

UZASADNIENIE

do uchwały Nr Rady Miasta Płocka z dnia 2026 r.
w sprawie uchwalenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
„Kwiatka-Królewiecka” w Płocku

W dniu 28 listopada 2017 roku Rada Miasta Płocka podjęła Uchwałę Nr 696/XXXIX/2017 w sprawie przystąpienia do sporządzenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Kwiatka-Królewiecka” w Płocku. Po podjęciu w/w uchwały Prezydent Miasta Płocka, zgodnie z art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) przystąpił do sporządzania przedmiotowego projektu Planu.

Obszar objęty Miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego „Kwiatka-Królewiecka” w Płocku (projekt Planu) zlokalizowany jest w centralnej części obszaru śródmiejskiego miasta. W granicach obszaru znajduje się przede wszystkim zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna o charakterze śródmiejskim. Występuje tu również zabudowa usługowa o charakterze publicznym (usługi kultury, rekreacji, wystawiennicze) oraz komercyjnym (handel, biura itp.). Strukturę architektoniczną kształtują głównie XIX-wieczne zabudowania w postaci zabudowy kamienicowej o wysokości nie większej niż 3 kondygnacje nadziemne. W obszarze opracowania projektu Planu występują również działki niezabudowane lub działki budowlane, na których zabudowa jest w złym lub bardzo złym stanie technicznym. Przez jego obszar, we wschodniej jego części przebiega fragment ul. Tumskiej, stanowiącej główny, reprezentacyjny ciąg pieszy miasta. Znaczna część obszaru zlokalizowana jest w granicach zabytkowego zespołu urbanistyczno-architektonicznego.

W granicach obszaru znajduje się dobrze rozwinięta sieć komunikacyjna, którą tworzą drogi publiczne klasy lokalnej i dojazdowej oraz publicznie dostępne samorządowe ciągi piesze, zapewniające dojazd do działek budowlanych. Nie stwierdzono tu występowania obiektów stanowiących przedsięwzięcia mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem infrastruktury technicznej.

Na terenie obszaru objętego projektem Planu występują liczne obiekty objęte ochroną na podstawie przepisów odrębnych z zakresu ochrony zabytków tj. obiekty wpisane do rejestru oraz obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków.

Zieleń w obszarze tworzą głównie zgrupowania zieleni wysokiej towarzyszącej istniejącym zabudowaniom lub występujące w sąsiedztwie terenów komunikacji lub publicznie dostępnych samorządowych ciągów pieszych.

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 2013r. Zgodnie ze Studium teren objęty Projektem planu znajduje się centralnym obszarze wielofunkcyjnym (S) w strefie funkcjonalnej A z ustaloną funkcją: mieszkalną, usługową, rekreacyjną, przestrzeniami publicznymi, innymi funkcjami towarzyszącymi. Dla obszaru planu ustalono liczbę kondygnacji do 5 oraz wskazano, że nie ustala się minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej. Zalecono kontynuację i uzupełnienia zabudowy pierzejowej o ile taka występuje.

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

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

W projekcie Planu uwzględniono dopuszczenie lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z wybranych odnawialnych źródeł energii. Nie ograniczono mocy instalacji wykorzystujących energię promieniowania słonecznego innych niż wolnostojące, a moc instalacji pozostałych, innych niż zakazane w planie, ustalono jako nieprzekraczającą 500kW. Zgodnie z art. 67 ust. 3 pkt 2 lit. a 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 ze zm.) wyłączono w tym zakresie obowiązek sporządzenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zgodnie z zapisami studium

oraz obowiązek stwierdzenia przez radę, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie narusza ustaleń tego studium.

W świetle powyższego należy stwierdzić, że projekt Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Kwiatka-Królewiecka” w Płocku nie narusza ustaleń Studium.

Projekt Planu został sporządzony zgodnie z zakresem określonym w art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zwaną dalej ustawą opizp, oraz w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. Nr 134, poz. 1587).

Projektowane przeznaczenie terenu ma za zadanie wprowadzenie odpowiednich regulacji w stosunku do istniejącego sposobu zagospodarowania, z uwzględnieniem jego historycznych uwarunkowań, sprostanie potrzebom mieszkańców i dostosowanie terenów do kierunku rozwoju miasta, a przyjęte wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu wynikają z istniejącego stanu zagospodarowania oraz ustaleń Studium. Ich dobór służy kontynuacji cech istniejącej zabudowy i tym samym zachowaniu ładu przestrzennego. W toku prac nad planem rozważane były różne rozwiązania przestrzenne. Spośród rozpatrywanych wariantów, zarówno w zakresie rozwiązań przestrzennych, jak i sformułowań ustaleń planu wybrano te najbardziej optymalne biorąc pod uwagę potrzeby ładu przestrzennego, ochrony środowiska, interes Miasta oraz oczekiwania mieszkańców i potencjalnych inwestorów.

W projekcie planu nie ustalono granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie przepisów odrębnych, terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią ani obszarów osuwania się mas ziemnych, w związku z niewystępowaniem ww. terenów i obszarów w obszarze planu i brakiem potrzeby wprowadzania ww. ustaleń.

Realizacja wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy opizp polegająca na uwzględnieniu:

- 1) wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – poprzez ustalenie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasad kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów;
- 2) potrzeb zrównoważonego rozwoju – poprzez ustalenie zasad i kształtowania ładu przestrzennego, zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
- 3) walorów architektonicznych i krajobrazowych – poprzez ustalenie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasad kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów w dostosowaniu do formy istniejącej zabudowy; wskazanie, że cały obszar projektu planu położony jest w granicach krajobrazu priorytetowego określonego w audycie krajobrazowym (kod krajobrazu: 14-315.16-004; typ 9.Miejskie, Podtyp: 9a Miejscowości z zachowanym układem historycznym), ustalenie zasad sposobów zagospodarowania krajobrazu priorytetowego poprzez ustalenie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy; uwzględnienie rekomendacji i wniosków zawartych w audycie krajobrazowym;
- 4) wymagań ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami, ochrony gruntów rolnych i leśnych oraz ochrony złóż kopalin – poprzez ustalenie: ograniczeń w zakresie możliwości i intensywności wykorzystania terenów, zakazu realizacji zakładów o zwiększonym ryzyku i zakładów o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, zakazu lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, wymogów w zakresie ochrony powietrza, ochrony wód powierzchniowych i podziemnych, a także ochrony powierzchni ziemi; nie ustalono zasad ochrony gruntów rolnych i leśnych oraz ochrony złóż kopalin – potrzeby nie występują, w obszarze nie występują złoża kopalin, ani grunty rolne lub leśne; obszar obejmuje fragment Śródmieścia;
- 5) wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych,

dóbr kultury współczesnej – wprowadzono nakaz kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów; ustalono zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej; objęto ochroną planu obiekty zabytkowe dotychczas niewpisane do gminnej ewidencji zabytków; zweryfikowano obiekty wpisane do Gminnej Ewidencji Zabytków i zrezygnowano z oznaczenia: oficyn przy ul. Kwiatka 26a i Kwiatka 26b, budynku przy ul. Ostatniej 3 oraz budynku przy ul. Ostatniej 7 – w związku z niskimi walorami zabytkowymi lub utratą wartości – oraz obiektów nieistniejących: 1 oficyna przy ul. Kwiatka 28, oficyna przy ul. Kwiatka 30, budynek przy ul. Królewieckiej 18, dom i oficyna przy ul. Sienkiewicza 44, 1 oficyna przy ul. Sienkiewicza 48, oficyny przy ul. Bielskiej 14, dawna oficyna przy ul. Sienkiewicza 46 – ww. obiekty kwalifikują się do wykreślenia z Gminnej Ewidencji Zabytków;

- 6) wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w przepisach odrębnych dotyczących zapewnienia dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami – poprzez ustalenie zasad ochrony środowiska, zasad kształtowania przestrzeni publicznych z uwzględnieniem potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami oraz kształtowanie zagospodarowania w zgodzie z wymogami przepisów prawa, poprzez uwzględnienie powierzchni ograniczających lotniska Płock (ustalone maksymalne wysokości zabudowy uniemożliwiają realizację obiektów stanowiących przeszkodę lotniczą); dla wybranych wymogów przewidziano odstępstwa w sytuacjach motywowanych dostosowaniem obiektów do potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami;
- 7) walorów ekonomicznych przestrzeni – poprzez częściowe utrzymanie istniejącego sposobu zagospodarowania i wyznaczenie terenów zabudowy śródmiejskiej (MS), terenu zabudowy usługowej (U), terenu publicznie dostępnego samorządowego parku (ZP), terenów publicznie dostępnych samorządowych ciągów pieszych (KP), terenów publicznie dostępnych samorządowych placów (PP) oraz terenów dróg publicznych (KDL, KDD);
- 8) prawa własności – poprzez kształtowanie zagospodarowania w sposób racjonalny, możliwie w jak najmniejszym stopniu ingerującym w prawo własności, uzasadnionym wymogami ochrony środowiska i ładu przestrzennego;
- 9) potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa – nie wprowadzono szczególnych wymogów, potrzeby nie występują;
- 10) potrzeb interesu publicznego – poprzez ustalenie zaopatrzenia w ciepło z sieci ciepłej lub indywidualnych źródeł ciepła wykorzystujących jako nośnik energii energię elektryczną, gaz, olej opałowy lub odnawialne źródła energii; uwzględnienie potrzeb w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej – sieć drogowa, poprzez zachowanie i urządzenie dróg publicznych, wyznaczenie terenów o charakterze publicznym: terenu publicznie dostępnego samorządowego parku (ZP), terenów publicznie dostępnych samorządowych ciągów pieszych (KP), terenów publicznie dostępnych samorządowych placów (PP);
- 11) potrzeb w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – poprzez ustalenie możliwości zachowania i użytkowania istniejących urządzeń infrastruktury technicznej, ich remontu, przebudowy lub rozbudowy, a także możliwości lokalizowania nowych urządzeń infrastruktury technicznej na określonych w planie zasadach; ustalenie wymogów w zakresie układu komunikacyjnego, jego parametrów oraz powiązań z układem zewnętrznym;
- 12) zapewnieniu udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, oraz zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych poprzez:
 - a) podanie do publicznej wiadomości informacji o przystąpieniu do sporządzenia dokumentu oraz wyłożeniu do publicznego wglądu, zgodnie z wymogami przepisów ustawy opizp oraz ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2020r. poz. 283 z późn. zm.), w formie ogłoszeń w prasie,

- obwieszczeń zawieszonych na tablicy ogłoszeń oraz zamieszczonych w Biuletynie Informacji Publicznej Miasta Płocka,
- b) udostępnienie projektu Planu do wglądu w okresie jego wyłożenia do publicznego wglądu w siedzibie Urzędu Miasta Płocka,
 - c) zorganizowanie i przeprowadzenie dyskusji publicznej,
 - d) umożliwienie składania wniosków do projektu Planu i uwag do wyłożonego do publicznego wglądu projektu Planu,
 - e) bieżące informowanie osób zainteresowanych o prowadzonych pracach projektowych oraz udostępnianie dokumentacji prac planistycznych przez Urząd Miasta Płocka;
- 13) potrzeb zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – poprzez ustalenie wymogów w zakresie ochrony powietrza, ochrony wód powierzchniowych i podziemnych, a także ochrony powierzchni ziemi oraz poprzez ustalenie zasad zaopatrzenia w wodę;
- 14) potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska – poprzez ustalenie zakazu realizacji zakładów o zwiększonym ryzyku i zakładów o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej;
- 15) potrzeb związanych z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej – nie wprowadzono ustaleń, potrzeby nie występują, w obszarze nie występują grunty rolne, obszar planu obejmuje fragment Śródmieścia miasta Płocka.

Zgodnie z art. 1 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustalając przeznaczenie terenu, Prezydent Miasta Płocka **ważył interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag**, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

Zgodnie z art. 1 ust. 4 ustawy opisz sytuując nową zabudowę uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni poprzez:

- 1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego; rozwój terenów zabudowy śródmiejskiej (MS), terenu zabudowy usługowej (U) oraz terenu publicznie dostępnego samorządowego parku (ZP) w obszarze posiadającym bezpośredni dostęp do dróg publicznych, publicznie dostępnych samorządowych ciągów pieszych oraz publicznie dostępnych samorządowych placów; w obszarze przewidziano utrzymanie i rozwój funkcji mieszkaniowych i usługowych – mieszkańcy większość codziennych potrzeb są w stanie zrealizować w obszarze planu i bezpośrednim sąsiedztwie poruszając się pieszo;
- 2) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu – w obszarze planu zlokalizowane są przystanki 14-nastu linii autobusowych, w tym 1-dnej nocnej, uwzględniając powierzchnię obszaru planu pozostają w zasięgu dojścia pieszego z całego obszaru;
- 3) zapewnienie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów – wyznaczano tereny publicznie dostępnych samorządowych ciągów pieszych, miejsca lokalizacji istniejących prześwitów bramowych z lokalizacją ogólnodostępnych ciągów pieszych, przebiegających przez prześwity w obrysie obiektu budowlanego, strefę lokalizacji projektowanego prześwitu bramowego z lokalizacją ogólnodostępnego ciągu pieszego, przebiegającego przez prześwity w obrysie obiektu budowlanego, wprowadzenie wymogów dla przestrzeni publicznych uwzględniających potrzeby osób z niepełnosprawnościami, ustalono minimalną liczbę miejsc postojowych dla rowerów oraz sposób ich realizacji;
- 4) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki

osadniczej, w szczególności poprzez uzupełnienie istniejącej zabudowy – obszar planu położony jest w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej, ustalono możliwość realizacji nowej zabudowy śródmiejskiej, jako uzupełnienie istniejącej i w kontynuacji cech istniejącego zagospodarowania.

Procedura sporządzania projektu Planu miejscowego została przeprowadzona w trybie art. 17 ustawy opizp oraz art. 39 ust. 1 ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko.

W trybie art. 17 pkt 1 ustawy opizp oraz art. 39, art. 46 pkt 1, art. 54 ust. 2 i 3 ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2020r. poz. 283 z późn. zm.) Prezydent Miasta Płocka w dniu 8 czerwca 2018r. poprzez ogłoszenie w prasie, obwieszczenie zamieszczone na tablicach ogłoszeń i w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miasta Płocka ogłosił o przystąpieniu do sporządzenia przedmiotowego planu określając formę, miejsce i termin składania wniosków. Wnioski mogły być składane na piśmie w terminie do dnia 2 lipca 2018r. w Biurze Obsługi Klienta Urzędu Miasta Płocka, wejście od ul. Zduńskiej 3, 09-400 Płock lub drogą pocztową na adres: Urząd Miasta Płocka, Wydział Rozwoju i Polityki Gospodarczej Miasta, plac Stary Rynek 1. W ustalonym terminie tj. do dnia 2 lipca 2018r. do Urzędu Miasta Płocka nie wpłynął żaden wniosek. Jeden wniosek wpłynął po terminie i nie został uwzględniony.

Opracowany Projekt planu został poddany procedurze opiniowania i uzgodnień, zgodnie z art. 17 pkt 6 lit. a i b ustawy opizp. W wyniku przeprowadzonej procedury projekt Planu został pozytywnie zaopiniowany i uzgodniony przez prawie wszystkie upoważnione do tego instytucje.

Uzgodnienia odmówił Mazowiecki Wojewódzki Konserwator Zabytków w Warszawie – Delegatura w Płocku (MWKZ). MWKZ wniósł uwagi w zakresie: kształtowania zieleni w obszarze, zmiany przeznaczenia terenu w sąsiedztwie reliktu dawnych murów obronnych Płocka, zasad dotyczących materiałów wykończeniowych, kolorystyki, detali i elementów architektonicznych, a także korekt redakcyjnych. Zgodnie z uwagami, o których mowa wyżej w projekcie Planu wprowadzone zostały zmiany, a następnie został on ponownie skierowany do uzgodnienia. Projekt Planu został uzgodniony.

W trybie art. 17 pkt. 9 i 11 ustawy opizp oraz art. 39 ust. 1 pkt 2-5 ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, dnia 5 sierpnia 2019r. Prezydent ogłosił w prasie oraz poprzez obwieszczenie zamieszczone na tablicach ogłoszeń i w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miasta Płocka o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu Planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach 12 sierpnia 2019r. do 2 września 2019r. W ogłoszeniu oraz obwieszczeniach Prezydent poinformował o:

- 1) możliwości składania uwag do projektu planu oraz prognozy; wyznaczył termin na składanie uwag do 16 września 2019r.;
- 2) organie właściwym do rozpatrzenia uwag i wniosków;
- 3) dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami zaplanowanej na dzień 22 sierpnia 2019r.

W dniu 22 sierpnia 2019r. przeprowadzono dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie Planu rozwiązaniami.

W okresie wyznaczonym na składanie uwag do Urzędu Miasta Płocka wpłynęło 11 uwag. Zgodnie z art. 17 pkt 12 ustawy Prezydent Miasta Płocka Zarządzeniem Nr 915/2019 z dnia 8 października 2019r. rozpatrzył uwagi. W związku z uwzględnieniem w części uwag złożonych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu Planu, dokonano analizy zakresu koniecznych do ponownienia uzgodnień, zgodnie z art. 17 pkt 13 ustawy opizp. Ze względu na zakres

zmian w projekcie planu ograniczony do zasad kształtowania zabudowy uznano za konieczne ponowne uzgodnienia z MWKZ. Zmieniony projekt Planu został ponownie przesłany do uzgodnienia do MWKZ. Projekt Planu został uzgodniony.

24 lutego 2020r. Prezydent ponownie ogłosił w prasie oraz poprzez obwieszczenie zamieszczone na tablicach ogłoszeń i w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miasta Płocka o II wyłożeniu do publicznego wglądu projektu Planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 2 marca 2020r. do 24 marca 2020r. W ogłoszeniu oraz obwieszczeniach Prezydent poinformował o:

- 1) możliwości składania uwag do projektu planu oraz prognozy; wyznaczył termin na składanie uwag od 2 marca do 7 kwietnia 2020r.;
- 2) organie właściwym do rozpatrzenia uwag i wniosków;
- 3) dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie Planu rozwiązaniami zaplanowanej na dzień 19 marca 2020r.

W związku z wprowadzeniem w Polsce stanu zagrożenia epidemicznego Prezydent Miasta Płocka w dniu 17 marca 2020r. ogłosił w prasie i w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miasta Płocka o wstrzymaniu procedury sporządzania Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Kwiatka-Królewiecka w Płocku w zakresie wyłożenia do publicznego wglądu oraz o odwołaniu dyskusji publicznej.

9 czerwca 2020r. Prezydent ponownie ogłosił w prasie oraz poprzez obwieszczenie zamieszczone na tablicach ogłoszeń i w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miasta Płocka o III wyłożeniu do publicznego wglądu projektu Planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 19 czerwca 2020r. do 10 lipca 2020r. W ogłoszeniu oraz obwieszczeniu Prezydent poinformował o:

- 1) możliwości składania uwag do projektu planu oraz prognozy; wyznaczył termin na składanie uwag od 19 czerwca do 27 lipca 2020 r.;
- 2) organie właściwym do rozpatrzenia uwag i wniosków;
- 3) dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie Planu rozwiązaniami zaplanowanej na dzień 9 lipca 2020r.

W dniu 9 lipca 2020r. przeprowadzono dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie Planu rozwiązaniami.

W okresie wyznaczonym na składanie uwag do Urzędu Miasta Płocka wpłynęły 4 uwagi. Zgodnie z art. 17 pkt 12 ustawy Prezydent Miasta Płocka Zarządzeniem Nr 1681/2020 z dnia 10 sierpnia 2020r. rozpatrzył uwagi.

W związku z uwzględnieniem w części uwag złożonych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu Planu, dokonano analizy zakresu koniecznych do ponownienia uzgodnień zgodnie z art. 17 pkt 13 ustawy opizp. Ze względu na zakres zmian w projekcie planu ograniczony do spraw związanych z kształtowaniem zabudowy (geometrii dachów) oraz uczytelnieniem zapisów uznano za konieczne ponowne uzgodnienia z MWKZ. Zmieniony projekt Planu został przedstawiony do uzgodnienia do MWKZ. Projekt Planu został uzgodniony.

Projekt Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Kwiatka-Królewiecka” w Płocku przyjęty został uchwałą nr 468/XXVIII/2021 Rady Miasta Płocka z dnia 25 lutego 2021 roku. Pismem z dnia 13 maja 2021 r. Wojewoda Mazowiecki wniósł do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie skargę na przedmiotową uchwałę. Wojewódzki Sąd Administracyjny wyrokiem z dnia 5 listopada 2021 r., sygn. Akt VII SA/Wa 1288/21, stwierdził częściową nieważność przedmiotowej uchwały. Wojewoda Mazowiecki wniósł skargę kasacyjną do ww. wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego. Naczelny Sąd Administracyjny wyrokiem z dnia 21 czerwca 2023 r., sygn. akt II OSK 454/22 uchylił w całości ww. wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego oraz stwierdził nieważność uchwały w sprawie planu miejscowego w całości.

W związku ze stwierdzeniem nieważności uchwały, poddano weryfikacji rozwiązania przyjęte w planie miejscowym, a następnie ponowiono czynności określone w art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Opracowany Projekt planu został poddany procedurze opiniowania i uzgodnień, zgodnie z art. 17 pkt 6 lit. a i b ustawy opizp. W wyniku przeprowadzonej procedury projekt Planu został pozytywnie zaopiniowany i uzgodniony przez wszystkie upoważnione do tego instytucje.

W trybie art. 17 pkt. 9 i 11 ustawy opizp oraz art. 39 ust. 1 pkt 2-5 ustawy z dnia 3 października 2008r. o *udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko*, dnia 23 września 2025 r. Prezydent ogłosił w prasie oraz poprzez obwieszczenie zamieszczone na tablicach ogłoszeń i w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miasta Płocka o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu Planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 30 września 2025 r. do 22 października 2025 r. W ogłoszeniu oraz obwieszczeniach Prezydent poinformował o:

- 1) możliwości składania uwag do projektu planu oraz prognozy; wyznaczył termin na składanie uwag do 6 listopada 2025 r.;
- 2) organie właściwym do rozpatrzenia uwag i wniosków;
- 3) dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami zaplanowanej na dzień 16 października 2025 r.

W dniu 16 października 2025 r. przeprowadzono dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie Planu rozwiązaniami.

W okresie wyznaczonym na składanie uwag do Urzędu Miasta Płocka wpłynęły 4 uwagi. Zgodnie z art. 17 pkt 12 ustawy Prezydent Miasta Płocka rozpatrzył uwagi. W związku z uwzględnieniem części uwag złożonych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu Planu, dokonano analizy zakresu koniecznych do ponowienia uzgodnień, zgodnie z art. 17 pkt 13 ustawy opizp. Ze względu na zakres zmian w projekcie planu ograniczony do spraw związanych z kształtowaniem zabudowy, w tym wskaźników kształtowania zabudowy dla wybranych działek, materiałów wykończeniowych budynków i wskaźników parkingowych, uznano za konieczne ponowienie uzgodnienia z Mazowieckim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków, który uzgodnił ponownie projekt.

Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1-3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania

Prezydent Miasta Płocka przeprowadził ocenę aktualności studium i planów miejscowych, o której mowa w art. 32 ust 1 ww. ustawy. Zarządzeniem Nr 4465/2018 z dnia 07 sierpnia 2018 roku Prezydent Miasta Płocka przyjął „Analizę zmian zagospodarowaniu przestrzennym i oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych placów zagospodarowania przestrzennego miasta Płocka w latach 2014-2018”(Analiza).

W dniu 30 sierpnia 2018r. Rada Miasta Płocka podjęła Uchwałę Nr 836/L/2018 w sprawie oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Płocka oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. W Analizie stwierdzono aktualność Studium, przyjętym Uchwałą Nr 565/XXXIII/2013 Rady Miasta Płocka z dnia 26 marca 2013 roku, w zakresie polityki przestrzennej w nim zawartej, w tym również w stosunku do obszaru objętego opracowaniem Projektu planu. Przystępując do sporządzenia przedmiotowego Projektu planu Rada Miasta Płocka spełniła zapisy określone w analizie i ocenie, stanowiącej podstawę do podjęcia przywołanej uchwały. Projekt Planu realizuje również zalecenia wskazane w Wieloletnim programie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, przyjętym Zarządzeniem Nr 5137/2014 Prezydenta Miasta Płocka z dnia 3 listopada 2014r.

Prezydent Miasta Płocka Zarządzeniem Nr 4516/2023 z dnia 12 września 2023 r. przyjął „Analizę zmian w zagospodarowaniu przestrzennym i ocenę aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta Płocka w latach 2018-2023”. 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. W wynikach ww. analizy wskazano, że jednym z obszarów dla których wskazane jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest obszar historycznej zabudowy śródmiejskiej. Jako termin realizacji wskazano lata 2024-2028. Na rysunku nr 1 w wynikach analizy orientacyjnie oznaczono obszary wskazane do sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego – oznaczenie obejmuje wschodnią część objętą projektem planu. Jednocześnie cały obszar projektu planu położony jest w granicach ww. obszaru historycznej zabudowy śródmiejskiej (zgodnie z obowiązującym Studium).

Biorąc powyższe pod uwagę należy uznać, że przystąpienie i sporządzenie przedmiotowego projektu Planu jest zasadne i zgodne z wynikami ww. analizy.

Sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania w planie wskazano we wcześniejszej części uzasadnienia w ramach wskazania w jaki sposób uwzględnione zostały wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Sporządzona dla potrzeb projektu Planu, zgodnie z wymogiem art. 17 pkt 5 ustawy opizp, prognoza skutków finansowych uchwalenia Projektu planu wykazała, iż realizacja jego ustaleń skutkować będzie wpływami do budżetu gminy oraz wydatkami związanymi z jego realizacją. Wydatki z budżetu przeznaczone na realizację ustaleń projektu Planu dotyczyć będą inwestycji stanowiących realizację zadań własnych gminy, określonych w art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o *samorządzie gminnym*. Na obszarze objętym projektem Planu występują zadania, na których realizację konieczny będzie wykup gruntów pod realizację inwestycji celu publicznego. Miasto poniesie również koszty związane z wyburzeniem obiektów znajdujących się na trasie przebiegu projektowanych publicznie dostępnych samorządowych placów. Tereny publicznie dostępnych samorządowych ciągów pieszych (KP), tereny publicznie dostępnych samorządowych placów (PP) oraz teren publicznie dostępnego samorządowego parku (ZP) będą wymagały urządzenia. Koszty obejmą również przeprowadzenie podziałów nieruchomości. Miasto mogą obciążać koszty realizacji sieci infrastruktury technicznej - sieci kanalizacyjnej i sieci wodociągowej.

Na dochody miasta Płocka, wynikające z uchwalenia projektu Planu, składają się: sprzedaż nieruchomości gminnych, podatki od nieruchomości oraz opłata planistyczna, możliwa do pobrania w przypadku zbycia nieruchomości przez właścicieli w przeciągu 5 lat od dnia uprawomocnienia się planu. Sporządzona prognoza skutków finansowych wskazała, iż skutki finansowe uchwalenia przedmiotowego projektu Planu rozpatrywane w ujęciu dochodów i wydatków z budżetu Miasta wskazują, iż wydatki mogą być wyższe niż szacowane wpływy do budżetu Miasta. Należy jednak podkreślić, że zagospodarowanie terenów objętych Planem miejscowym, będzie skutkowało także wieloma korzyściami niefinansowymi. Do korzyści z uchwalenia Planu należy zaliczyć uporządkowanie przestrzeni, stworzenie ram prawnych określających zagospodarowanie terenów w zgodzie z obowiązującymi przepisami prawa oraz zgodnie z zasadą zrównoważonego rozwoju i poszanowania ładu przestrzennego. Niniejszy Plan będzie służył rozwojowi społeczno-gospodarczemu Miasta i w dłuższej perspektywie przyniesie wymierne korzyści.

Procedura planistyczna sporządzania planu została przeprowadzona zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a projekt Planu miejscowego spełnia wymogi merytoryczne i formalne do jego uchwalenia. Tym samym podjęcie uchwały jest zasadne.