



ZASTĘPCA PREZYDENTA MIASTA PŁOCKA DS. ROZWOJU I INWESTYCJI

dot. WOR.0012.2.26.2026.AG

Płock, dnia 3 czerwca 2026 r.

Pan Łukasz Pietrzak
Przewodniczący Komisji Skarg
Wniosków i Petycji
Rady Miasta Płocka

Szanowny Panie Przewodniczący,

w odpowiedzi na pismo z dnia 19 maja 2026 roku, znak:WOR.0012.2.26.2026.AG, w sprawie ustosunkowania się do przedmiotu petycji złożonej przez Nową Lewicę Płock w sprawie ratowania terenów stoczniowych przed zmianą przeznaczenia przekazuję stanowisko w tej kwestii.

Na wstępie chciałbym zaznaczyć, że w ramach złożonej petycji poruszono dwa osobne zagadnienia dotyczące różnych aktów planowania przestrzennego, których rozpatrywanie wymaga zupełnie innego podejścia prawnego.

W początkowej części petycji Nowa Lewica Płock wzywa do podjęcia działań w celu ochrony przeznaczenia terenów stoczniowych po dawnej Stoczni Rzecznej jako terenów przemysłowych oraz wpisania ich do projektu planu ogólnego gminy jako terenów przemysłowych.

Plan ogólny gminy to obligatoryjny dokument planistyczny wprowadzony do polskiego porządku prawnego mocą ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw. Zastępuje on dotychczasowe studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Dokument ten sporządzany jest obligatoryjnie dla całego obszaru gminy z wyłączeniem terenów zamkniętych innych niż ustalone przez ministra właściwego do spraw transportu i ma charakter aktu prawa miejscowego. W przypadku Płocka procedura opracowania planu ogólnego rozpoczęła się w lutym 2024 roku, wraz z uchwałą Rady Miasta Płocka Nr 1076/LXII/2024 w sprawie przystąpienia do sporządzenia Planu ogólnego miasta Płocka .

Poszczególne kroki procedury sporządzania i uchwalania planu ogólnego gminy zostały szczegółowo uregulowane w art. 13i ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu

Urząd Miasta Płocka
Stary Rynek 1, 09-400 PŁOCK
tel.: 24 364 55 55, faks: 24 367 14 02, artur.zielinski@plock.eu, www.plock.eu

URZĄD MIASTA PŁOCKA
Wydział Obsługi Rady Miasta

WPLYNĘŁO

2026-06-05

Podpis

przestrzennym, które obejmują między innymi etap zbierania wniosków do projektu planu, opiniowanie i uzgadnianie przez organy i instytucje określone w ustawie, fazę partycypacji społecznej – konsultacje projektu aktu, aż po jego uchwalenie i kontrolę nadzorczą wojewody. Odnosząc się do zapisów ustawy określona została także forma składania zarówno wniosków jak i uwag do projektu planu ogólnego na odpowiednich etapach procedury planistycznej. W przypadku zarówno etapu zbierania wniosków, prowadzonego od 15 kwietnia do 28 czerwca 2024 roku, jak również etapu konsultacji społecznych, prowadzonego od 1 do 30 kwietnia 2026 roku, Nowa Lewica Płock nie złożyła wniosku czy uwagi do konsultowanego aktu planowania. Tym samym wskazać należy, że istniały dwa niezależne etapy procedury planistycznej, w którym możliwe było zgłoszenie formalnego stanowiska dotyczącego planu ogólnego, z których w tym przypadku nie skorzystano.

Przyjęte w skierowanym do konsultacji publicznych projekcie planu ogólnego rozwiązania dotyczące obszaru zachodniej części stoczni, wskazujące ją jako strefę wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową wielorodzinną stanowią bezpośrednie następstwo wniosku właściciela tego terenu złożonego w dniu 28 czerwca 2024 roku w ramach procedury składania wniosków do Planu Ogólnego Miasta Płocka.

Dla tego obszaru projekt planu ogólnego ustala obecnie:

- strefę wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową wielorodzinną, w ramach której wskazuje się profil podstawowy: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej oraz profil dodatkowy: teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód
- strefę usługową w ramach której wskazuje się profil podstawowy: teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej oraz profil dodatkowy: teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód
- strefę gospodarczą w ramach której wskazuje się profil podstawowy: teren produkcji, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej oraz profil dodatkowy: teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód.

Zgodnie z art. 13a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym to rada gminy jest organem odpowiedzialnym za uchwalenie planu ogólnego. Jednocześnie, zgodnie z art. 13j ustawy, jeżeli rada gminy stwierdzi konieczność dokonania zmian w przedstawionym do uchwalenia projekcie planu ogólnego, w tym także w wyniku uwzględnienia uwag lub wniosków do projektu planu ogólnego wymagających ponowienia uzgodnień czynności procedury planistycznej należy powtórzyć w zakresie wymaganym przez zmiany.

Zauważyć należy jednocześnie, że rozstrzygnięcia które zapadną w planie ogólnym stanowić będą bezpośrednią wytyczną w kontekście ewentualnego uchwalania planu miejscowego lub wydawania nowych decyzji o warunkach zabudowy. Autor petycji wysuwa żądanie podjęcia działań dotyczących rozpoczęcia procedury uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów stoczniowych w celu zablokowania procedur wydawania szkodliwych w ocenie autora petycji zapisów decyzji administracyjnych.

Obecny właściciel terenu nabył go po ogłoszonej upadłości stoczni rzecznej w ramach licytacji majątku. Właściciel terenu uzyskał już odpowiednio decyzję o warunkach zabudowy – Decyzja Nr 93/2024 z dnia 23 lipca 2024 roku, a następnie Decyzją Nr 12/2025 z dnia 16 stycznia 2025 roku, uzyskał pozwolenie na budowę obejmującą pięć budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z garażami podziemnymi, budowę dróg wewnętrznych i parkingów, ciągów pieszych, ścieżek rowerowych oraz budowę

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. Jednocześnie jak zauważono w treści petycji na podstawie wniosku właściciela terenu aktualnie prowadzone jest postępowanie administracyjne w sprawie wydania decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na: budowie dziewiętnastu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z możliwością sytuowania lokali usługowych i handlowych w parterach budynków wraz z garażami podziemnymi, budowie dróg wewnętrznych i parkingów, ciągów pieszych, ścieżek rowerowych, pływających pomostów cumowniczych, kontenerowej stacji paliw oraz stacji zlewnej ścieków dla jednostek pływających, budowie infrastruktury technicznej – sieci: kanalizacji sanitarnej, deszczowej, elektroenergetycznej, oświetlenia terenu, telekomunikacji i gazu, zagospodarowaniem terenu – zieleni urządzonej, obiektów małej architektury, zbiorników retencyjnych na wody opadowe.

Autor petycji wskazuje na konieczność ochrony interesu stoczniowego, który po bankructwie stoczni i wykupie przez nowego właściciela na tym terenie de facto przestał istnieć.

Podjęcie decyzji o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest działaniem wymagającym uchwały Rady Miasta Płocka. Zgodnie z art 14 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, uchwałą tą rada gminy podejmuje z własnej inicjatywy, na wniosek wójta, burmistrza albo prezydenta miasta lub w wyniku zgłoszenia w ramach obywatelskiej inicjatywy uchwałodawczej, o której mowa w art. 41a ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym.

Prezydent Miasta Płocka przedstawiając propozycje uchwał dotyczących przystąpienia do sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego realizuje ustalenia harmonogramu sporządzania planów miejscowych opracowywanego w oparciu o dokonywaną cyklicznie analizę zmian w zagospodarowaniu przestrzennym.

Stosownie do art. 32 przywołanej wyżej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, co najmniej raz w czasie kadencji rady, w celu aktualności studium i planów miejscowych prezydent dokonuje analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym z uwzględnieniem wniosków w sprawie sporządzania lub zmiany planów miejscowych. Wyniki tych analiz, po uzyskaniu opinii Miejskiej Komisji Urbanistyczno - Architektonicznej, prezydent przekazuje Radzie Miasta, która na tej podstawie podejmuje uchwałę w sprawie oceny aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, a w przypadku uznania ich za nieaktualne, w całości lub części, podejmuje działania w sprawie ich zmiany.

Analiza, o której mowa wyżej została przeprowadzona w 2023 r., a jej wyniki Rada Miasta Płocka przyjęła Uchwałą Nr 982/LVII/2023 z dnia 28 września 2023 r. w sprawie oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Płocka oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

W ramach ww oceny teren stoczni nie był wskazywany jako wymagający przystąpienia do opracowania planu miejscowego.

Mimo że dokumenty te stanowią podstawę do podejmowania działań w zakresie prowadzenia polityki przestrzennej gminy, dają możliwość incydentalnego podejmowania uchwał niewynikających bezpośrednio z ich zapisów.

W przypadku podjęcia decyzji o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zauważyć należy, że uchwalenie takiego planu, zgodnie z artykułem 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym należy do kompetencji rady gminy, po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami planu ogólnego. Tym samym ustalenia planu ogólnego bezpośrednio rzutować będą na możliwe przeznaczenia terenów określane w planie miejscowym.

Zgodnie z art. 3 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, kształtowanie i prowadzenie polityki przestrzennej na terenie gminy, w tym uchwalanie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, z wyjątkiem morskich wód wewnętrznych, morza terytorialnego i wyłączonej sfery ekonomicznej oraz terenów zamkniętych, należy do zadań własnych gminy. Co do zasady, organy planistyczne uchwalając plan nie naruszają norm ogólnych regulujących prawo własności, choć ingerują w samo prawo własności i w interesy prawne właścicieli. Ingerencja ta jest jednak dozwolona na gruncie obowiązujących przepisów, jeśli nie godzi w istotę prawa własności.

Na mocy przepisów powołanej ustawy organy gminy zostały więc upoważnione do ingerencji w prawo własności innych podmiotów, w celu ustalenia przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenów położonych na obszarze gminy. Zgodnie bowiem z art. 6 ust. 1 przywołanej wyżej ustawy, ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego kształtują, wraz z innymi przepisami, sposób wykonywania prawa własności nieruchomości. Władztwo planistyczne obejmuje samodzielne ustalenie przez gminę przeznaczenia terenów, rozmieszczenia inwestycji celu publicznego oraz określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy. Niemniej działają w toku przyznanych uprawnień Gmina powinna stosować zasadę proporcjonalności - w trakcie procedury sporządzania planów miejscowych powinno mieć miejsce wyważenie interesów i dostosowanie ich do faktycznych uwarunkowań. Wykonywanie zadania publicznego w ramach tzw. władztwa planistycznego oznacza, że organy gminy mają prawo władcze (a więc bez zgody właściciela bądź użytkownika wieczystego), ingerowania w określenie sposobu zagospodarowania terenu. Ponadto, kreowanie polityki przestrzennej na szczeblu gminy niejednokrotnie wymaga rozstrzygania konfliktów pomiędzy interesem indywidualnym, a interesem publicznym bądź pomiędzy sprzecznymi ze sobą interesami indywidualnymi.

Art 1 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wskazuje iż w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwzględnia się zwłaszcza: wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, potrzeby zrównoważonego rozwoju, walory architektoniczne i krajobrazowe, wymagania ochrony środowiska, wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, walory ekonomiczne przestrzeni, prawo własności, potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa, potrzeby interesu publicznego. 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 i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

Na zakończenie zaznaczyć należy, że ustawodawca w treści ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przewidział sytuację ograniczenia przez gminę możliwości korzystania z nieruchomości objętych planem miejscowym i wskazał konkretną ścieżkę postępowania w przypadku, gdy takie ograniczenie nastąpiło. Zgodnie z art. 36 ust. 1 „jeżeli w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodnie z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe lub istotnie ograniczone, właściciel albo użytkownik wieczysty nieruchomości może (...) żądać od gminy albo od władającego terenem zamkniętym, jeżeli uchwalenie planu lub jego zmiana spowodowane były potrzebami obronności i bezpieczeństwa państwa:

- 1) odszkodowania za poniesioną rzeczywistą szkodę albo
- 2) wykupienia nieruchomości lub jej części.

Powyższa kwestia stanowić powinna istotny element w analizie zasadności przystąpienia do opracowania planu miejscowego w kontekście uzyskanych przez właściciela decyzji administracyjnych.

Z poważaniem

ZASTĘPCA PREZYDENTA
Miasta Płocka
Artur Zieliński



Otrzymują:

- ① Pan Łukasz Pietrzak - Przewodniczący Komisji Skarg, Wniosków i Petycji
2. Pan Artur Jaroszewski – Przewodniczący Rady Miasta Płocka
3. WSU-II a/a

