

## Uzasadnienie

do Uchwały Nr ..... Rady Miasta Płocka z dnia ..... 20 .... r.  
w sprawie uchwalenia **Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
w rejonie ulicy Ciechomickiej i Janówek w Płocku**

### 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 2026 r. poz. 538), 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 w rejonie ulicy Ciechomickiej i Janówek w Płocku w celu jego uchwalenia.

Przedmiotowy projekt planu sporządzony został na podstawie Uchwały Nr 1079/LXII/2024 Rady Miasta Płocka z dnia 29 lutego 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Ciechomickiej i Janówek 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 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, 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) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz granic przyległych nieruchomości,
- c) kolorystyka obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów,
- d) minimalna powierzchnia 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 I: Góry, Ciechomice.**

Strefa funkcjonalna I przewiduje intensywny rozwój terenów zabudowy jednorodzinnej. Rezerwy terenu przeznaczone pod zabudowę są bardzo duże ale wymagają znaczących inwestycji infrastrukturalnych.

Ze względu na te uwarunkowania zaleca się stopniowe uwalnianie terenów pod zabudowę w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

Analizowany obszar zlokalizowany jest na terenach oznaczonych symbolami:

- **MN** – obszary o dominującej funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej;
- **U** – obszary o dominującej funkcji usługowej;
- **ZC** – obszary cmentarzy;

- **ZL** – obszary lasów;
- **ZN** – obszary zieleni naturalnej.

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%.

Dla obszaru **U** Studium ustala:

- 1) funkcję: **usługowa, przestrzenie publiczne, inne funkcje towarzyszące**.
- 2) dopuszczenie lokalizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacyjnej;
- 3) wysokość zabudowy: do 15 metrów;
- 4) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 90%.

Dla obszaru **ZC** Studium ustala:

- 1) funkcję: **amentarze, zieleń urządzona i inne funkcje towarzyszące**.
- 2) dopuszczenie lokalizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.

Dla obszaru **ZL** Studium ustala:

- 1) funkcję: **leśna**;
- 2) dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacyjnej zgodnie z przepisami odrębnymi.

Dla obszaru **ZN** Studium ustala:

- 1) funkcję: **zielen naturalna**;
- 2) dopuszczenie lokalizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.

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 obowiązuje Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Płocku przy ulicy Ciechomickiej, przyjęty Uchwałą 354/XXV/08 Rady Miasta Płocka z dnia 24 czerwca 2008 r., opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego z dnia 27 lipca 2008 roku Nr 126, poz. 4405.

**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 **1MNW – 32MNW**;
  - b) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług, oznaczone symbolami **1MNW-U – 14MNW-U**;
  - c) tereny usług, oznaczone symbolami **1U - 3U**;
  - d) teren usług lub obsługi komunikacji, oznaczone symbolami **1U-KO**;
  - e) tereny dróg zbiorczych, oznaczone symbolami **1KDZ, 2KDZ**;
  - f) tereny dróg lokalnych, oznaczone symbolami **1KDL - 9KDL**;
  - g) tereny dróg dojazdowych, oznaczone symbolami **1KDD - 20KDD**;
  - h) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczone symbolami **1KR- 9KR**;
  - i) teren komunikacji pieszo-rowerowej, oznaczony symbolem **1KP**;
  - j) tereny lasu, oznaczone symbolami **1L - 5L**
  - k) tereny zieleni, oznaczone symbolami **1Z - 4Z**;
  - l) tereny zieleni naturalnej, oznaczone symbolami **1ZN – 2ZN**;
  - m) teren zieleni urządzonej, oznaczony symbolem **1ZP**;
  - n) teren cmentarza, oznaczony symbolem **1C**.

Wyznaczono również nieprzekraczalne 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.

Ponadto na obszarze objętym opracowaniem zlokalizowane są stanowiska archeologiczne AZP 51-53/96, AZP 51-53/97, AZP 51-54/66, AZP 51-54/67, dla których ustala się obowiązek ochrony zgodnie z przepisami odrębnymi. Wyznaczono także strefy ekotonowe od rowów melioracyjnych i zbiorników wodnych, dla których ustalenia zostały określone w tekście planu. Dodatkowo zgodnie z przepisami odrębnymi w granicach projektu planu wskazano strefy ochronne 50 m oraz 150 m od granicy cmentarza, dla których obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu.

- 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 1MNW - 32MNW – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
  - na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług oznaczonych symbolami 1MNW-U – 14MNW-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) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych, z wyjątkiem przedsięwzięć z zakresu infrastruktury technicznej, dróg, 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) zakazu prowadzenia działalności w zakresie odzysku i gromadzenia surowców wtórnych;
- h) regulacji w zakresie wymaganego minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnych dla poszczególnych terenów;
- i) 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;
- j) wyznaczenie stref ekotonowych od rowów melioracyjnych i zbiorników wodnych 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;
- k) wskazanie granic Nadwiślańskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, w których obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu wynikające z przepisów odrębnych.

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 wskazano cztery stanowiska archeologiczne o numerach: AZP 51-53/96, AZP 51-53/97, AZP 51-54/66, AZP 51-54/67 ujęte w gminnej ewidencji zabytków zlokalizowane na obszarze planu - zgodnie z rysunkiem planu, dla których ustala się obowiązek ochrony zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.
- 4) **Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami** – zostały spełnione poprzez:

- a) nakaz zachowania dopuszczalnych poziomów hałasu określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska na terenach:
    - na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych symbolami 1MNW - 32MNW - jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
    - na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług oznaczonych symbolami 1MNW-U - 14MNW-U - jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
  - b) zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym ryzyku oraz zakładów o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska;
  - c) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych, z wyjątkiem przedsięwzięć z zakresu infrastruktury technicznej, dróg, parkingów, wraz z towarzyszącą im infrastrukturą;
  - d) zakaz lokalizacji przedsięwzięć niedotrzymujących standardów jakości środowiska, określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony środowiska;
  - e) nakaz minimalizacji uciążliwości dla środowiska poprzez stosowanie rozwiązań technicznych ograniczających emisję zanieczyszczeń, hałasu, promieniowania;
  - f) 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;
  - g) 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;
  - h) 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;
  - i) 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 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 – 9KDL;**
  - c) linie rozgraniczające tereny dróg dojazdowych, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1KDD – 20KDD;**
  - d) linie rozgraniczające tereny komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczone na rysunku planu symbolami **1KR - 9KR;**
  - e) linie rozgraniczające teren komunikacji pieszo - rowerowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **1KP;**
  - f) linie rozgraniczające tereny zieleni, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1Z, 2Z;**
  - g) linie rozgraniczające teren 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) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych, z wyjątkiem przedsięwzięć z zakresu infrastruktury technicznej, dróg, parkingów, wraz z towarzyszącą im infrastrukturą;
  - c) zakaz lokalizacji przedsięwzięć niedotrzymujących standardów jakości środowiska, określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony środowiska;
  - d) 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 zostanie 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. 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 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.

**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 drogą krajową nr 60 i 62 klasy głównej ruchu przyspieszonego – Trasa księdza Jerzego Popiełuszki, zlokalizowaną w całości poza obszarem planu,
- b) istniejącą drogą powiatową nr 5206W klasy lokalnej – ul. Ciechomicka oznaczoną symbolem **1KDZ**,
- c) drogę zbiorczą oznaczoną symbolem: **2KDZ**,
- d) drogi lokalne oznaczone symbolami: **1KDL – 9KDL**,
- e) drogi dojazdowe oznaczone symbolami: **1KDD – 20KDD**,
- f) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczone symbolami **1KR – 9KR**,
- g) teren komunikacji pieszo-rowerowej, oznaczony symbolem **1KP**.

**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 oraz tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług. W granicach projektu planu zawarte są trzy drogi stanowiące główny ciąg komunikacyjny na tym obszarze są to ulice: Ciechomicka, Janówek oraz Nowociechomicka. Układ ulic i dojazdów w projekcie planu ułatwia przemieszczanie się, tak aby mieszkańcy maksymalnie wykorzystywali publiczny transport zbiorowy jako środek 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. Dodatkowo plan wyznacza w jednym miejscu teren komunikacji pieszo-rowerowej.

W obrębie obszaru opracowania położone są ulice: Ciechomicka, Janówek, Nowociechomicka, Ziółowa, Św. Siostry Faustyny które zapewniają wyznaczonym w projekcie planu niezbędną obsługę komunikacyjną. Ponadto uzupełnieniem powyższego układu jest ulica Trasa księdza Jerzego Popiełuszki 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 wolnostojącej, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług, usług lub obsługi komunikacji, cmentarza dla których wskazano zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu ustalając m. in. nieprzekraczalne linie zabudowy, maksymalny udział powierzchni zabudowy, nadziemną intensywność zabudowy, maksymalną wysokość zabudowy.

**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 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 terenu położonego w Płocku przy ul. Ciechomickiej, przyjęty Uchwałą Nr 354/XXV/08 Rady Miasta Płocka z 24 czerwca 2008 r., opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego z dnia 27 lipca 2008 roku Nr 126, poz. 4405 obowiązujący dla terenu, dla którego sporządzany jest przedmiotowy plan miejscowy, został wskazany do zmiany. Ponadto w wyżej wymienionej analizie teren projektu planu został wskazany do objęcia planem miejscowym.

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 przy ul. Ciechomickiej, wskazując jako planowany termin zakończenia prac planistycznych na lata 2024-2026.

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.

## **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 obowiązuje miejscowy plan 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 naliczaniem opłaty planistycznej.

Prognozowane wydatki w związku z uchwaleniem planu wynikają z konieczności podziału nieruchomości oraz koniecznością realizacji połączeń komunikacyjnych i uzbrojeniem terenu, czyli pozyskania tychże nieruchomości na realizację inwestycji celu publicznego o znaczeniu 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 1079/LXII/2024 Rady Miasta Płocka z dnia 29 lutego

2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie Ulicy Ciechomickiej i Janówek w Płocku, Prezydent Miasta Płocka w dniu 18 czerwca 2024 r. ogłosił o przystąpieniu do sporządzenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Ciechomickiej i Janówek w Płocku, określając termin na składanie wniosków do dnia 31 lipca 2024 r. W wyznaczonym terminie wpłynęło 9 wniosków do planu od osób fizycznych i prawnych. Prezydent Miasta Płocka w dniu 3 lipca 2025 r. ponownie ogłosił o przystąpieniu do sporządzenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Ciechomickiej i Janówek w Płocku, określając termin na składanie wniosków do dnia 31 lipca 2025 r. W wyznaczonym terminie wpłynął 1 wniosek do planu od osoby fizycznej. 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 11 odpowiedzi, które zostały w całości lub częściowo uwzględniono, 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 10 września 2025 r. (znak: ZNS.9022.1.37.2025.EJ) Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Płocku oraz pismem z dnia 27 sierpnia 2025 r. (znak: WOOŚ-III.411.355.2025.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 w rejonie ulicy Ciechomickiej i Janówek w Płocku, sporządzanego w związku z uchwałą Nr 1079/LXII/2024 Rady Miasta Płocka z dnia 29 lutego 2024 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 toku 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.

W dniu 12 marca 2026 r. projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został przedłożony organom uzgadniającym i opiniującym, od których organ otrzymał 10 odpowiedzi (2 uzgodnienia, 8 opinii). Pozostałe organy, do których skierowano wniosek o zaopiniowanie projektu planu, na podstawie art. 17 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, nie udzieliły odpowiedzi w wyznaczonym terminie. Stosownie do art. 25 ust. 2 wyżej wymienionej ustawy nieprzedstawienie stanowiska lub warunków w określonym terminie uważa się za równoznaczne z zaopiniowaniem przedmiotowego dokumentu. Uwagi od organów opiniujących i uzgadniających uwzględniono lub uwzględniono częściowo, w zakresie kompetencji planu miejscowego.

W dniu 17 marca 2026r., wystąpiono do Marszałka Województwa Mazowieckiego z wnioskiem o wyrażenie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych niestanowiących własności Skarbu Państwa położonych w obrębie 0016-Ciechomice o łącznej powierzchni 0,1527ha z przeznaczeniem pod tereny dróg publicznych. Dnia 6 maja 2026r., Decyzją nr 58/2026 Marszałek Województwa Mazowieckiego **wyraził zgodę** na przeznaczenie na cele nieleśne 0,1527ha gruntów leśnych niestanowiących własności Skarby Państwa przeznaczonych w

projekcie Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Ciechomickiej i Janówek w Płocku, pod tereny drogi zbiorczej (KDZ) oraz drogi lokalnej (KDL).

Następnie w dniu 13 maja 2026r. Prezydent Miasta Płocka ogłosił o rozpoczęciu konsultacji społecznych projektu Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Ciechomickiej i Janówek w Płocku, trwających od dnia 13 maja 2026 r. do 10 czerwca 2026 r.

Ogłoszenie zostało opublikowane:

- w prasie lokalnej (Tygodnik Płocki) w rozumieniu art. 7 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 26 stycznia 1984 r. - Prawo prasowe (Dz. U. z 2018 r. poz. 1914) – ogłoszenie z dnia 13 maja 2026 r.;
- na tablicy ogłoszeń w siedzibie Urzędu Miasta Płocka, pl. Stary Rynek 1, 09-400 Płock – od dnia 13 maja 2026 r. do 12 czerwca 2026 r.
- na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miasta Płocka pod adresem: <https://nowybip.plock.eu/> zakładka: Komunikaty, ogłoszenia, obwieszczenia / Planowanie przestrzenne;
- na stronie internetowej Urzędu Miasta Płocka pod adresem: <https://nowy.plock.eu/plan-ciechomicka-i-janówek/>.

Na podstawie art. 8i, 8j ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym konsultacje społeczne trwały przez okres 29 dni oraz zostały przeprowadzone w formie:

- dyżurów projektanta w dniach 19 maja i 2 czerwca 2026 r. w siedzibie Urzędu Miasta Płocka, po godzinach pracy urzędu, dla których zapewniona została dostępność dla osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami;
- spotkania otwartego w dniu 27 maja 2026 r. w siedzibie Urzędu Miasta Płocka, po godzinach pracy urzędu, dla którego zapewniona została dostępność dla osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami;
- zbierania uwag do projektu uchwały przez cały okres trwania konsultacji społecznych, na dedykowanym formularzu w formie: papierowej – osobiście w Biurze Obsługi Klienta Urzędu Miasta Płocka lub drogą pocztową na adres: Urząd Miasta Płocka, plac Stary Rynek 1, 09-400 Płock; elektronicznej: za pomocą poczty elektronicznej na adres: [info@plock.eu](mailto:info@plock.eu), za pośrednictwem platformy usług administracji publicznej e-PUAP lub poprzez usługę e-Doręczeń lub za pośrednictwem portalu mapowego pod adresem: <https://voxly.pl/plock> w zakładce „konsultacje”.

Osobom zainteresowanym umożliwiono zapoznanie się z projektem miejscowego planu zagospodarowania poddawanego konsultacjom społecznym wraz z prognozą oddziaływania na środowisko poprzez jego udostępnienie za pośrednictwem:

- strony internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miasta Płocka pod adresem: <https://nowybip.plock.eu/> zakładka: Komunikaty, ogłoszenia, obwieszczenia / Planowanie przestrzenne;
- strony internetowej Urzędu Miasta Płocka adresem: <https://nowy.plock.eu/plan-ciechomicka-i-janówek/>;
- portalu planistycznego Miasta Płocka pod adresem: <https://voxly.pl/plock>;
- Biura Obsługi Klienta Urzędu Miasta Płocka, pl. Stary Rynek 1, 09-400 Płock – wersja papierowa projektu planu.

W wyznaczonym terminie złożone zostały 22 uwagi do projektu Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Ciechomickiej i Janówek w Płocku. Uwagi uwzględniono lub uwzględniono częściowo, w zakresie kompetencji planu miejscowego. Wykaz uwag wraz z uzasadnieniem stanowi załącznik do Raportu podsumowującego przebieg konsultacji społecznych projektu.

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

Obszar objęty analizą zlokalizowany jest w południowej części miasta. Południowa granica planu pokrywa się z granicami administracyjnymi miasta. Teren zlokalizowany jest w części

osiedla Ciechomice, przeważają tereny o charakterze rolniczym oraz zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, ale występuje również zabudowa usługowa głównie wzdłuż ulicy Ciechomickiej. Zauważalne jest zainteresowanie tymi terenami potencjalnych inwestorów chociażby poprzez rosnącą liczbę wydawanych decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Obszar objęty planem jest dobrze skomunikowany z pozostałą częścią miasta. Obecnie zagospodarowany teren wyposażony jest w podstawową infrastrukturę techniczną: elektroenergetyczną, wodociągową, kanalizacyjną, gazową i telekomunikacyjną. Na terenach niezagospodarowanych występuje także możliwość realizacji przyłączy.

Zmiana obecnie obowiązującego Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Płocku przy ul. Ciechomickiej podyktowana jest koniecznością wprowadzenia zmian w ustaleniach planistycznych ze względu na częściową dezaktualizację ich ustaleń, m. in. w zakresie parametrów, wskaźników i zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu. Konieczna jest również korekta parametrów terenów wyznaczonych pod ciągi komunikacyjne i ich dostosowanie do aktualnych uwarunkowań obszaru. Obecne zapisy planu nie korespondują z aktualnym zagospodarowaniem terenu. Stosowanie zapisów planu powoduje znaczne ograniczenia w możliwości realizacji inwestycji na tym obszarze.

W związku z powyższym przedmiotowy projekt planu zakłada modyfikację ustaleń obecnie obowiązującego 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 uwzględniono ograniczenia, związane z bliskością terenów cmentarza wyznaczając strefę ochronną 50 m i 150 m od granicy terenu cmentarza, a także lokalizację stanowisk archeologicznych na obszarze opracowania oraz wskazano strefy od rowów melioracyjnych i zbiorników wodnych. 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. Określone w projekcie planu przeznaczenia terenów są zgodne z ustaleniami Studium.

**Procedura planistyczna sporządzania Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Ciechomickiej i Janówek 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.**