

Uzasadnienie

do Uchwały Nr 330/XVIII/2025 Rady Miasta Płocka z dnia 30.10.2025 r. w sprawie
Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "Łącka-Browarna" w Płocku

1. Podstawa podjęcia uchwały.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, 1506, 1597), zwanej dalej ustawą pizp, 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. poz. 1688 z późn. zm.), przedkładam projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "Łącka-Browarna" w Płocku, celem jego uchwalenia przez Radę Miasta Płocka.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "Łącka-Browarna" w Płocku – zwany dalej projektem planu miejscowego – został sporządzony zgodnie z przepisami ustawy pizp, tym art. 15 ust. 1 pkt 1 tej ustawy, w związku z uchwałą Nr 474/XXVIII/2021 Rady Miasta Płocka z dnia 25 lutego 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "Łącka Browarna" w Płocku.

Projekt planu miejscowego został wykonany zgodnie z procedurą określoną w art. 17 ustawy pizp i zawiera elementy obligatoryjne planu wskazane w art. 15 ust. 2 ustawy pizp, za wyjątkiem:

- 1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej, w związku z brakiem podstaw do wprowadzania ustaleń w tym zakresie;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, w związku z brakiem podstaw do wprowadzania ustaleń w tym zakresie.

Załącznikami do uchwały są:

- 1) rysunek planu, w skali 1: 1000, stanowiący załącznik Nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu, stanowiące załącznik Nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, zapisanych w miejscowym planie, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik Nr 3;
- 4) dane przestrzenne, stanowiące załącznik Nr 4.

Projekt planu miejscowego został opracowany na podstawie ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Płocka (uchwalonego uchwałą Nr 55/XXXIII/2013 Rady Miasta w Płocka z dnia 26 marca 2013 r.) - zwanego dalej „Studium”.

Ustalenia projektu planu nie naruszają ustaleń Studium.

2. Realizacja wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 – 4 ustawy pizp.

Wymogi określone w art. 1 ust. 2 ustawy pizp, zostały spełnione w następujący sposób – w zakresie:

- 1) wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – poprzez regulacje projektu planu miejscowego zawarte w części opisowej uchwały jak również na załączniku. Na rysunku planu jednoznacznie określono linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania oraz ustalono nieprzekraczalne oraz obowiązujące linie zabudowy. Ponadto treść uchwały ustala parametry i wskaźniki kształtujące zabudowę i zagospodarowanie terenów;

- 2) walorów architektonicznych i krajobrazowych – m.in. poprzez zawarte zapisy odnośnie wskaźników i parametrów kształtujących zagospodarowanie terenu, określono geometrię dachów dopasowaną do otoczenia występującego poza granicami planu;
- 3) wymagań ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych – poprzez zapisy dotyczące dopuszczalnych poziomów hałasu dla zabudowy. Projekt planu reguluje także m.in. kwestie odprowadzania ścieków oraz wód opadowych i roztopowych, a także wymogów w zakresie powierzchni biologicznie czynnych oraz wyznacza strefy ekotonowe;
- 4) wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków – poprzez ustalenie ochrony stanowisk archeologicznych. Zrezygnowano z wprowadzania regulacji dotyczących dóbr kultury współczesnej, gdyż takowe nie występują na terenie objętym ustaleniami planu miejscowego;
- 5) wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych – poprzez wskazanie na konieczność zapewnienia odpowiedniej liczby miejsc postojowych dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową, a także ustalono w §14 zapisy określające zasady modernizacji, rozbudowy, czy budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej oraz poprzez zapisy §7 wskazujące obowiązek uwzględnienia wymagań dla zapewnienia dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami;
- 6) walorów ekonomicznych przestrzeni – poprzez ustalenie wskaźników zabudowy zgodnie z lokalnymi uwarunkowaniami;
- 7) prawa własności – poprzez ustalone w planie linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania zostały ustalone z poszanowaniem i uwzględnieniem istniejących podziałów geodezyjnych i własności;
- 8) potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa – poprzez uzgodnienie projektu planu miejscowego z Agencją Bezpieczeństwa Wewnętrznego, Agencją Wywiadu oraz Wojewódzkim Sztabem Wojskowym (obecnie Centralne Wojskowe Centrum Rekrutacji) – jako właściwymi organami wojskowymi, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa – w zakresie spełniania wymogów w zakresie ochrony bezpieczeństwa i obronności Państwa;
- 9) potrzeb interesu publicznego – przedmiotowy plan miejscowy wskazuje tereny przeznaczone pod zieleni urządzoną publiczną i rozbudowę systemu komunikacyjnego. Wpisuje się to w instytucje tzw. władztwa planistycznego gminy i jest przejawem racjonalnego gospodarowania przestrzenią gminy. Przyjąć należy, że niniejsza Uchwała czyni zadość zarówno oczekiwaniom społeczności lokalnej jak również obowiązującym przepisom prawnym;
- 10) potrzeb w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – plan miejscowy określa możliwość wyposażenia terenów w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej oraz ustala zasady ich realizacji;
- 11) zapewnienia udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej – poprzez zapewnienie możliwości składania wniosków do projektu planu miejscowego, wobec przekazania informacji o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu miejscowego i określeniu terminu składania wniosków poprzez ogłoszenie w prasie, przez obwieszczenie z dnia 9 marca 2021 r. wywieszone na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Miasta Płocka oraz udostępnione w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miasta Płocka i stronie internetowej Miasta Płocka, a także w sposób zwyczajowo przyjęty w Płocku. W wyznaczonym terminie wpłynęło 5 wniosków – złożonych przez osoby fizyczne. Następnie, projekt planu przekazano do uzgodnień i opinii.

12) zachowania jawności i przejrzystości procedur planistycznych – poprzez dokumentowanie wszystkich czynności prowadzonych w trakcie procedury sporządzenia projektu planu miejscowego. Cała dokumentacja planistyczna wykonana w trakcie opracowania projektu planu miejscowego zostanie przekazana do organu nadzorczego wojewody, w celu sprawdzenia poprawności przeprowadzenia procedury opracowania planu miejscowego;

13) potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – poprzez zapisy w §15 projektu planu.

Spełnienie wymogów określonych w art. 1 ust. 3 ustawy pizp, zostało spełnione poprzez poszanowanie prawa własności i istniejącego zagospodarowania, z uwzględnieniem konieczności zapewnienia odpowiednich rozwiązań gwarantujących możliwość wykonania inwestycji niezbędnych z punktu widzenia interesu społecznego (tj. w zakresie infrastruktury technicznej i układu komunikacyjnego), przy formułowaniu ustaleń przygotowywanego projektu planu miejscowego. Ponadto na etapie sporządzania projektu planu miejscowego zapewniono możliwość partycypacji społeczeństwa. Na potrzeby opracowanego projektu planu została przygotowana prognoza skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego, w której dokonano oceny wpływu przyjęcia planu na dochody i wydatki gminy.

Wraz z projektem planu miejscowego została przygotowana prognoza oddziaływania planu na środowisko, w której dokonano oceny wpływu planu na środowisko, zgodnie z wymogami i zakresem określonym w obowiązujących przepisach prawa. Prognoza ta podlegała również procedurze strategicznej oceny oddziaływania na środowisko. Jej zakres został uzgodniony z odpowiednimi organami, a przygotowany dokument został zaopiniowany przez właściwe organy oraz został udostępniony wszystkim zainteresowanym w trakcie wyłożenia projektu planu miejscowego do publicznego wglądu.

Spełnienie wymogów określonych w art. 1 ust. 4 ustawy pizp, polegające na tym, że w przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez:

- 1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego - spełniona poprzez optymalne rozplanowanie układu drogowego, z uwzględnieniem i przypisaniem, w zależności od rangi i znaczenia drogi, odpowiedniej klasy technicznej;
- 2) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu – plan bezpośrednio nie odnosi się do możliwości wykorzystania publicznego transportu zbiorowego, ale tworzy taką możliwość powiązania w tym systemie poprzez lokalizację w sąsiedztwie dróg publicznych;
- 3) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy zgodnie z zasadą zrównoważonego rozwoju i poszanowania ładu przestrzennego – plan zachowuje obowiązujące tereny pod zabudowę i dopuszcza jej uzupełnienie oraz wskazuje tereny pod rozwój w sąsiedztwie istniejącej już zabudowy.

3. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz z datą uchwały, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy.

Rada Miasta Płocka (uchwałą Nr 982/LVII/2023 z dnia 28 marca 2023 r. w sprawie oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Płocka

oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, dokonała oceny Studium i planów miejscowych) uznała za wymagające zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Płocka, przyjętego uchwałą 565/XXXIII/2013 Rady

Miasta Płocka z dnia 26 marca 2013 r., zwanego dalej studium. Wskazano, że obecne ustalenia powodują ograniczenia w optymalnym zagospodarowaniu terenów i nie odpowiadają aktualnym trendom kształtowania zabudowy – między innymi lokalizacja paneli fotowoltaicznych. Jako niezbędne działanie wskazano doprecyzowanie zapisów Studium w celu ograniczenia przypadków występowania rozbieżności interpretacyjnych.

W kontekście planów miejscowych wykazano potrzebę kontynuacji prac nad ich aktualizacją. Stwierdzono nieaktualność 37 z 41 obowiązujących ówczesnie planów. W ramach analizy zaproponowano 3 główne kategorie, według, których mpzp powinny być aktualizowane lub realizowane. Są to:

- mpzp w ramach kontynuacji prac planistycznych,
- mpzp w ramach Priorytetu 1,
- mpzp w ramach Priorytetu 2.

Przedstawiony projekt planu zakwalifikowany został do pierwszej kategorii: mpzp w ramach kontynuacji prac planistycznych.

W związku z powyższym zachodzi większość przesłanek do przystąpienia do planu w opracowywanym terenie.

4. Opis procedury formalno-prawnej wykonanej w ramach procedury określonej w art. 17 Ustawy.

Zgodnie z zapisami art. 17 pkt 1 ustawy pizp, po podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego, w dniu 9 marca 2021 r. Prezydent Miasta Płocka ogłosił zgodnie z wymaganiami określonymi w ustawie, o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu miejscowego, określając termin na składanie wniosków do 15 kwietnia 2021 r. Jednocześnie do instytucji właściwych do opiniowania i uzgadniania projektu planu miejscowego zostało przesłane zawiadomienie o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu miejscowego. Równolegle z prowadzoną procedurą planistyczną zainicjowana została również procedura strategicznej oceny oddziaływania ustaleń planu na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi. W wyniku podjęcia tych czynności wpłynęły wnioski przekazane przez instytucje opiniujące/uzgadniające oraz 5 wniosków „indywidualnych”. Uwzględniając złożone wnioski przygotowany został projekt planu miejscowego. W trakcie sporządzania projektu planu złożone wnioski zostały szczegółowo rozpatrzone. Przygotowano również wymagane prognozy. Opracowany projekt planu został w dniu 25 kwietnia 2024 r. przedłożony Miejskiej Komisji Urbanistyczno- Architektonicznej do zaopiniowania. Po uzyskaniu negatywnej opinii skorygowano projekt i ponownie przedłożono go Miejskiej Komisji Urbanistyczno- Architektonicznej w dniu 11 lipca 2024 r., która zaopiniowała projekt. Następnie projekt planu przekazano instytucjom opiniującym i uzgadniającym.

W dniu 29 kwietnia 2025 r. zostało umieszczone w prasie ogłoszenie o wyłożeniu projektu planu miejscowego do publicznego wglądu, które zostało również umieszczone na stronie internetowej gminy zgodnie z określonymi w przepisach wymaganiami oraz wywieszone na lokalnych tablicach ogłoszeń. W trakcie wyłożenia, które miało miejsce w dniach od 6 do 30 maja 2025 r. w siedzibie Urzędu Miasta Płocka, w dniu 15 maja 2025 r. odbyła się dyskusja publiczna na temat rozwiązań przyjętych w projekcie planu miejscowego.

W ustalonym i ogłoszonym publicznie terminie na składanie uwag do projektu planu miejscowego tj. do dnia 16 czerwca 2025 r. wpłynęło 17 uwag. Po ich analizie - Prezydent Miasta Płocka postanowił nie uwzględnić 1 uwagi, uwzględnić częściowo 7 uwag i 9 uwag uwzględnić

w całości. Ze względu na poczynione w planie zmiany, projekt skierowano do ponownych uzgodnień.

Po uzyskaniu odpowiednich uzgodnień, projekt poddano ponownej procedurze wyłożenia do publicznego wglądu w części, w których uwzględniono zmiany względem pierwszego wyłożenia.

W dniu 12 sierpnia 2025 r. zostało umieszczone w prasie ogłoszenie o ponownym wyłożeniu części projektu planu miejscowego do publicznego wglądu, które zostało również umieszczone na stronie internetowej gminy zgodnie z określonymi w przepisach wymaganiami oraz wywieszone na lokalnych tablicach ogłoszeń. W trakcie wyłożenia, które miało miejsce w dniach od 19 sierpnia do 10 września 2025 r. w siedzibie Urzędu Miasta Płocka, w dniu 2 września 2025 r. odbyła się dyskusja publiczna na temat rozwiązań przyjętych w projekcie planu miejscowego.

W ustalonym i ogłoszonym publicznie terminie na składanie uwag do projektu planu miejscowego tj. do dnia 25 września 2025 r. wpłynęło 9 uwag. Po ich analizie - Prezydent Miasta Płocka postanowił nie uwzględnić 5 uwag, uwzględnić częściowo 1 uwagę, 2 uwagi uwzględnić w całości i 1 uwagę uznać za bezprzedmiotową, z uwagi na wskazany w uwadze obszar, który nie podlegał wyłożeniu. Zakres wprowadzonych niewielkich zmian, odnoszących się wyłącznie do nieruchomości do których składano uwagę nie wymaga ponownego uzgadniania, gdyż nie wpływa w sposób istotny na zakres merytoryczny ustaleń planu. W związku z powyższym projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został przedłożony do uchwalenia.

5. Opis przesądzeń planistycznych podjętych w trakcie opracowania projektu planu miejscowego.

Obszar opracowania obejmuje teren zlokalizowany w południowej części Płocka. Łączna powierzchnia planu wynosi ok. 134 ha, dla którego ustalono przeznaczenia terenów i zasady ich zagospodarowania zgodnie z ustaleniami studium.

Projekt zakłada ustalenie następujących przeznaczeń: **MN** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, **MNS** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej, **MN-U** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej, **U** – teren zabudowy usługowej, **UE** – teren usług edukacji, **ZL** – teren lasu, **ZI** – teren zieleni izolacyjnej, **ZP** – teren zieleni urządzonej, **KDGP** – teren drogi publicznej klasy głównej ruchu przyspieszonego, **KDZ** – teren drogi publicznej klasy zbiorczej, **KDL** – teren drogi publicznej klasy lokalnej, **KDD** – teren drogi publicznej klasy dojazdowej, **KDW** – teren drogi wewnętrznej.

Projekt planu spełnia wymogi ustawy pizp formułując, w aspekcie ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zasady zagospodarowania terenu. Plan ustala parametry zabudowy uwzględniając otaczającą zabudowę, geometrię dachów, a także minimalną powierzchnię biologicznie czynną.

6. Podsumowanie

Procedura planistyczna sporządzania planu miejscowego została przeprowadzona zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy pizp, a projekt planu miejscowego spełnia wymogi merytoryczne i formalne do jego uchwalenia. Tym samym podjęcie przedmiotowej uchwały jest uzasadnione.