Uzasadnienie

do projektu **Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Graniczna - Otolińska” w Płocku – część I**

1. 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 „Graniczna - Otolińska” w Płocku – część I w celu jego uchwalenia.

Przedmiotowy projekt planu sporządzony został na podstawie Uchwały Nr 283/XV/2025 Rady Miasta Płocka z dnia 26 czerwca 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Graniczna - Otolińska” w Płocku oraz Uchwały Nr 418/XXIII/2026 Rady Miasta Płocka z dnia 26 marca 2026 r. w sprawie zmiany Uchwały Nr 283/XV/2025 Rady Miasta Płocka z dnia 26 czerwca 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Graniczna - Otolińska” w Płocku.

2. Projekt planu został wykonany zgodnie z procedurą określoną w art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i zawiera elementy obligatoryjne planu z wyjątkiem:

1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej, w związku z niewystępowaniem w granicach objętych opracowaniem;
2) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, a także krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa, 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, którymi są:

a) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym,
b) granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym,
c) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz granic przyległych nieruchomości,
d) kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów,
e) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.

3. 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 całości w **Strefie B: Wyszogrodzka.**

Strefa funkcjonalna B to obszar zabudowy o dominującej funkcji mieszkaniowej, zlokalizowany pomiędzy strefą A, a strefą C, rzeką Wisłą i ulicą Otolińską. Strefa ta obejmuje tereny zabudowy jednorodzinnej, wielorodzinnej, oraz usługowej, a także obszary niezagospodarowane, wskazane pod rozwój zabudowy mieszkaniowej. Zagospodarowanie tej strefy umocni powiązanie obszaru Śródmieścia z osiedlami Podolszyc. W strefie tej przewiduje się rozwój funkcji usługowych z możliwością rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2. W tym celu przewiduje się przekształcenie i reurbanizację byłych terenów produkcyjno - składowych oraz uruchomienie nowych terenów inwestycyjnych po zachodniej stronie trasy mostowej.

Analizowany obszar zlokalizowany jest na terenach oznaczonych symbolami:

- **MW –** obszary o dominującej funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej,
- **MN –** obszary o dominującej funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej.

Dla obszaru **MW** Studium ustala:

1) funkcję: **mieszkalna wielorodzinna,** uzupełniająco: **mieszkalna jednorodzinna, usługowa, przestrzenie publiczne, inne funkcje towarzyszące;**
2) dopuszczenie lokalizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacyjnej;
3) liczba kondygnacji: do 11, w przypadku nowej zabudowy stanowiącej uzupełnienie istniejących osiedli liczba kondygnacji i wysokość powinny zostać dostosowane do zabudowy sąsiedniej, z tolerancją do +/-2 kondygnacji;
4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla terenów lokalizacji budynków wolnostojących – 35%.

Dla obszaru **MN** Studium ustala:

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

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.

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

Na terenie objętym opracowaniem projektu planu obowiązują obecnie dwa miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego tj:

- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Płocku pomiędzy ul. Otolińską, istniejącą linią kolejową, ul. Graniczną oraz granicami działek nr 16/1, 16/2, 16/3, przyjęty Uchwałą Nr 1067/LII/02 Rady Miasta Płocka z 26 kwietnia 2002 roku, opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego w dniu w dniu 7 czerwca 2002 roku Nr 148, poz. 3270;
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Płocku przy ul. Granicznej, przyjęty Uchwałą Nr 833/XLI/01 Rady Miasta Płocka z 29 maja 2001 roku, opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego w dniu w dniu 6 lipca 2001 roku Nr 136, poz. 1895.

5. Sposób realizacji 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.

1) **Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, potrzeby zrównoważonego rozwoju oraz walory architektoniczne i krajobrazowe** – 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 – 7MN;**
   b) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług, oznaczone symbolami **1MN-U - 9MN-U;**
   c) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług, oznaczone symbolami **1MW-U - 6MW-U;**
   d) teren usług, oznaczone symbolami **1U;**
   e) tereny usług lub infrastruktury technicznej, oznaczony symbolem **1U-I;**
   f) teren drogi głównej ruchu przyspieszonego, oznaczony symbolem **1KDR;**
   g) teren drogi głównej, oznaczony symbolem **1KDG;**
   h) tereny dróg zbiorczych, oznaczone symbolami **1KDZ - 2KDZ;**
   i) tereny dróg lokalnych, oznaczone symbolami **1KDL - 3KDL;**
   j) tereny dróg dojazdowych, oznaczone symbolami **1KDD - 4KDD;**
   k) teren komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczony symbolem **1KR;**
   l) teren placu lub rynku, oznaczony symbolem **1KOR;**
   m) teren zieleni urządzonej, oznaczone symbolami **1ZP.**

   Wyznaczono również nieprzekraczalne linie zabudowy, obowiązujące linie zabudowy i pierzejowe linie zabudowy, a także ustalono zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną nadziemną intensywność zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, maksymalny udział powierzchni zabudowy, maksymalną wysokość zabudowy, gabaryty

obiektów, zasady kształtowania dachów budynków, minimalną liczbę i sposób realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową. Ustalono także linie parterów usługowych, strefę lokalizacji dominanty oraz obszar spójnego zagospodarowania.

Ponadto obszar objęty opracowaniem znajduje się w zasięgu powierzchni ograniczających przeszkody dla lotniska, dla których wskazano ograniczenia ustalone w przepisach odrębnych. Wyznaczono także strefy technologiczne od napowietrznych linii elektroenergetycznych WN 110 kV oraz strefy ekotonowe od rowów melioracyjnych, dla których ustalenia zostały określone w tekście planu.

2) **Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami, ochrony gruntów rolnych i leśnych, ochrony złóż kopalin, zmniejszania podatności na zmiany klimatu** – zostały spełnione poprzez wprowadzenie:

a) regulacji 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;
b) nakazu zachowania dopuszczalnych poziomów hałasu określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska na terenach:
   - na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych symbolami 1MN - 7MN - jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
   - na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług oznaczonych symbolami 1MN-U – 9MN-U, na terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług oznaczonych symbolami 1MW-U – 6MW-U - jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
c) zakazu lokalizacji zakładów o zwiększonym ryzyku oraz zakładów o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska;
d) zakazu lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska;
e) zakazu lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska, z wyłączeniem przedsięwzięć z zakresu infrastruktury technicznej, dróg, garaży, parkingów lub zespołów parkingów - wraz z towarzyszącą im infrastrukturą;
f) zakazu lokalizacji przedsięwzięć niedotrzymujących standardów jakości środowiska, określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony środowiska;
g) nakazu minimalizacji uciążliwości dla środowiska poprzez stosowanie rozwiązań technicznych ograniczających emisję zanieczyszczeń, hałasu, promieniowania;
h) zakazu prowadzenia działalności w zakresie odzysku i gromadzenia surowców wtórnych;
i) regulacji w zakresie wymaganego minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnych dla poszczególnych terenów;
j) nakazu 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;

k) wyznaczenie stref ekotonowych od rowów melioracyjnych oraz ich ochrona poprzez: zachowanie w ich obrębie istniejącej zieleni wysokiej, nakazu zachowania minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej w granicach danej działki – 80% oraz zakazu realizacji budynków.

Z uwagi na brak udokumentowanych złóż kopalin – uwarunkowania w tym zakresie nie wpłynęły na ustalenia planu.

3) **Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej** – w projekcie planu nie stwierdzono występowania dóbr materialnych podlegających ochronie, w szczególności stanowisk archeologicznych oraz innych elementów dziedzictwa kulturowego.

4) **Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami** – zostały spełnione poprzez:

a) nakazu zachowania dopuszczalnych poziomów hałasu określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska na terenach:
   - na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych symbolami 1MN - 7MN - jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
   - na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług oznaczonych symbolami 1MN-U – 9MN-U, na terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług oznaczonych symbolami 1MW-U – 6MW-U - jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej;

b) zakazu lokalizacji zakładów o zwiększonym ryzyku oraz zakładów o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska;

c) zakazu lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska;

d) zakazu lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska, z wyłączeniem przedsięwzięć z zakresu infrastruktury technicznej, dróg, garaży, parkingów lub zespołów parkingów - wraz z towarzyszącą im infrastrukturą;

e) zakazu lokalizacji przedsięwzięć niedotrzymujących standardów jakości środowiska, określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony środowiska;

f) nakazu minimalizacji uciążliwości dla środowiska poprzez stosowanie rozwiązań technicznych ograniczających emisję zanieczyszczeń, hałasu, promieniowania;

g) 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;

h) uwzględnienie potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami przy zagospodarowaniu, użytkowaniu i utrzymaniu terenów publicznie dostępnych, poprzez:
   - nakaz kształtowania ogólnodostępnych wejść jako wolnych od barier, zapewniających dostępność architektoniczną lokalu dla osób ze szczególnymi

potrzebami, w tym osób z niepełnosprawnością ruchową w lokalach usługowych w wyznaczonych liniach parterów usługowych,

- nakaz stosowania rozwiązań technicznych zapewniających warunki dla poruszania się osobom o ograniczonej zdolności poruszania się i osobom z niepełnosprawnościami, zgodnie z przepisami odrębnymi;

i) wprowadzenie nakazu urządzenia miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie nie mniejszej niż określona dla stanowisk postojowych wyznaczanych na drogach publicznych, strefach zamieszkania i strefach ruchu zgodnie z wymogami przepisów odrębnych dotyczących dróg publicznych;

j) wprowadzenie nakazu zapewnienia miejsc do parkowania dla rowerów.

5) **Walory ekonomiczne 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 obecnie niezabudowanych, ustalone w projekcie planu wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu, pozwolą na racjonalne i efektywne wykorzystanie terenu.

6) **Prawo 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.

7) **Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa** – w zasięgu obszaru objętego opracowaniem planu nie znajdują się tereny zamknięte ze względu na potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa, w związku z czym nie sformułowano ustaleń w tym zakresie. Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko zostanie uzgodniony z właściwymi organami wojskowymi, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa – w trybie art. 17 pkt. 6 lit. b tiret czwarte.

8) **Potrzeby interesu publicznego** – zostały spełnione poprzez wyznaczenie w planie terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, to jest:

a) linie rozgraniczające teren drogi głównej ruchu przyspieszonego, oznaczony na rysunku planu symbolem **1KDR;**

b) linie rozgraniczające teren drogi głównej, oznaczony na rysunku planu symbolem **1KDG;**

oraz o znaczeniu lokalnym, to jest:

a) linie rozgraniczające tereny dróg zbiorczych, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1KDZ – 2KDZ;**
b) linie rozgraniczające tereny dróg lokalnych, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1KDL – 3KDL;**
c) linie rozgraniczające tereny dróg dojazdowych, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1KDD – 4KDD;**
d) linie rozgraniczające teren komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczony na rysunku planu symbolem **1KR;**
e) linie rozgraniczające teren placu lub rynku, oznaczony na rysunku planu symbolem **1KOR;**

f) linie rozgraniczające tereny zieleni urządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1ZP;**

w celu zapewnienia ciągłości i spójności systemu komunikacji oraz odpowiedniej obsługi infrastruktury technicznej.

9) **Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych** – zostały spełnione m. in. poprzez dopuszczenie budowy nowych oraz zachowanie i użytkowanie istniejących sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej, w tym ich przebudowę, rozbudowę oraz remont, ustalono lokalizację sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających tereny dróg, z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych, z zastrzeżeniem dopuszczenia lokalizacji sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej na działkach budowlanych w pasach terenów pomiędzy liniami rozgraniczającymi a liniami zabudowy oraz w pozostałej części działek budowlanych, pod warunkiem zachowania możliwości zagospodarowania działki budowlanej zgodnie z przeznaczeniem, określonymi w planie zasadami zabudowy i zagospodarowania terenu oraz wymogami przepisów odrębnych. Wprowadzono ustalenia 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. Ponadto plan dopuszcza lokalizację sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej niezależnie od ustalonego w planie przeznaczenia dla terenu – na zasadach określonych w planie.

10) **Zapewnienia udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej oraz zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych** - zostało spełnione poprzez podanie do publicznej wiadomości informacji o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego oraz możliwości składania wniosków do planu poprzez: ogłoszenie w prasie miejscowej (Tygodnik Płocki), 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/.

Procedura planistyczna prowadzona jest zgodnie z wymogami określonymi w art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

11) **Potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności** – zostały spełnione poprzez ustalenie zasad zaopatrzenie w wodę zawartych w § 14 ust. 2 uchwały.

12) **Potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska** – zostały spełnione poprzez wprowadzenie:

a) zakazu lokalizacji zakładów o zwiększonym ryzyku oraz zakładów o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska;

b) zakazu lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska;

c) zakazu lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska, z wyłączeniem przedsięwzięć z zakresu infrastruktury technicznej, dróg, garaży, parkingów lub zespołów parkingów - wraz z towarzyszącą im infrastrukturą;

d) zakazu lokalizacji przedsięwzięć niedotrzymujących standardów jakości środowiska, określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony środowiska;

e) nakazu minimalizacji uciążliwości dla środowiska poprzez stosowanie rozwiązań technicznych ograniczających emisję zanieczyszczeń, hałasu, promieniowania;

13) **Potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej** - nie zostały zrealizowane z uwagi na brak wyznaczenia terenów rolnictwa w granicach planu.

6. Spełnienie wymogów określonych w art. 1 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, 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. Na potrzeby planu została także przygotowana prognoza oddziaływania na środowisko, w której dokonano oceny wpływu potencjalnych ustaleń na środowisko przyrodnicze, zgodnie z wymogami i zakresem określonym w obowiązujących przepisach prawa.

W dalszej procedurze planistycznej został spełniony art. 17 pkt. 6 lit. a i b ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, który zakłada opiniowanie i uzgodnienia projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko przez właściwe organy, a ze względu na odmowne uzgodnienia w projekcie planu zostały dokonane zmiany i został on skierowany do ponownych uzgodnień. Ze względu na podjęcie uchwały o zmianie uchwały intencyjnej, dokonano podziału planu na dwie części oraz skierowano Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Graniczna-Otolińska" w Płocku – część I do uzgodnień przez organ odmawiający dotychczasowe ustalenia planu. Po zmianach Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Graniczna-Otolińska" w Płocku – część I wystąpiono o ponowne uzgodnienia do Miejskiego Zarządu Dróg oraz Centralnego Portu Komunikacyjnego sp. z o.o. będąca Spółką Celową. Dalsze działania pozwolą na udział społeczeństwa w procedurze poprzez konsultacje społeczne.

Wszelkie analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne są podstawą do podejmowania decyzji w toku procedowania planu miejscowego.

7. 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 ładu 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.

Kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego - w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji w projekcie planu ustalono powiązanie obszaru objętego planem z zewnętrznym układem komunikacji drogowej poprzez:

a) istniejącą drogę wojewódzką nr 559 klasy głównej ruchu przyspieszonego – ul. T. Mazowieckiego oznaczoną symbolem **1KDR**, zlokalizowaną w większości poza obszarem planu,
b) istniejącą drogę wojewódzką nr 567 klasy głównej – ul. Otolińską oznaczoną symbolem **1KDG**,
c) drogi zbiorcze oznaczone symbolami: **1KDZ – 2KDZ**,
d) drogi lokalne oznaczone symbolami: **1KDL – 3KDL**,
e) drogi dojazdowe oznaczone symbolami: **1KDD – 4KDD**,
f) teren komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczony symbolem **1KR,**
g) teren placu lub rynku oznaczony symbolem **1KOR.**

Lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu – projekt planu wyznacza m.in. tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług oraz tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług. W granicach projektu planu zawarte są trzy drogi stanowiące główny ciąg komunikacyjny na tym obszarze są to ulice: Otolińska, Graniczna i Pasternakiewicza. Układ ulic i dojść w projekcie planu ułatwia przemieszczanie się, tak aby mieszkańcy maksymalnie wykorzystywali publiczny transport zbiorowy jako środka transportu. Ma to na celu realizację zasad zrównoważonego rozwoju oraz ładu przestrzennego. Koncentracja zabudowy w obszarach dobrze obsługiwanych przez transport zbiorowy sprzyja ograniczeniu nadmiernego ruchu samochodowego, zmniejszeniu emisji zanieczyszczeń oraz poprawie jakości życia mieszkańców.

Zapewnienie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów - zrealizowano pozwalając na budowę obiektów o funkcji zgodnej z ustalonym przeznaczeniem oraz towarzyszących im obiektów takich jak: infrastruktura techniczna, drogi, dojścia i dojazdy, ciągi piesze, drogi rowerowe, garaże, parkingi, miejsca postojowe, zieleń, obiekty małej architektury oraz obiekty o funkcji pomocniczej w stosunku do określonego w planie przeznaczenia.

W obrębie obszaru opracowania położone są ulice: Otolińska, Graniczna i Pasternakiewicza, które zapewniają wyznaczonym w projekcie planu niezbędną obsługę komunikacyjną. Ponadto uzupełnieniem powyższego układu jest ulica T. Mazowieckiego położona poza obszarem opracowania. W ulicach tych zlokalizowane są także niezbędne sieci infrastruktury technicznej.

Dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy – plan zakłada m.in. tereny o przeznaczeniu: zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług, zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług, usług, usług lub infrastruktury technicznej, dla których wskazano zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu ustalając m.in. nieprzekraczalne linie zabudowy,

obowiązujące linie zabudowy, pierzejowe linie zabudowy, maksymalny udział powierzchni zabudowy, nadziemną intensywność zabudowy, maksymalną wysokość zabudowy. Ponadto projekt planu zakłada wprowadzenie w obszar opracowania strefy lokalizacji dominanty, co przyczyni się do porządkowania układu przestrzennego.

8. 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 ramach przeprowadzonej analizy 41 miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego uznano za nieaktualne. W przypadku 21 planów stwierdzono, iż konieczne jest przeprowadzenie zmiany tych planów. Jednocześnie w ramach analizy stwierdzono konieczność kontynuacji działań związanych z 10 podjętymi uchwałami w sprawie zmiany/przystąpienia do sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz wyznaczono 8 obszarów, dla których stwierdzono potrzebę przystąpienia do sporządzenia miejscowych planów. W związku z powyższym 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 obowiązujące obecnie:

- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Płocku pomiędzy ul. Otolińską, istniejącą linią kolejową, ul. Graniczną oraz granicami działek nr 16/1, 16/2, 16/3, przyjęty Uchwałą Nr 1067/LII/02 Rady Miasta Płocka z 26 kwietnia 2002 roku, opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego w dniu w dniu 7 czerwca 2002 roku Nr 148, poz. 3270,
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Płocku przy ul. Granicznej, przyjęty Uchwałą Nr 833/XLI/01 Rady Miasta Płocka z 29 maja 2001 roku, opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego w dniu w dniu 6 lipca 2001 roku Nr 136, poz. 1895,

zostały wskazane 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 terenu położonego w Płocku pomiędzy ul. Otolińską, istniejącą linią kolejową, ul. Graniczną oraz granicami działek nr 16/1, 16/2, 16/3,
- Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Płocku przy ul. Granicznej,

uzasadniając, że część obszarów planów zawiera się w granicach wyznaczonych dla opracowania Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Graniczna – Otolińska" w

Płocku – część I, zmiana planu jest więc uzależniona od terminów realizacji tego dokumentu oraz wskazując jako planowany termin zakończenia prac planistycznych po 2028 r., podkreślając jednocześnie możliwość przystąpienia do zmiany planu w późniejszym okresie.

Ustalenia projektu planu umożliwiają stosowanie uniwersalnego projektowania dla zapewnienia dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami i obejmują nakaz stosowania rozwiązań technicznych zapewniających warunki dla poruszania się osobom o ograniczonej zdolności poruszania się i osobom z niepełnosprawnościami.

9. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Ustalenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmują zarówno tereny dotychczas niezagospodarowane, jak i obszary, dla których obecnie obowiązują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego. Projekt planu głównie zakłada wprowadzenie przeznaczeń pod zabudowę mieszkaniową i usługową. Realizacja ustaleń planu może skutkować pozytywnym wpływem na finanse publiczne, w szczególności na budżet gminy, poprzez wzrost dochodów z tytułu podatku od nieruchomości w związku z realizacją nowej zabudowy, wzrost wartości nieruchomości położonych w obszarze objętym planem oraz opłaty planistycznej. 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 zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług.

Prognozowane wydatki w związku z uchwaleniem planu wynikają z konieczności podziału nieruchomości oraz ich pozyskania na realizację inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym lub lokalnym.

10. 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 283/XV/2025 Rady Miasta Płocka z dnia 26 czerwca 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Graniczna - Otolińska” w Płocku, Prezydent Miasta Płocka w dniu 3 lipca 2025 r. ogłosił o przystąpieniu do sporządzenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Graniczna - Otolińska” w Płocku, określając termin na składanie wniosków do dnia 31 lipca 2025 r. W wyznaczonym terminie wpłynęło 7 wniosków do planu od osób fizycznych i prawnych. Jednocześnie spełniając art. 17 pkt 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Prezydent zawiadomił odpowiednie organy i instytucje do opiniowania i uzgodnienia o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego. W konsekwencji wpłynęło 14 odpowiedzi, które zostały w całości lub częściowo uwzględniono, w zakresie kompetencji planu miejscowego.

Równolegle 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 11 sierpnia 2025 r. (znak: ZNS.9022.1.30.2025.EJ) Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Płocku oraz pismem z dnia 27 sierpnia 2025 r. (znak: WOOŚ-III.411.325.2025.PL) Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Warszawie uzgodnili zakres i stopień szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Graniczna - Otolińska" w Płocku, sporządzanego w związku z uchwałą Nr 283/XV/2025 Rady Miasta Płocka z dnia 26 czerwca 2025 r.

W związku z powyższym, zgodnie z art. 17 pkt 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym sporządzono projekt planu oraz prognozę oddziaływania na środowisko zgodną z wymogami określonymi w art. 51, art. 52 ust. 1 i 2 oraz art. 74a 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.

W dalszej procedurze planistycznej wystąpiono o opinie i uzgodnienia o projekcie planu miejscowego oraz prognozy oddziaływania na środowisko, spełniając przy tym art. 17 pkt 6 lit. a i b ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a ze względu na odmowne uzgodnienia przez spółkę Centralny Port Komunikacyjny sp. z o.o. będąca Spółką Celową, Prezesa Urzędu Transportu Kolejowego oraz uwagę Prezesa Urzędu Lotnictwa Cywilnego, w projekcie planu zostały dokonane zmiany i został on skierowany do ponownych uzgodnień.

Rada Miasta Płocka w dniu 26 marca 2026 r. podjęła Uchwałę Nr 418/XXIII/2026 Rady Miasta Płocka z dnia 26 marca 2026 r. w sprawie zmiany Uchwały Nr 283/XV/2025 Rady Miasta Płocka z dnia 26 czerwca 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Graniczna - Otolińska" w Płocku. Powyższe podjęcie uchwały dzieli pierwotny obszar objęty Uchwałą Nr 283/XV/2025 Rady Miasta Płocka z dnia 26 czerwca 2025 r. na dwie części. Podział ten nie ustala „nowych" granic dla przyszłego opracowania, wykraczających poza ramy pierwotnie przyjęte w uchwale intencyjnej, a jedynie pozwala na pełniejsze dostosowanie prowadzonych procedur do uwarunkowań faktycznych i porządkuje kwestie organizacyjne związane z kolejnymi czynnościami wynikającymi z procedury sporządzenia planu. W związku z powyższym wystąpiono do organu Centralnego Portu Komunikacyjnego sp. z o.o. będąca Spółką Celową o uzgodnienie Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Graniczna - Otolińska" w Płocku - część I. W związku ze zmianami wprowadzonymi w projekt Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Graniczna - Otolińska" w Płocku - część I, skierowano go do ponownych uzgodnień do właściwych organów.

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

Tereny zlokalizowane na zachód od ulicy Tadeusza Mazowieckiego są terenami rolniczymi, na których występuje rozproszona zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z zabudową usługową. Analizowany obszar coraz bardziej zyskuje na atrakcyjności ze względu na realizację takich inwestycji drogowych jak ulica Pasternakiewicza czy Tadeusza Mazowieckiego. Zauważalne jest zainteresowanie tymi terenami potencjalnych inwestorów chociażby poprzez rosnącą liczbę wydawanych decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

Po szczegółowym przeanalizowaniu wskazanego obszaru w zakresie zapisów w obowiązującym Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego miasta Płocka, obowiązującego na tym terenie planu miejscowego, a także innych uwarunkowań obszaru

stwierdzono, że **zasadnym** jest przystąpienie do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, gdyż:

- ocena Aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Płocka oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego wskazuje potrzebę Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Płocku przy ul. Granicznej; Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Płocku pomiędzy ul. Otolińską, istniejącą linią kolejową, ul. Graniczną oraz granicami działek Nr 16/1, 16/2, 16/3;

- obecnie obowiązujące miejscowe plany zostały sporządzone na podstawie nieobowiązującej już ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku o zagospodarowaniu przestrzennym, przez co nie posiadają wszystkich obligatoryjnych w obecnej sytuacji prawnej ustaleń;

- ustalenia obowiązujących planów miejscowych wymagają ujednolicenia i utworzenia spójnej całości.

W związku z powyższym przedmiotowy projekt planu zakłada modyfikację ustaleń obecnie obowiązujących planów na części obszaru objętego projektem planu, w zakresie terenów komunikacyjnych oraz przeznaczeń terenów oraz wprowadzenie przeznaczeń terenów, dla obszarów obecnie nieobjętych planem. W planie określono wymagane przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zasady i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu. W planie wskazano strefy od rowów melioracyjnych i strefy technologiczne od napowietrznych linii elektroenergetycznych WN 110 kV. Plan ustala ponadto ograniczenia w wysokości zabudowy, wynikające z przepisów odrębnych dotyczących ruchu lotniczego. Plan zawiera także 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 „Graniczna - Otolińska” w Płocku – część I 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.