

UZASADNIENIE

W myśl zapisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) zintegrowany plan inwestycyjny jest szczególną formą planu miejscowego. Obejmuje obszar inwestycji głównej i uzupełniającej. Wejście w życie zintegrowanego planu inwestycyjnego powoduje utratę mocy obowiązującej planów miejscowych lub ich części odnoszących się do terenu objętego tym planem.

Na wniosek inwestora złożony za pośrednictwem wójta, burmistrza albo prezydenta miasta rada gminy może uchwalić zintegrowany plan inwestycyjny. Do wniosku inwestor dołącza projekt zintegrowanego planu inwestycyjnego, który musi spełniać wymagania określone w art. 15 ust. 1-3, art. 16 ust. 1 i przepisach wydanych na podstawie art. 16 ust. 2 oraz zawierać załącznik, o którym mowa w art. 67a ust. 5 powyższej ustawy. Wójt, burmistrz albo prezydent miasta udostępnia wniosek w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie podmiotowej urzędu oraz przekazuje radzie gminy, w terminie 3 dni roboczych od dnia jego otrzymania, ogłaszając o tych czynnościach, w sposób określony w art. 8h ust. 1 pkt 2-4 ustawy.

Rada gminy może wyrazić zgodę na przystąpienie do sporządzenia zintegrowanego planu inwestycyjnego. Wyrażenie zgody przez radę gminy inicjuje dalszą procedurę uchwalania planu, na którą składają się m. in.: negocjacje z inwestorem w zakresie treści projektu umowy urbanistycznej oraz projektu zintegrowanego planu inwestycyjnego, opiniowanie i uzgadnianie projektu planu przez organy właściwe rzeczowo, konsultacje społeczne oraz zawarcie umowy urbanistycznej.

Umowę urbanistyczną zawiera się w formie aktu notarialnego. Przez umowę urbanistyczną inwestor zobowiązuje się na rzecz gminy do realizacji inwestycji uzupełniającej. Załącznikiem do umowy jest projekt zintegrowanego planu inwestycyjnego. Skutki prawne umowy urbanistycznej powstają z dniem wejścia w życie zintegrowanego planu inwestycyjnego w brzmieniu określonym w załączniku do tej umowy.

W negocjacjach poprzedzających zawarcie umowy urbanistycznej bierze udział osoba wyznaczona przez radę gminy, a w przypadku gdy rada gminy nie wyznaczy takiej osoby - przewodniczący rady gminy.

Do Prezydenta Miasta Płocka w dniu 3 listopada 2025 r. wpłynął wniosek Pani Izabeli Markowskiej prowadzącej działalność gospodarczą pod nazwą: POSESION Izabela Markowska z siedzibą w Płocku przy ul. Kobiałka 6, z pełnomocnictwa której działa Pan Jerzy Jaworski, w sprawie uchwalenia Zintegrowanego planu inwestycyjnego w rejonie ulicy Bielskiej w Płocku.

Teren wyznaczony do sporządzenia zintegrowanego planu inwestycyjnego zlokalizowany jest w północnej części osiedla Stare Miasto w Płocku przy skrzyżowaniu ulicy Bielskiej i al. F. Kobylińskiego. Swoim zasięgiem obejmuje działki o numerach ewidencyjnych gruntów: 208/18, 208/21, 210, 211, 212, 213, 214, 215/1, 215/2, 215/3, 215/4, 216/1, 1366, 1367, 1368, 1369 (obręb nr 8 – Śródmieście) położone w Płocku oraz część działki o numerze ewidencyjnym gruntów 167/14 (obręb nr 8 – Śródmieście) położonej w Płocku, o łącznej powierzchni 1,55 ha.

Celem uchwalenia niniejszego zintegrowanego planu inwestycyjnego, jest zmiana ustaleń obowiązującego Miejsowego planu zagospodarowania przestrzennego „Bielska-Ostatnia” w Płocku, przyjętego Uchwałą Nr 453/XXVI/2020 Rady Miasta Płocka z dnia 30 grudnia 2020 r. Zmiana ta umożliwi spójne i kompleksowe zagospodarowanie w ramach jednej inwestycji, wyznaczonego w tym planie kwartału zabudowy w rejonie skrzyżowania ul. Bielskiej i al. F. Kobylińskiego.

Jako obszar inwestycji głównej wskazuje się: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług – 1MW-U. Jako obszar inwestycji uzupełniającej wskazuje się: teren drogi zbiorczej 1KDZ oraz teren placu lub rynku 1KOR.

Jako inwestycję uzupełniającą przewiduje się przebudowę drogi publicznej na terenie 1KDZ oraz budowę obiektów służących rekreacji na terenie 1KOR – spełniające definicję inwestycji uzupełniającej, określonej w art. 2 pkt 5a ustawy. Inwestycja ta polegać będzie w szczególności na przebudowie chodnika po

południowej stronie al. F. Kobylińskiego, wraz z zagospodarowaniem jego otoczenia, obejmującym obiekty małej architektury, zieleni oraz niezbędną infrastrukturę techniczną. Inwestycja obejmie także budowę obiektów rekreacji, wraz z zagospodarowaniem terenu oraz niezbędną infrastrukturą i zielenią, lokalizowanych w granicach terenu placu lub rynku 1KOR. Szczegółowy zakres i warunki realizacji inwestycji uzupełniającej określone zostaną w zawartej w późniejszym etapie procedury w umowie urbanistycznej.

Projekt przedmiotowego planu pozostaje w zgodności z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Płocka, przyjętym Uchwałą Nr 565/XXXIII/2013 Rady Miasta Płocka z dnia 26 marca 2013 r.

Uchwalenie niniejszego zintegrowanego planu inwestycyjnego będzie miało niewielki wpływ na finanse publiczne, w tym budżet Miasta, ponieważ plan stanowi jedynie modyfikację ustaleń obowiązującego Miejscowego planu zagospodarowania „Bielska-Ostatnia” w Płocku, a jego ustalenia nie na nakładają na Miasto dodatkowych zobowiązań. Realizacja ustaleń planu skutkować będzie jednak pewnymi wydatkami, stanowiącymi realizację zadań własnych gminy, oraz wpływami z tytułu opłaty planistycznej oraz podatku od nieruchomości.

Zgodnie z wymogiem wynikającym z przepisu art. 37eb ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.), organ udostępnił w Biuletynie Informacji Publicznej przedmiotowy wniosek o uchwalenie zintegrowanego planu inwestycyjnego oraz przekazał w dniu 6 listopada 2025 r. wniosek do Rady Miasta Płocka, równocześnie ogłaszając o tych czynnościach w sposób określony w art. 8h ust. 1 pkt 2-4 powyższej ustawy.

Wyrażenie przez Radę Miasta Płocka zgody na przystąpienie do sporządzenia zintegrowanego planu inwestycyjnego umożliwi rozpoczęcie kolejnych etapów proceduralnych, w szczególności: negocjacji z inwestorem w zakresie projektu planu i umowy urbanistycznej, opiniowania i uzgadniania z instytucjami i organami właściwymi rzeczowo oraz konsultacji społecznych, podczas których każdy zainteresowany może złożyć uwagi do przedmiotowego projektu planu. Ponadto umożliwi zawarcie umowy urbanistycznej (w formie aktu notarialnego) regulującej wzajemne zobowiązania gminy i inwestora związane z przyjęciem planu, w której wnioskodawca zobowiązuje się do realizacji inwestycji uzupełniającej na rzecz Miasta.

Zawarcie umowy urbanistycznej poprzedzone zostanie negocjacjami, w których udział będzie brała osoba wyznaczona przez radę gminy, zgodnie z art. 37ee ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W związku z powyższym niniejszą uchwałą wyznacza się również przedstawiciela Rady Miasta Płocka do udziału w negocjacjach w sprawie przedmiotowego zintegrowanego planu inwestycyjnego i umowy urbanistycznej.