej wyżej Analizy Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Centrum - Graniczna” w Płocku, przyjęty Uchwałą Nr 603/XXXV/2013 Rady Miasta Płocka z dnia 28 maja 2013 r., opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego z dnia 24 czerwca 2013 r., poz. 7051 obowiązujący dla terenu, dla którego sporządzany jest przedmiotowy plan miejscowy, został wskazany do zmiany.

Stosownie do art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz zgodnie z uchwałą Nr 982/LVII/2023 w sprawie oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Płocka oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego został opracowany „Wieloletni program sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta Płocka na lata 2024-2028”, przyjęty Zarządzeniem Nr 4999/2024 Prezydenta Miasta Płocka z dnia 1 marca 2024 r. Powyższy dokument uwzględnia potrzebę zmiany Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Centrum - Graniczna” w Płocku, wskazując jako planowany termin zakończenia prac planistycznych IV kwartał 2025 r., podkreślając jednocześnie możliwość przystąpienia do zmiany planu w późniejszym okresie.

Projekt planu umożliwia stosowanie uniwersalnego projektowania dla zapewnienia dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, w tym spełnienie wymagań, o których mowa w art. 6 ustawy z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami. Informacje o sposobie uwzględnienia uniwersalnego projektowania zawarto w sekcji pod nazwą „Realizacja wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 i 3 ustawy” w pkt 5.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Uchwalenie Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Filtrowa – Popiełuszki” w Płocku nie będzie miało znaczącego wpływu na finanse publiczne, w tym budżet gminy ze względu na fakt, iż projekt planu zakłada modyfikację ustaleń obecnie obowiązującego planu, w zakresie terenów komunikacyjnych oraz głównie w zakresie wprowadzenia funkcji usługowej w miejsce terenów infrastruktury technicznej oraz wprowadzenie funkcji mieszkaniowo-usługowej w miejsce terenów mieszkaniowych wielorodzinnych. Projekt planu obejmuje także teren gdzie nie obowiązywał żaden z planów miejscowych, jednakże z uwagi na fakt, iż tereny te są w pełni zagospodarowane i wyposażone w infrastrukturę techniczną i komunikacyjną nie obciążają budżetu gminy.

Uchwalenie planu może skutkować wpływami do budżetu miasta z tytułu podatku od nieruchomości oraz opłaty planistycznej – od wzrostu wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu na części terenów przeznaczonych w projekcie planu pod teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług oraz pod teren usług. Ponadto przewiduje się wpływy z

tytułu sprzedaży nieruchomości gminnych, gdyż nieruchomości znajdujące się we władaniu gminy zlokalizowane są na terenach przeznaczonych w planie pod tereny mieszkaniowo-usługowe i teren usług.

Prognozowane wydatki w związku z uchwaleniem planu mogą wynikać z konieczności podziału nieruchomości oraz ich pozyskania na realizację inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym, jednakże z uwagi na fakt, iż tereny te są w pełni zagospodarowane zgodnie z ich przeznaczeniem i wyposażone w infrastrukturę techniczną, nie przewiduje się nowych inwestycji z zakresu układu komunikacyjnego. Ponadto zapisy przedłożonego do uchwalenia planu nie ustalają nowych inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy. W związku z powyższym nie przewiduje się wydatków związanych z realizacją tych inwestycji.

Opis procedury formalno-prawnej wykonanej w ramach procedury określonej w art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w związku z art. 67 ust. 3 ustawy o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw.

Zgodnie z art. 17 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym po podjęciu Uchwały Nr 983/LVII/2023 Rady Miasta Płocka z dnia 28 września 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Filtrowa - Popiełuszki” w Płocku, Prezydent Miasta Płocka w dniu 23 stycznia 2024 r. ogłosił o przystąpieniu do sporządzenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Filtrowa – Popiełuszki” w Płocku, określając termin na składanie wniosków do dnia 16 lutego 2024 r. Jednocześnie do instytucji właściwych do opiniowania i uzgadniania projektu planu miejscowego zostało przesłane zawiadomienie o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu miejscowego, w konsekwencji którego wpłynęły 8 wniosków przekazanych przez instytucje opiniujące i uzgadniające oraz 1 pismo o braku wniosków. W wyznaczonym terminie do planu został złożony 3 wnioski od osób fizycznych i prawnych. W trakcie sporządzania projektu planu złożone wnioski zostały szczegółowo rozpatrzone. Wnioski uwzględniono lub uwzględniono częściowo, w zakresie kompetencji planu miejscowego.

Równoległe z prowadzoną procedurą planistyczną na podstawie przepisów ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko Prezydent Miasta Płocka wystąpił do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Płocku z wnioskiem o uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko do projektu dokumentu wymagającego przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko. Pismem z dnia 20 lutego 2024 r. (znak: PPIS/ZNS/4500/2/EJ/1381/2024) Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Płocku oraz pismem z dnia 9 maja 2024 r. (znak: WOOŚ-III.411.50.2024.JDR.2) Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Warszawie uzgodnili zakres i stopień szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Filtrowa – Popiełuszki” w Płocku, sporządzanego w związku z uchwałą Nr 983/LVII/2023 Rady Miasta Płocka z dnia 28 września 2023 r.

Na podstawie ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Płocka, uwzględniając wnioski złożone do planu został sporządzony projekt Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Filtrowa – Popiełuszki” w Płocku. W myśl przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w dniu 27 marca 2025 r. projekt planu został przedłożony Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej w celu zaopiniowania, W myśl przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w dniu 20 marca 2025 r. projekt planu został przekazany do organów i instytucji opiniujących i uzgadniających oraz w dniu 27 marca 2025 r. przedłożony Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej w celu zaopiniowania. Po uzyskaniu wymaganych uzgodnień projekt planu został poddany konsultacjom społecznym, które trwały od dnia 29 lipca 2025 r. do dnia 5

września 2025 r. Ogłoszenie o rozpoczęciu konsultacji społecznych dotyczących projektu planu opublikowano w dniu 29 lipca 2025 r. w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miasta Płocka i na tablicy ogłoszeń w siedzibie Urzędu Miasta Płocka. Stosowne ogłoszenie ukazało się także w dniu 29 lipca 2025 r. w prasie lokalnej (Tygodnik Płocki) oraz na stronie internetowej: <https://nowy.plock.eu/plan-filtrowa-popieluszki/>. W trakcie konsultacji społecznych projekt planu udostępniony został w wersji elektronicznej w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miasta Płocka, na stronie internetowej Urzędu Miasta Płocka pod adresem: <https://nowy.plock.eu/plan-filtrowa-popieluszki/>, portalu planistycznego Miasta Płocka pod adresem: <https://voxly.pl/plock>, a także w wersji papierowej w Biurze Obsługi Klienta Urzędu Miasta Płocka. W dniu 21 sierpnia 2025 r. zorganizowane zostało spotkanie otwarte oraz w dniu 19 i 27 sierpnia odbył się dyżur projektanta. Do konsultowanego projektu planu umożliwiono składanie uwag w formie pisemnej: w Biurze Obsługi Klienta Urzędu Miasta Płocka, drogą pocztową, jak również za pomocą poczty elektronicznej na adres: info@plock.eu lub za pośrednictwem platformy usług administracji publicznej e-PUAP lub poprzez usługę e-Doręczeń. W wyznaczonym terminie, to jest do dnia 5 września 2025 r., zostały złożone 2 formularze konsultacyjne z uwagami do projektu Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Filtrowa – Popieluszki” w Płocku.

Opis przesądzeń planistycznych podjętych w trakcie opracowania projektu planu miejscowego.

Obszar objęty planem zlokalizowany jest w rejonie pomiędzy ul. Filtrową i ul. ks. Jerzego Popiełuszki. Na jego terenie znajduje się m.in. zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa usługowa w północnej części obszaru (m. in. salon samochodowy, stacja paliw i myjnia samochodowa), infrastruktura techniczna obejmująca tereny zakładu energetycznego oraz tereny usług wielkopowierzchniowych zlokalizowany głównie we wschodniej części obszaru (m. in. Leroy Merlin oraz Decathlon wraz z towarzyszącymi parkingami). Pozostała część terenu obecnie pozostaje niezagospodarowana. Obszar objęty planem jest dobrze skomunikowany z pozostałą częścią miasta, jego zachodnia część jest niemal całkowicie zagospodarowana i charakteryzuje się w pełni wykształconym układem komunikacyjnym. W części obecnie zagospodarowanej jest w pełni wyposażony w podstawową infrastrukturę techniczną: elektroenergetyczną, wodociągową, kanalizacyjną, gazową. Na terenach niezagospodarowanych także występuje możliwość realizacji przyłączy.

Zmiana obecnie obowiązującego Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Centrum - Graniczna” w Płocku podyktowana jest koniecznością wprowadzenia zmian w ustaleniach planistycznych ze względu na faktyczne zagospodarowanie terenu – w szczególności w zakresie układu komunikacyjnego oraz planowane zamierzenia inwestorów. Nowe oczekiwania właścicieli i użytkowników terenów położonych w granicach obowiązującego planu wskazują na częściową dezaktualizację jego ustaleń, głównie w zakresie przeznaczenia terenu, parametrów, wskaźników i zasad kształtowania zabudowy.

W związku z powyższym przedmiotowy projekt planu zakłada modyfikację ustaleń obecnie obowiązującego planu, w zakresie terenów komunikacyjnych oraz głównie w zakresie wprowadzenia funkcji usługowej w miejsce terenów infrastruktury technicznej oraz wprowadzenie funkcji mieszkaniowo-usługowej w miejsce terenów mieszkaniowych wielorodzinnych. Ważnym czynnikiem będzie także dostosowanie ustaleń planu do aktualnych uwarunkowań wynikających z zagospodarowania terenu. Kwestia ta dotyczy przede wszystkim linii elektroenergetycznych, które w toku działań inwestycyjnych uległy przebudowie i skablowaniu. Tym samym nie powodują już one ograniczeń w możliwości zagospodarowania, natomiast wyznaczone w planie strefy kontrolowane od tych linii w dalszym ciągu wpływają na ograniczenia w możliwościach realizacji zabudowy. Na pozostałym obszarze utrzymane zostaje przeznaczenie terenów z obecnie obowiązującego planu, z jedynie niewielkimi modyfikacjami parametrów, wskaźników i zasad zabudowy i zagospodarowania w uzasadnionych przypadkach. Określone w projekcie planu przeznaczenia terenów są zgodne z ustaleniami Studium.

W planie określono wymagane przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zasady i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.

Plan ustala ponadto ograniczenia w wysokości zabudowy, wynikające z przepisów odrębnych dotyczących ruchu lotniczego. W planie zawarto również zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej i komunikacji, w tym wskaźniki określające minimalną liczbę miejsc do parkowania samochodów i rowerów oraz sposób ich realizacji.

Procedura planistyczna sporządzania Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Filtrowa – Popiełuszki” w Płocku została przeprowadzona zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw, a projekt planu miejscowego spełnia wymogi merytoryczne i formalne do jego uchwalenia. Tym samym podjęcie uchwały jest zasadne.


KIEROWNIK
Referatu Polityki Przestrzennej Miasta Wydziału Strategii, Architektury i Urbanistyki
Daniel Falandysz


DYREKTOR
Michał Balski

10


ZASTĘPCA PREZYDENTA
Miasta Płocka
Artur Zielinski