



PREZYDENT MIASTA PŁOCKA

Płock, dnia 24.09.2025 r.

WOR.0004.67.2025

**Pan
Artur Jaroszewski
Przewodniczący
Rady Miasta Płocka**

w odpowiedzi na wniosek w sprawie przygotowania informacji o planach budowy w Płocku nowego osiedla mieszkaniowego na nabrzeżu wiślanym od strony Radziwia, przedstawiam poniżej informacje na temat postępowań prowadzonych przez Prezydenta Miasta Płocka jako organu administracyjnego.

Zgodnie z art. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym „ustalenie przeznaczenia terenu, rozmieszczenie inwestycji celu publicznego oraz określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu następuje w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego [...] w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu następuje w drodze decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu”.

Obszar przedmiotowej inwestycji nie jest objęty ustaleniami planu. W związku z powyższym zastosowanie ma tu zapis o konieczności uzyskania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowaniu terenu. Zasady wydawania takich decyzji reguluje art. 61 ust. 1 ww ustawy który mówi o tym, że wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe jedynie w przypadku łącznego spełnienia następujących warunków:

- co najmniej jedna działka sąsiednia, dostępna z tej samej drogi publicznej, jest zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu;
- teren ma dostęp do drogi publicznej;
- istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu, z uwzględnieniem ust. 5, jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego;

URZĄD MIASTA PŁOCKA
Wydział Obsługi Rady Miasta

WPLYNĘŁO

2025-09-25

Urząd Miasta Płocka
Stary Rynek 1, 09-400 PŁOCK

tel.: 24 364 55 55, faks: 24 367 14 02, prezydent@plock.eu, www.plock.eu

Podpis



- teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne albo jest objęty zgodą uzyskaną przy sporządzaniu miejscowych planów, które utraciły moc na podstawie art. 67 ustawy, o której mowa w art. 88 ust. 1;
- decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

Zgodnie z ustawą są to jedyne wymogi jakie musi spełnić wnioskodawca dla uzyskania pozytywnej decyzji o warunkach zabudowy.

Zaznaczyć trzeba w tym miejscu, że Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Płocka (Uchwała Nr 565/XXXIII/2013 Rady Miasta Płocka z dnia 26 marca 2013 r.), mimo że jest wyrazem założeń polityki przestrzennej gminy, zgodnie z obowiązującymi przepisami nie jest aktem prawa miejscowego. Tym samym jego zapisy nie stanowią podstawy dla wydawania decyzji o warunkach zabudowy, jednakże są obowiązujące podczas sporządzania planów miejscowych. Gmina ma obowiązek wydania decyzji o warunkach zabudowy po spełnieniu wyżej wymienionych warunków określonych w ustawie, jednak nie musi wskazywać zgodności ze Studium. Nawet jeśli faktycznie Studium wskazuje przedmiotowy obszar, podobnie jak sąsiadujące działki wraz z budynkami mieszkalnymi zlokalizowanymi przy ul. Popłacińskiej, jako obszary o dominującej funkcji produkcyjno – usługowej, teoretycznie możliwe jest złożenie wniosku o wydanie decyzji o warunkach zabudowy na inną funkcję i jej realizacja. Fakt ten potwierdzają także liczne wyroki sądów, jak i stanowiska organów administracji publicznej, w tym także organów ministerialnych. Tym samym zarzut dotyczący braku możliwości wydania decyzji administracyjnych w związku z niezgodnością ze studium jest w tym miejscu nietrafiony i wynika z braku dokładnej znajomości przepisów prawa.

Na marginesie sprawy warto zaznaczyć, że reforma systemu planowania przestrzennego z 2023 roku zniósła Studium i w to miejsce ustanowiono nowe narzędzie – Plan ogólny. Plan ogólny z uwagi na fakt, iż będzie aktem prawa miejscowego, będzie wytyczną do opracowania planów miejscowych jak i decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu i te wynikowe dokumenty planistyczne będą musiały być z nim zgodne.

Na wniosek z dnia 19 września 2023 roku, zmieniony i uzupełniony w dniach 12 i 25 października 2023 roku, 25 stycznia 2024 roku oraz 5 marca 2024 roku, firmy WAN 44 Sp. z o.o., z siedzibą w Warszawie przy al. Jana Pawła II 80/17 wszczęto postępowanie w sprawie wydania decyzji o ustaleniu warunków zabudowy. Stronami w niniejszym postępowaniu byli właściciele i użytkownicy wieczystości nieruchomości znajdujących się w bezpośrednim sąsiedztwie. Zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt decyzji, na etapie prowadzonego postępowania, podlegał uzgodnieniu z organami wymienionymi w art. 53 ust. 4, tj.:

- właściwym organem Państwowej Inspekcji Sanitarnej,
- starostą, jako właściwym organem administracji geologicznej,
- zarządcą drogi, w odniesieniu do obszarów przyległych do pasa drogowego,
- wojewodą, marszałkiem województwa oraz starostą w zakresie zadań rządowych albo samorządowych,
- Dyrektorem Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie, w odniesieniu do obszarów, o których mowa w art. 169 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. – Prawo wodne,
- Przedsiębiorstwem Budownictwa Wodnego w Warszawie S.A, jako podmiotem zarządzającym, w odniesieniu do obszaru właściwego portu lub przystani, z wyłączeniem morskich portów wojennych i terenów zamkniętych zlokalizowanych w granicach portu lub przystani morskiej.

W odpowiedzi do organu wpłynęły pisma od wyżej wymienionych organów, treść których została uwzględniona w projekcie decyzji o warunkach zabudowy.

W dniu 23 lipca 2024 roku Prezydent Miasta Płocka wydał Decyzję Nr 93/2024 o ustaleniu warunków zabudowy dla inwestycji p.n.: budowa pięciu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z możliwością sytuowania lokali usługowych i handlowych w parterach budynków wraz z garażami podziemnymi, budowa dróg wewnętrznych i parkingów, ciągów pieszych, ścieżek rowerowych, pływających pomostów cumowniczych dla jednostek pływających oraz budowa infrastruktury technicznej sieci: kanalizacji sanitarnej, deszczowej, wody, elektroenergetycznej, oświetlenia terenu, telekomunikacji i gazu oraz zieleni urządzonej, małej architektury i zbiorników retencyjnych na wody opadowe w rejonie ulicy Popłacińskiej w Płocku, na części działek o numerach ewidencyjnych gruntów: 3114/2, 3114/3, 3098/19, 3098/20, 1690, 3100/16, 3101/42 oraz na działce 3099.

Zgodnie z wymogami powyższej decyzji inwestycja przedstawiona została na posiedzeniu Miejskiej Komisji Urbanistyczno – Architektonicznej, które odbyło się w dniu 7 listopada 2024 roku. Członkowie komisji zaopiniowali przedstawiony projekt pozytywnie z następującymi uwagami:

- należy dokonać korekty głównej przestrzeni publicznej wewnątrz osiedla, którą stanowi ulica wewnętrzna równoległa do ul. Popłacińskiej, nadając jej charakter atrakcyjnego pasażu z zielenią wysoką (...),
- po wschodniej stronie budynku C.2 należy zapewnić ww. pasażowi otwarcie widokowe i powiązanie kompozycyjne z otoczeniem, w szczególności kanałem portowym (...),
- należy staranniej zaprojektować zielen w ramach terenu inwestycji ze szczególnym uwzględnieniem uzupełnienia zieleni wysokiej w postaci drzew na gruncie rodzimym
- zgodnie z punktem 8.1 tiret 2 decyzji wz należy przedstawić wyniki badań zanieczyszczenia gleby, ziemi i wód gruntowych.

W zakresie postępowania w sprawie udzielenia pozwolenia na budowę informuję, że 20 września 2024 roku Inwestor- spółka WAN 44 Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie przy Al. Jana Pawła II 80/1 wystąpił z wnioskiem, obejmującym pięć budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z garażami podziemnymi, budową dróg wewnętrznych i parkingów, ciągów pieszych, ścieżek rowerowych oraz budową infrastruktury technicznej sieci: kanalizacji sanitarnej, deszczowej, wodociągowej, elektroenergetycznej, oświetlenia terenu, telekomunikacyjnej i gazowej, a także zieleni urządzonej, obiektów małej architektury i zbiorników retencyjnych na wody opadowe, przewidzianych do realizacji w Płocku przy ul. Popłacińskiej na działkach o numerach ewidencyjnych gruntów 3114/2, 3114/3 w obrębie ewidencyjnym 12- Radziwie.

Po sprawdzeniu zgodności z obowiązującym prawem i decyzją o warunkach zabudowy Decyzja o pozwoleniu na budowę, została wydana na inwestora we wskazanym przez niego zakresie 16 stycznia 2025 roku. Pozwolenie zostało wydane w oparciu o ustawę Prawo budowlane i Kodeks postępowania administracyjnego oraz akty wykonawcze.

Decyzją z dnia 5 maja 2025 roku, znak: WSU-III.6740.67.2025.BB opisana wyżej decyzja o pozwoleniu na budowę została przeniesiona w części dotyczącej czterech budynków mieszkalnych wielorodzinnych (B.1, B.2, C.1, C.2) wraz z garażami podziemnymi, dróg wewnętrznych i parkingów, ciągów pieszych, ścieżek rowerowych oraz infrastruktury technicznej sieci: kanalizacji sanitarnej, deszczowej, wodociągowej, elektroenergetycznej, oświetlenia terenu, telekomunikacyjnej i gazowej oraz zieleni urządzonej, małej architektury i zbiorników retencyjnych na wody opadowe, przewidzianych do realizacji w Płocku przy ul. Popłacińskiej, na działce o numerze ewidencyjnym gruntów 3114/2, w granicach obrębu

ewidencyjnego Nr 12 – Radziwie, na rzecz spółki WAN 17 Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie przy Al. Jana Pawła II 80/1.

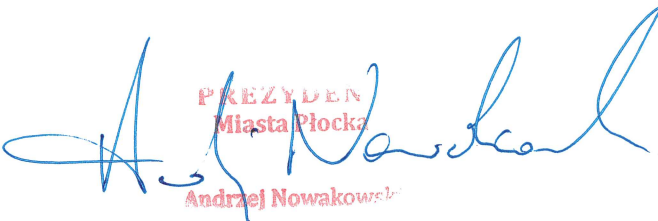
Podkreślenia wymaga fakt, iż Prezydent Miasta jako organ administracji nie ma możliwości uznaniowości w wydawaniu powyższych decyzji. Decyzje te wydawane są na wniosek, po spełnieniu warunków, enumeratywnie wskazanych we właściwych ustawach, a ewentualna odmowa musi posiadać umocowanie w obowiązującym prawie.

Dodatkowo informuję, że w Wydziale Kształtowania Środowiska prowadzone jest postępowanie administracyjne w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia pn.: „Budowa zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z możliwością sytuowania lokali usługowych i handlowych wraz z garażami podziemnymi, budowa dróg wewnętrznych i parkingów, ciągów pieszych, ścieżek rowerowych, pływających pomostów rekreacyjnych oraz cumowniczych dla jednostek pływających oraz budowa infrastruktury technicznej sieci: kanalizacji sanitarnej, deszczowej, wody, elektroenergetycznej, oświetlenia terenu, telekomunikacji i gazu oraz zieleni urządzonej i małej architektury i zbiorników retencyjnych na wody opadowe w rejonie ulicy Popłacińskiej w Płocku” wszczęte w dniu 18.12.2024 r. na wniosek spółki WAN 44 Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie przy Al. Jana Pawła II 80/100.

Prezydent Miasta Płocka po uzyskaniu opinii Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie, Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie - Dyrektora Zarządu Zlewni we Włocławku oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Płocku co do potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania tego przedsięwzięcia na środowisko i określenie ewentualnego zakresu raportu w dniu 5 marca 2025 r. wydał postanowienie, w którym nałożył obowiązek przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla ww. przedsięwzięcia i ustalił zakres raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko (zwany dalej raportem) zgodny z art. 66 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.

Inwestor w dniu 25 lipca br. złożył do tutejszego organu raport, który został wysłany w celu uzgodnienia warunków realizacji przedsięwzięcia do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie, Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie - Dyrektora Zarządu Zlewni we Włocławku. Pierwszy z organów uzgadniających przedłużył termin wydania uzgodnienia do dnia 30 października br., natomiast drugi do 31 października br.

2 yore. reul

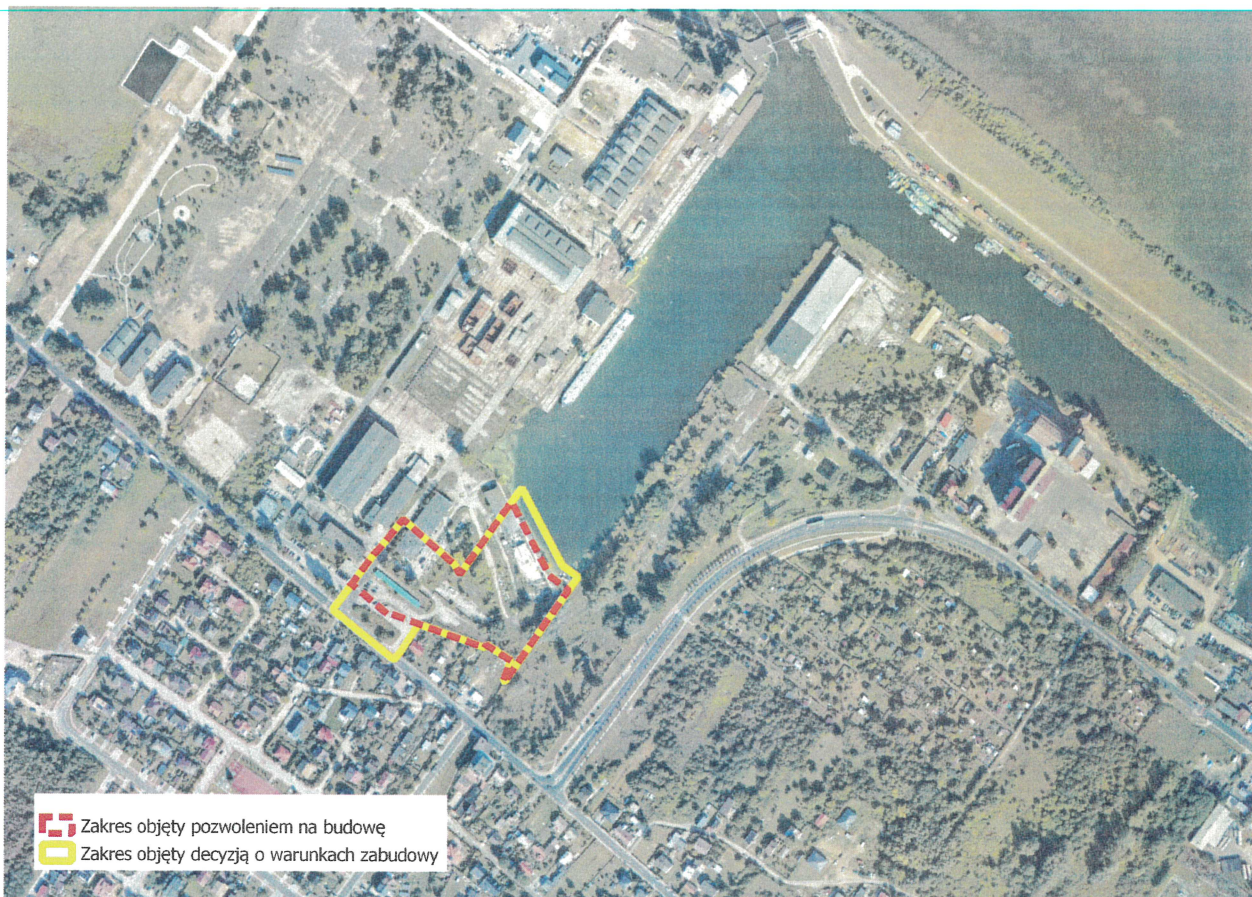

PREZYDENT
Miasta Płocka
Andrzej Nowakowski

Załączniki graficzne:

Rysunek 1: Zakres inwestycji w kontekście zabudowy sąsiedniej

Rysunek 2: Zakres inwestycji

Rysunek 3: Zakres inwestycji w kontekście obszarów zagrożenia powodzią



Rysunek 1: Zakres inwestycji w kontekście zabudowy sąsiedniej



Rysunek 2: Zakres inwestycji



Rysunek 3: Zakres inwestycji w kontekście obszarów zagrożenia powodzią

Otrzymują:
1 adresat
1 WSUV - aa