

UZASADNIENIE

Projektu Uchwały Rady Miasta Płocka w sprawie uchwalenia Zintegrowanego planu inwestycyjnego w rejonie ulicy Bielskiej w Płocku

1. PODSTAWA PRAWNA UCHWAŁY

Podstawą prawną uchwalenia zintegrowanego planu inwestycyjnego jest ustawa z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538), zwana dalej ustawą, w szczególności art. 37ea-37eg.

Zintegrowany plan inwestycyjny może uchwalić rada gminy na wniosek inwestora, złożony za pośrednictwem wójta, burmistrza lub prezydenta miasta (art. 37ea ust. 1 ustawy). Zintegrowany plan inwestycyjny obejmuje obszar inwestycji głównej i uzupełniającej (art. 37ea ust. 2) oraz jest szczególną formą planu miejscowego (art. 37ea ust. 3). Wejście w życie zintegrowanego planu inwestycyjnego powoduje utratę mocy obowiązujących planów miejscowych lub ich części odnoszących się do terenu objętego tym zintegrowanym planem inwestycyjnym (art. 37ea ust. 4).

Ponieważ zintegrowany plan inwestycyjny jest formą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, musi spełniać wymagania określone dla tych planów w art. 15 ust. 1-3 ustawy oraz Rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 roku w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. 2021 r. poz. 2404), zwanym dalej rozporządzeniem.

Zgodnie z art. 20 oraz na podstawie art. 37n ustawy uchwała w sprawie uchwalenia zintegrowanego planu inwestycyjnego składa się z części tekstowej, stanowiącej treść uchwały oraz załączników obejmujących: Rysunek planu, stanowiący część graficzną, Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, oraz, na podstawie art. 67a ust. 5 – Dane przestrzenne.

2. GRANICE I CEL ZINTEGROWANEGO PLANU INWESTYCYJNEGO

Granicami Zintegrowanego planu inwestycyjnego w rejonie ulicy Bielskiej w Płocku, zwanego dalej ZPI, objęto działki o nr ewid.: 208/18, 208/21, 210, 211, 212, 213, 214, 215/1, 215/2, 215/3, 215/4, 216/1, 1366, 1367, 1368, 1369 oraz fragment działki o nr ewid. 167/14 – znajdujące się w obrębie 0008 Śródmieście. Obszar ten o powierzchni 1,55 ha położony jest w centrum Płocka, w północnej części osiedla Stare Miasto.

Celem uchwalenia niniejszego Zintegrowanego planu inwestycyjnego, jest zmiana ustaleń obowiązującego Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Bielska-Ostatnia” w Płocku, przyjętego Uchwałą Nr 453/XXVI/2020 Rady Miasta Płocka z dnia 30 grudnia 2020 roku, zwanego dalej MPZP. 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.

Obowiązujący MPZP ustala dla przedmiotowego obszaru: tereny zabudowy śródmiejskiej (tereny oznaczone symbolami: 2.1MS i 2.2MS) oraz tereny publicznie dostępnych samorządowych ciągów pieszych (fragment terenu 3KP oraz teren 4KP).

Północną część terenu objętego granicami ZPI stanowi część pasa drogowego al. F. Kobylińskiego, znajdujący się poza granicami ww. obowiązującego MPZP.

3. INWESTYCJA GŁÓWNA I INWESTYCJA UZUPEŁNIAJĄCA

3.1. Obszar Inwestycji głównej

Jako obszar Inwestycji głównej wskazuje się: **teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług – 1MW-U.**

3.2. Obszar Inwestycji uzupełniającej

Jako obszar Inwestycji uzupełniającej wskazuje się: **teren drogi zbiorczej 1KDZ oraz teren drogi dojazdowej lub placu lub rynku 1KDD-KOR.**

Jako Inwestycję uzupełniającą przewiduje się przebudowę drogi publicznej na terenie 1KDZ oraz budowę drogi publicznej na terenie 1KDD-KOR – spełniające definicję inwestycji uzupełniającej, określoną w art. 2 pkt 5a ustawy.

Na terenie 1KDZ Inwestycja ta polegać będzie w szczególności na przebudowie drogi dla pieszych, wraz z budową zjazdów po południowej stronie al. F. Kobylińskiego. Zakres inwestycji obejmuje także realizację zagospodarowania terenu, w tym budowę obiektów małej architektury i nasadzenia zieleni oraz, w niezbędnym zakresie, przebudowę istniejącej infrastruktury technicznej.

Na terenie 1KDD-KOR Inwestycję stanowi natomiast budowa nowej drogi publicznej klasy dojazdowej, wraz z infrastrukturą techniczną, obiektami małej architektury oraz nasadzeniami zieleni. Inwestycja obejmować będzie także, w niezbędnym zakresie, przebudowę istniejącej infrastruktury technicznej.

Inwestycja ta służyć będzie terenowi Inwestycji głównej, poprzez zapewnienie niezbędnego dojścia i dojazdu do budynku, w tym lokali usługowych, znajdujących się parterach budynków, przewidzianych do realizacji zgodnie z zapisami ZPI. Realizacja Inwestycji uzupełniającej zapewni funkcjonalną i estetyczną przestrzeń publiczną, służącą przyszłym mieszkańcom i użytkownikom przyległej Inwestycji głównej.

Szczegółowy zakres ww. Inwestycji uzupełniającej oraz zobowiązania stron dotyczące jej realizacji, określa Umowa urbanistyczna.

4. ZGODNOŚĆ ZINTEGROWANEGO PLANU INWESTYCYJNEGO Z USTALENIAMI STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA PŁOCKA

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy, w związku z art. 76 ust. 3 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 roku o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688 z późn. zm.) – rada gminy uchwała plan miejscowy po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego (SUiKZP).

Obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Płocka zostało przyjęte Uchwałą Nr 565/XXVIII/2013 Rady Miasta Płocka z dnia 26 marca 2013 roku. Obszar ZPI zaliczono w dokumencie do strefy funkcjonalnej A – „Szerokie Śródmieście” i sklasyfikowano jako „**S – centralny obszar wielofunkcyjny**”, dla których dopuszczono funkcje: „*mieszkalną, usługową, rekreacyjną, przestrzeń publiczną, inne funkcje towarzyszące*”. Ponadto jego ustalenia dopuszczają: „*lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacyjnej*”. W SUiKZP ustalono także maksymalną liczbę kondygnacji „*na terenie ograniczonym od północy al. Jachowicza i Kobylińskiego od wschodu al. Kilińskiego, z wyłączeniem terenu w granicach obszaru historycznej zabudowy śródmiejskiej*” – „*do 5, poza sytuacjami szczególnymi wymagającymi nawiązywania do wysokości zabudowy sąsiedniej*” oraz „*minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla terenów lokalizacji budynków wolnostojących – 35%*”, przy czym dopuszczono, w ramach miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego: „*modyfikację (w granicach 20%) parametrów i wskaźników podanych w Studium*”. Aleje F. Kobylińskiego wskazano jako „*dwujezdniową drogę klasy Z*” (zbiorczą). Ponadto dla obszaru ZPI przewidziano także „*działanie urbanistyczne*” – „*kontynuacja funkcji na obszarze zurbanizowanym*”.

W ZPI przewidziano teren zabudowy usługowej lub usług – 1MW-U, teren drogi dojazdowej lub placu lub rynku – 1KDD-KOR oraz teren palcu lub rynku – 1KOR, co jest zgodne z dopuszczonymi w SUIKZP funkcjami: mieszkalną, usługową i przestrzeni publicznych. Także al. F. Kobylińskiego wyznaczono w ZPI jako teren drogi zbiorczej – 1KDZ, co jest zgodne z ustaleniami SUIKZP.

Podobnie ustalona w ZPI maksymalna wysokość zabudowy, wyrażona w liczbie kondygnacji – 5, jest zgodna z ustaleniami SUIKZP. Dopuszczone w ZPI lokalne zwiększenie wysokości do 6 kondygnacji – dla strefy lokalizacji zwyżek zabudowy oraz do 10 kondygnacji – dla strefy lokalizacji dominanty, również jest zgodne z ustaleniami ww. dokumentu, który dopuszcza zwiększenie wysokości w sytuacjach szczególnych „wymagających nawiązania do wysokości zabudowy sąsiedniej”. Z uwagi na bliskość istniejących 6-kondygnacyjnych budynków mieszkalnych wielorodzinnych przy ul. Ostatniej 2 oraz ul. Ostatniej 2B, zdecydowano o miejscowym dopuszczeniu zwiększenia maksymalnej wysokości zabudowy do 6 kondygnacji, w wyznaczonej na rysunku Planu strefie zwyżki zabudowy „B”. Podobnie z uwagi na istniejącą zabudowę: grupę pięciu budynków 10-kondygnacyjnych mieszkalnych wielorodzinnych, położonych po drugiej stronie al. F. Kobylińskiego, 9-kondygnacyjny budynek hotelu po drugiej stronie ul. Bielskiej, a także budynek mieszkalny wielorodzinny, o zróżnicowanej wysokości od 5- do 10-kondygnacji przy ul. Królewieckiej – zdecydowano dopuścić miejscowe nawiązanie wysokości do tych obiektów, poprzez wprowadzenie strefy zwyżki zabudowy „A”, w której zwiększono do 10 maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych.

Zabudowę przewidzianą do realizacji w granicach ZPI cechuje zwarty charakter, co stanowi nawiązanie do dawnej i zachowanej zabudowy obszaru, czyli formy, o układzie pierzejowym, w którym budynki lokalizowane są jako przyległe bocznymi ścianami do granic sąsiednich działek. Charakter taki został ustalony poprzez odpowiednio sformułowane ustalenia w zakresie linii zabudowy, minimalnej wysokości zabudowy oraz minimalnej nadziemnej intensywności zabudowy. Dodatkowo w ZPI wprowadzono zakaz lokalizacji budynków wolnostojących, które to pojęcie dodatkowo zdefiniowano w tekście ZPI. Z powyższego wynika, że obszar w granicach ZPI nie stanowi „terenu lokalizacji zabudowy wolnostojącej” i zgodnie z ustaleniami SUIKZP nie ma wymogu ustalenia minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 35%. Przyjęta w ZPI wartość – 10%, uwzględnia specyfikę kwartału, w szczególności jego kształt, gabaryty oraz obecne zagospodarowanie terenu.

Ustalenia ZPI nie są więc sprzeczne z ustaleniami SUIKZP w zakresie przeznaczenia terenów oraz ustalonych wskaźników urbanistycznych – maksymalnej liczby kondygnacji oraz minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej.

5. USTALENIA ZINTEGROWANEGO PLANU INWESTYCYJNEGO

Ustalenia ZPI obejmują zakres obligatoryjny, określony w art. 15 ust. 2 ustawy, oraz fakultatywny, określony w ust. 3 ustawy – przewidziane dla miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W szczególności w ZPI określono: przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, zasady kształtowania krajobrazu, zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną nadziemną intensywność zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, maksymalny udział powierzchni zabudowy, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę i sposób realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów, granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, a także krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa, szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem, szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy, zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, sposób i termin tymczasowego

zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, granice obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej, granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym, sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów, minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych oraz maksymalną liczbę miejsc do parkowania.

6. SPOSÓB REALIZACJI WYMOGÓW WYNIKAJĄCYCH Z ART. 1 UST. 2 USTAWY

6.1. Wymagania ładu przestrzennego oraz walory architektoniczne i krajobrazowe

– zrealizowano w ZPI poprzez ustalenie klasy przeznaczenia terenu, jako terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną lub usługi – zgodnie z ustaleniami obowiązującego Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego, oraz w nawiązaniu do funkcji aktualnie występujących na obszarze ZPI oraz jego sąsiedztwie. Dopuszczone funkcje umożliwiają stworzenie wielofunkcyjnej struktury zabudowy centrum miasta, co jest zgodne z założeniami Strategii Zrównoważonego Rozwoju Miasta Płocka 2035+ oraz ustaleniami aktualnie obowiązującego SUIKZP oraz obowiązującego MPZP.

W ZPI ustalono zapisy precyzyjnie regulujące: linie zabudowy, gabaryt obiektów, kolorystykę, materiały oraz formę pokrycia dachu. Umożliwiają one stworzenie harmonijnej i spójnej z otoczeniem zabudowy, uzupełniającej istniejącą strukturę przestrzenną centrum miasta. Ponadto ZPI wyznacza tereny przestrzeni publicznych, określając zasady ich kształtowania. Zwarta zabudowa kwartału, o czytelnych granicach, kształtowanych przez linie zabudowy, wpisuje się w charakter śródmieścia Płocka.

Cały obszar w granicach ZPI znajduje się w granicach krajobrazu priorytetowego określonego w Audycie krajobrazowym województwa mazowieckiego kodem krajobrazu: 14-315.16-004. Krajobraz ten został sklasyfikowany jako typ krajobrazu: „9. Miejskie”, oraz podtyp krajobrazu: „9a Miejsowości z zachowanym układem historycznym”. W ZPI uwzględniono rekomendacje i wnioski zawarte ww. dokumencie, w szczególności w zakresie: rozwoju błękitno-zielonej infrastruktury – poprzez wymóg odprowadzenia wód opadowych i roztopowych do ziemi, w terenach przestrzeni publicznych, kształtowania czytelnej kompozycji urbanistycznej z uwzględnieniem indywidualnych cech tożsamościowych miejsca oraz ochrony walorów krajobrazowych – poprzez kształtowanie układu zabudowy w oparciu o czytelne linie zabudowy i zwartą strukturę kwartałów, nawiązującą do historycznej zabudowy śródmieścia Płocka, oraz zapisy regulujące materiały wykończeniowe oraz kolorystykę i dachy obiektów.

6.2. Potrzeby zrównoważonego rozwoju oraz wymagania ochrony środowiska, w tym: gospodarowania wodami, ochrony gruntów rolnych i leśnych, ochrony złóż kopalin, zmniejszania podatności na zmiany klimatu

– zrealizowano poprzez zapisy gwarantujące ochronę przed zanieczyszczeniami: wód, powietrza, gleby oraz ochronę przed polami elektromagnetycznymi i zanieczyszczeniem świetlnym. W ustaleniach ZPI ponadto zakazano lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć niedotrzymujących standardów jakości środowiska, w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska. Ograniczono także lokalizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.

Ustalona w ZPI wartość minimalnego udziału powierzchni biologicznej czynnej, zarówno na terenach przeznaczonych pod zabudowę jak i części terenów przestrzeni publicznej, wraz z zapisami ustalającymi obowiązek zagospodarowania wody deszczowej i roztopowej w obrębie własnej działki budowlanej – lokalnie sprzyjają ograniczaniu negatywnego wpływu zmian klimatu na przestrzeń miejską. Powyższemu sprzyja także ustalony obowiązek lokalizacji zieleni w obrębi przestrzeni publicznych – terenu placu lub rynku 1KOR, oraz ochrona istniejącej zieleni wysokiej – istniejących rzędów drzew w al. F. Kobylińskiego 1KDZ.

Z uwagi na brak gruntów rolnych i leśnych oraz udokumentowanych złóż kopalin – uwarunkowania w tym zakresie nie wpłynęły na ustalenia ZPI.

6.3. Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

– zrealizowano w ZPI poprzez ustalenie warunków ochrony zabytku figurującego w Gminnej ewidencji zabytków – budynku młyna parowego przy ul. Bielskiej 45, oraz uwzględnienie ochrony Krajobrazu kulturowego miasta – poprzez kształtowanie zabudowy i zagospodarowania terenu w nawiązaniu do układu historycznej, dziewiętnastowiecznej zabudowy śródmieścia Płocka.

6.4. Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami

– zrealizowano w ZPI pośrednio poprzez ustalenia z zakresu ochrony środowiska, oraz, w zakresie bezpieczeństwa pożarowego – w formie nakazu wyznaczenia na terenie placu lub rynku 1KOR dróg pożarowych, służących ochronie pożarowej przyległej zabudowy. Także ustalona w ZPI szerokość w liniach rozgraniczających dla terenów: drogi zbiorczej 1KDZ, oraz terenu drogi dojazdowej lub placu lub rynku – umożliwiają lokalizację dróg pożarowych. W zapisach ZPI uwzględniono także wymogi z zakresu bezpieczeństwa i obronności państwa.

Potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami uwzględniono poprzez ustalenie wymaganej minimalnej liczby miejsc parkingowych dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową, oraz, w zakresie dostępność przestrzeni, uwzględniono poprzez wymóg kształtowania przestrzeni publicznych jako pozbawionych barier architektonicznych. Dodatkowo w rejonie przejść dla pieszych, ustalono wymóg wyposażenia nawierzchni w system fakturowych oznaczeń.

Wymagania w powyższym zakresie zostały uwzględnione także poprzez pozytywne uzgodnienie projektu ZPI przez właściwe organy w zakresie bezpieczeństwa ludzi i mienia – w trybie art. 17 pkt. 6 lit. a i lit. b oraz art. 37ec ust. 2 pkt 4 lit. a i lit. b ustawy.

6.5. Walory ekonomiczne przestrzeni oraz prawo własności

– zrealizowano w ZPI poprzez optymalne wyznaczanie terenów komunikacji na nieruchomościach stanowiących własność gminy lub województwa. W przypadku terenu drogi dojazdowej lub placu lub rynku 1KDD-KOR, obejmującego fragment nieruchomości stanowiącej własność osoby fizycznej, przebieg linii rozgraniczającej wyznaczono z uwzględnieniem funkcjonalności terenu jako terenu przestrzeni publicznej oraz możliwości racjonalnego zagospodarowania przyległego terenu 1MW-U. Także przy ustalaniu dla terenów przewidzianych pod zabudowę: klasy przeznaczenia oraz wskaźników urbanistycznych, w tym w szczególności: minimalnej i maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej powierzchni zabudowy oraz maksymalnej wysokości zabudowy – uwzględniono potrzebę stworzenia struktury o odpowiedniej, racjonalnej gęstości i zwartości.

6.6. Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa

– zostały zrealizowane, poprzez pozytywne uzgodnienie projektu ZPI z właściwymi organami wojskowymi, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa – w trybie art. 17 pkt. 6 lit. b tiret czwarte oraz art. 37ec ust. 2 pkt 4 lit. b ustawy. W granicach ZPI nie ma terenów zamkniętych, zastrzeżonych ze względu na obronność i bezpieczeństwo państwa. Ustalenia ZPI dopuszczają także lokalizację obiektów zbiorowej ochrony, w tym budowli ochronnych oraz miejsc doraźnego schronienia – na wszystkich terenach.

6.7. Potrzeby interesu publicznego

– zostały zrealizowane poprzez ustalenie zasad zabudowy i zagospodarowania terenu gwarantujących zachowanie ładu przestrzennego, oraz określonych z poszanowaniem walorów architektonicznych i krajobrazowych, wymogów ochrony środowiska oraz dziedzictwa kulturowego. ZPI ustala także lokalizację inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym – drogi zbiorczej (al. F. Kobylińskiego) na terenie 1KDZ, drogi dojazdowej na terenie 1KDD-KOR oraz publicznie dostępnych samorządowych placów na terenach 1KDD-KOR i 1KOR.

6.8. Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych

– uwzględniono poprzez ustalenia zapisów regulujących modernizację przebudowę, rozbudowę i budowę sieci i obiektów infrastruktury technicznej. Zapisy ZPI nie wprowadzają ograniczeń związanych z rozwojem sieci szerokopasmowych, a inwestycje z tego zakresu mogą być realizowane zgodnie z przepisami odrębnymi.

6.9. Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad sporządzaniem aktów planowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej oraz zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych

– zrealizowane zostanie poprzez przeprowadzenie procedury planistycznej zgodnie z zapisami ustawy, w szczególności art. 37eb i art. 37ec. Ponadto cała procedura będzie dokumentowana zgodnie z zapisami ustawy.

6.10. Potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności

– zrealizowano w ZPI poprzez ustalenia, które umożliwiają realizację infrastruktury technicznej w tym sieci wodociągowej, określają warunki jej realizacji oraz sposób zaopatrzenia w wodę.

6.11. Potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska

– zrealizowano w ZPI w formie zakazu lokalizowania zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

6.12. Potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej

– nie zostały zrealizowane z uwagi na brak gruntów użytkowanych rolniczo w granicach ZPI.

7. SPOSÓB REALIZACJI WYMOGÓW WYNIKAJĄCYCH Z ART. 1 UST. 3 USTAWY

Zgodnie z procedurą przewidzianą dla zintegrowanych planów inwestycyjnych w art. 37ec ust. 2 pkt 4 ustawy, Prezydent 11 marca 2026 roku wystąpił o opinie, uzgodnienia oraz ogłosił, w sposób określony w art. 8h ust. 1 ustawy, o rozpoczęciu konsultacji społecznych oraz, w okresie od 11 marca do 2 kwietnia 2026 roku, przeprowadził konsultacje społeczne.

Zgłoszona w trakcie trwania procedury uwaga została w całości uwzględniona.

Zmiany wynikające z otrzymanych opinii, dokonanych uzgodnień oraz przeprowadzonych konsultacji, zgodnie z art. 37ec ust. 2 pkt 5, zostały wprowadzone do projektu ZPI w ciągu 14 dni od ich zakończenia.

Zakres wprowadzonych zmian uzasadniał powtórzenie uzgodnienia projektu ZPI w zakresie ochrony zabytków i opieki nad zabytkami, lecz nie wymagał powtórzenia konsultacji społecznych.

Prezydent 3 kwietnia wystąpił o powtórne uzgodnienie projektu do Mazowieckiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. Organ uzgodnił projekt ZPI pismem z dnia 13 kwietnia 2026 roku.

8. SPOSÓB REALIZACJI WYMOGÓW WYNIKAJĄCYCH Z ART. 1 UST. 4 USTAWY

Wyznaczając tereny nowej zabudowy oraz kształtując wartości poszczególnych wskaźników urbanistycznych uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, walorów przyrodniczych przestrzeni, efektywnego gospodarowania przestrzenią.

8.1. Wymóg w zakresie lokalizowania zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej oraz uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego

– zrealizowano poprzez wyznaczenie terenów zabudowy na terenach już zagospodarowanych, położonych w centrum miasta.

Teren objęty granicami ZPI stanowi fragment w większości słabo zagospodarowanego kwartału zabudowy, położonego u zbiegu al. F. Kobylińskiego i ul. Bielskiej w centrum Płocka. Obszar ten obejmuje kilka nieruchomości, w tym puste działki, oraz obecnie nieużytkowane budynki dawnego młyna parowego.

Przeznaczone w ZPI pod zabudowę tereny przylegają bezpośrednio od istniejących dróg publicznych (al. F. Kobylińskiego i ul. Bielskiej), stanowiących drogi klasy zbiorczej, zapewniających terenom niezbędną obsługę komunikacyjną. W ulicach tych zlokalizowane są także wszystkie niezbędne sieci infrastruktury technicznej, w szczególności sieć wodociągowa, kanalizacyjna (ogólnospławna), sieć ciepłownicza, gazowa i teletechniczna. W obu drogach planowana jest także w najbliższych latach budowa sieci kanalizacji deszczowej.

8.2. Wymóg w zakresie lokalizowania nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu

– zrealizowano poprzez wyznaczenie pod zabudowę terenów posiadających dostęp do istniejącej komunikacji publicznej.

Teren objęty granicami ZPI jest obsługiwany przez komunikację publiczną poprzez al. F. Kobylińskiego i ul. Bielską którą biega trasy wielu linii autobusowych Komunikacji Miejskiej, zapewniających dogodny dojazd do każdego punktu miasta. Najbliższy przystanek – Jachowicza (młyn) znajduje się na obszarze ZPI, na terenie 1KDZ, kolejny przystanek – Jachowicza (Bielska), znajduje się w przyległej ul. Bielskiej – w odległości około 17 m od granic ZPI.

8.3. Wymóg w zakresie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów

– zrealizowano poprzez wyznaczenie terenów komunikacji – terenu drogi zbiorczej 1KDZ oraz terenu drogi dojazdowej lub placu lub rynku 1KDD-KOR – o wymiarach w liniach rozgraniczających, umożliwiających lokalizację niezbędnej infrastruktury służącej pieszym i rowerzystom.

W granicach ZPI wyznaczono teren placu lub rynku 1KOR, przewidziany jako przestrzeń publiczna z priorytetem ruchu pieszego i rowerowego. Dodatkowo potrzeby pieszych i rowerzystów zostały uwzględnione poprzez wymóg lokalizacji stref służących do ruchu pieszych lub ruchu pieszych i rowerów wzdłuż linii zabudowy lub elewacji budynków. Ponadto wyznaczony w ZPI teren placu lub rynku 1KOR stanowi uzupełnianie systemu przestrzeni publicznych centrum miasta – jako przedłużenie pasażu Vuka Karadzica w kierunku al. Spacerowej 100-lecia Polskiego Czerwonego Krzyża.

9. ZGODNOŚĆ Z WYNIKAMI ANALIZY, O KTÓREJ MOWA W ART. 32 UST. 1 ORAZ SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA UNIWERSALNEGO PROJEKTOWANIA

9.1. Analiza, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy

Zgodnie **Wynikami Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym i oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta Płocka w latach 2018-2023**, przyjętymi Uchwałą Nr 982/LVII/2023 Rady Miasta Płocka z dnia 28 września 2023 roku w sprawie oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Płocka oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, obowiązujący Miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego „Bielska-Ostatnia” w Płocku, nie został wskazany jako plan do zmiany.

Niniejszy projekt Zintegrowanego planu inwestycyjnego nie jest więc zgodny z wynikami powyższej analizy.

9.2. Sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania

W ustaleniach ZPI przewidziano rozwiązania zwiększające dostępność przestrzeni publicznej dla osób ze szczególnymi potrzebami. Rozwiązania te obejmują:

- konieczność kształtowania wzdłuż linii zabudowy lub elewacji – stref służących do ruchu pieszych lub ruchu pieszych i rowerów – jako wolnych od bariera architektonicznych, o równej i stabilnej nawierzchni,
- nakazu stosowania nawierzchni z systemem fakturowych oznaczeń w rejonie przystanków komunikacyjnych oraz przejść dla pieszych,
- nakazu wyposażenia przestrzeni publicznych w minimalną liczbę miejsc siedzących, służących wypoczynkowi,
- zapisy określający wymaganą minimalną liczbę miejsc parkingowych dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową.

Ponadto przebieg procedury, w szczególności etap konsultacji społecznych, zostanie przeprowadzony w sposób umożliwiający udział osób ze szczególnymi potrzebami.

10. WPŁYW NA FINANSE PUBLICZNE, W TYM BUDŻET GMINY

Uchwalenie niniejszego Zintegrowanego planu inwestycyjnego będzie miało pozytywny wpływ na finanse publiczne, w tym budżet Gminy. ZPI stanowi jedynie modyfikację ustaleń obowiązującego Miejscowego planu zagospodarowania „Bielska-Ostatnia” w Płocku, przyjętego w 2020 roku, a jego ustalenia nie nakładają na Gminę dodatkowych zobowiązań. Realizacja ustaleń ZPI skutkować będzie jednak pewnymi wydatkami, stanowiącymi realizację zadań własnych gminy, oraz wpływami z tytułu opłaty planistycznej oraz podatku od nieruchomości, przy czym zarówno wpływy jak i wydatki ograniczone będą realizacją zapisów Umowy Urbanistycznej.

Wydatki związane będą głównie z realizacją zagospodarowania terenu placu lub rynku 1KOR, obejmującego wydzielenie i wykup gruntu pod publicznie dostępny samorządowy plac oraz jego budowę wraz z niezbędną infrastrukturą i zielenią. Koszt budowy drogi publicznej klasy dojazdowej, przewidzianej na terenie 1KDD-KOR, poniesie Inwestor w ramach realizacji Inwestycji uzupełniającej, na warunkach określonych w Umowie Urbanistycznej.

Na dochody składać się będą wpływy z tytułu podatku od nieruchomości oraz opłaty planistycznej, możliwej do pobrania w przypadku zbycia nieruchomości przez właścicieli w ciągu 5 lat od dnia uprawomocnienia się ZPI. Dochód z tytułu opłaty planistycznej będzie jednak ograniczony, ponieważ zgodnie z Umową Urbanistyczną Gmina zwalnia Inwestora z ww. opłaty.

Przypuszczalnie wydatki związane z wejściem w życie Planu będą wyższe niż wynikające z niego dochody. Jednak dzięki zapisom Umowy Urbanistycznej, część kosztów ponosić będzie Inwestor, więc realizacja zagospodarowania terenów przestrzeni publicznych, wyznaczonych zgodnie z ustaleniami Zintegrowanego planu inwestycyjnego, będzie kosztować mniej niż ich realizacja na podstawie zapisów obowiązującego MPZP. Należy podkreślić że uchwalenie Planu będzie wiązało się także z wieloma korzyściami niefinansowymi, takimi jak: ochrona wartości krajobrazowych oraz aktywizacja terenów słabo zurbanizowanych i ich zagospodarowanie w zgodzie z wymaganiami ładu przestrzennego.

11. PROCEDURA FORMALNO-PRAWNA

Procedura jest prowadzona zgodnie z zapisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w szczególności zgodnie z art. 37ea-37ec. Procedura ta została zainicjowana w dniu 3 listopada 2025 roku przez złożenie przez Inwestora wniosku, o uchwalenie zintegrowanego planu inwestycyjnego wraz z załącznikami. Po stwierdzeniu kompletności, 6 listopada 2025 roku Prezydent zamieścił wniosek na stronie BIP oraz przekazał go Radzie Miasta, jednocześnie ogłaszając o dokonaniu tych czynności.

Uchwałą Nr 347/XIX/2025 Rady Miasta Płocka z dnia 27 listopada 2025 roku w sprawie wyrażenia zgody na przystąpienie do sporządzenia Zintegrowanego planu inwestycyjnego w rejonie ulicy Bielskiej w Płocku, Rada Miasta zgodziła się na dalsze procedowanie wniosku.

Prezydent pismem z dnia 4 grudnia 2025 roku, zwrócił się do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie i Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Płocku,

z wnioskiem o uzgodnienie możliwości odstąpienia od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, w trybie przewidzianym w art. 48 Ustawy z dnia 3 października 2008 roku o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2024 r. poz. 1112 z późn. zm.). Pismem z dnia 10 grudnia 2025 roku Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Płocku, uznał wniosek za bezzasadny, po stwierdzeniu, że realizacja ustaleń Planu nie spowoduje znaczącego oddziaływania na środowisko. Pismem z dnia 30 grudnia 2025 roku Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Warszawie, uzgodnił odstąpienie od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko. Na podstawie odpowiedzi organów Prezydent ogłosił w dniu 28 stycznia 2026 roku o odstąpieniu od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko do projektu ZPI.

Prezydent, w trybie przewidzianym w art. 37ec przeprowadził negocjacje z Inwestorem, oraz Właścicielem nieruchomości na której ma być realizowana inwestycja uzupełniająca – w zakresie treści umowy urbanistycznej. Sporządzony przez Prezydenta projekt Umowy, uwzględniający wynik negocjacji, został zaakceptowany przez wszystkie strony.

Projekt Zintegrowanego planu inwestycyjnego w rejonie ulicy Bielskiej, wraz z niniejszym uzasadnieniem oraz projektem Umowy urbanistycznej, został zamieszczony na stronie BIP.

Prezydent 11 marca 2026 roku wystąpił o opinie, uzgodnienia oraz ogłosił, w sposób określony w art. 8h ust. 1 ustawy, o rozpoczęciu konsultacji społecznych oraz, w okresie od 11 marca do 2 kwietnia 2026 roku, przeprowadził konsultacje społeczne.

Zgłoszona w trakcie trwania procedury jedna uwaga została w całości uwzględniona.

Zmiany wynikające z otrzymanych opinii, dokonanych uzgodnień oraz przeprowadzonych konsultacji, zgodnie z art. 37ec ust. 2 pkt 5, zostały wprowadzone do projektu ZPI w ciągu 14 dni od ich zakończenia.

Zakres wprowadzonych zmian uzasadniał powtórzenie uzgodnienia projektu ZPI w zakresie ochrony zabytków i opieki nad zabytkami, lecz nie wymagał powtórzenia konsultacji społecznych.

Prezydent 3 kwietnia 2026 roku wystąpił o powtórne uzgodnienie projektu do Mazowieckiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. Organ uzgodnił projekt ZPI pismem z dnia 13 kwietnia 2026 roku.

Po zawarciu Umowy urbanistycznej, Prezydent zamieścił ją na stronie BIP, wraz z projektem ZPI, niniejszym Uzasadnieniem oraz Raportem podsumowującym przebieg konsultacji społecznych. Następnie Prezydent przekazał Radzie Miasta projekt ZPI, stanowiący załącznik do zawartej Umowy urbanistycznej wraz z Raportem podsumowującym przebieg konsultacji społecznych – celem jego uchwalenia.

12. OPIS PRZESĄDZEŃ PLANISTYCZNYCH PRZYJĘTYCH W TRAKCIE OPRACOWANIA PROJEKTU PLANU

Podstawą ustaleń niniejszego Zintegrowanego planu inwestycyjnego były ustalenia obowiązującego MPZP, którego zapisy zostały zmodyfikowane w celu umożliwienia kompleksowego i spójnego zagospodarowania terenu przewidzianego pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną lub usługi.

12.1. Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług 1MW-U

Teren obejmuje granicami dwa tereny zabudowy śródmiejskiej: 2.1MS i 2.2MS, ustalone zapisami obowiązującego MPZP. ZPI zachowuje ustalone w obowiązującym planie: przeznaczenie terenu oraz maksymalną wysokość zabudowy i liczbę kondygnacji nadziemnych i podziemnych. W stosunku do ustaleń MPZP zwiększono maksymalną powierzchnię zabudowy do 100% (dla terenu 2.1MS – wartość ta wynosi w obowiązującym MPZP – 90%, a dla terenu 2.2MS – 65%). Zmniejszeniu uległa wartość wymaganego minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej do 10% (dla terenu 2.1MS – 10%, a dla terenu 2.2MS – 15%). Usunięto także wymóg zagospodarowania minimum 5% powierzchni działki w formie „zieleni na gruncie rodzimym”. Zwiększeniu uległa także maksymalna

nadziemna intensywność zabudowy do 5,0 (dla terenu 2.1MS wynosi – 3,9, a dla terenu 2.2MS – 3,3). Zmieniono także granice stref realizacji wyższek zabudowy oraz dominanty – zwiększając, w stosunku do ustaleń obowiązującego MPZP, obszar ich możliwej lokalizacji.

Powyższe zamiany podyktowane zostały planami zagospodarowania kwartału zabudowy w sposób kompleksowy – jako spójnego i zwartego zespołu zabudowy mieszkalno-usługowej.

12.2. Teren drogi dojazdowej lub placu lub rynku 1KDD-KOR

Teren obejmuje w całości teren publicznie dostępnego samorządowego ciągu pieszego 4KP. Projekt ZPI przewiduje zmianę przeznaczenia terenu motywowaną koniecznością lepszego dostosowania ustaleń do aktualnego brzmienia przepisów z zakresu budownictwa i dróg. Ponadto dopuszczenie realizacji dróg publicznych umożliwi realizację zagospodarowania terenu jako inwestycji uzupełniającej, zgodnie z zapisami ustawy. Z uwagi planowaną lokalizację drogi zrezygnowano z wyznaczania projektowego rzędu drzew oraz strefy o zwiększonym udziale zieleni.

12.3. Teren placu lub rynku 1KOR

Teren obejmuje część terenu publicznie dostępnego samorządowego ciągu pieszego 3KP. Podobnie jak w przypadku terenu 4KP zmieniono przeznaczenie terenu celem dostosowania do aktualnego brzmienia przepisów. Z uwagi na realizowaną wspólnie przez Gminę Miasto Płock i Wodociągi Płockie Sp. z o.o. inwestycję, pod nazwą „Zielono-niebieski Płock”, której elementem jest realizacja zagospodarowania w granicach terenu 1KOR – zdecydowano o dostosowaniu ustaleń ZPI do sporządzonego na potrzeby inwestycji Programu funkcjonalno-użytkowego. W związku z powyższym zmniejszono także zasięg strefy lokalizacji zieleni zwiększając jednocześnie wymagany udział terenów zielonych w obrębie strefy do 20% (w obowiązującym MPZP wynosi on 10% dla strefy o zwiększonym udziale zieleni). Zwiększono jednocześnie wymagany minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej do 10% (w obowiązującym MPZP wynosi on 5%).

Zapisy ZPI zachowują ustalenia obowiązującego MPZP w zakresie kształtowania przestrzeni publicznych, wprowadzono jednak większą elastyczność w zakresie obsługi komunikacyjnej terenów przyległych, w szczególności poprzez jednoznacznie dopuszczenie obsługi komunikacyjnej terenów 1KDD-KOR oraz 1KOR z terenów przyległych dróg: al. F. Kobylińskiego i ul. Bielskiej (obowiązujący plan ustala dostęp wyłącznie od strony położonego na zachodzie terenu 2KP).

12.4. Teren drogi zbiorczej 1KDZ

Granicami ZPI objęto także fragment al. F. Kobylińskiego. Ustalenia planu wprowadzają przeznaczenie zgodne z zapisami SUIKZP – jako drogi publicznej klasy zbiorczej. Dla terenu wprowadzono ustalenia, w zakresie kształtowania terenów przestrzeni publicznych, analogicznie jak dla terenów 1KDD-KOR i 1KOR oraz dodatkowo ustalono ochronę istniejących rzędów drzew.

Zapisy obowiązującego MPZP w zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym linii zabudowy, gabarytów obiektów oraz kolorystyki i pokrycia dachu – zostały uproszczone i zmodyfikowane w zakresie dostosowania do obowiązującego stanu prawnego oraz uwarunkowań istniejącej i planowanej zabudowy kwartału.

Ustalone zasady ochrony zabytku – budynku dawnego młyna parowego, położonego przy ul. Bielskiej 45, figurującego w Gminnej ewidencji zabytków, powielają ustalenia obowiązującego MPZP, z doprecyzowaniem jednak zasad nadbudowy obiektu.

Przy formułowaniu ustaleń w zakresie wymaganych: minimalnej i maksymalnej liczby miejsc postojowych dla samochodów osobowych oraz minimalnej liczby miejsc postojowych dla rowerów, uwzględniono Uchwałę Nr 883/L/2023 Rady Miasta Płocka z dnia 26 stycznia 2023 roku w sprawie programu realizacji miejsc postojowych dla pojazdów na terenie miasta Płocka.

W planie uwzględniono również ograniczenia w zakresie zapewnienia bezpieczeństwa ruchu lotniczego, związane z lokalizacją lotniska Płock oraz rekomendacje i wnioski Audytu krajobrazowego Województwa Mazowieckiego w zakresie granic i sposobu zagospodarowania krajobrazów priorytetowych.

13. PODSUMOWANIE

Przedmiotowy projekt Uchwały w sprawie uchwalenia Zintegrowanego planu inwestycyjnego w rejonie ulicy Bielskiej w Płocku, spełnia wymogi zawarte w ustawie oraz rozporządzeniu, w tym wymagany zakres przedmiotowy ustaleń planu – obligatoryjny i fakultatywny oraz zawiera wymagane załączniki: Rysunek planu, Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji zapisanych w planie, z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania oraz Dane przestrzenne. Projekt ZPI jest także zgodny z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Płocka.

Ustalenia ZPI umożliwiają racjonalne zagospodarowanie, objętego granicami planu fragmentu Miasta, zgodnie z zasadami ładu przestrzennego, zachowaniem wartościowych elementów architektonicznych i krajobrazowych oraz z uwzględnieniem walorów ekonomicznych przestrzeni. Zgodnie z założeniami Strategii Zrównoważonego Rozwoju Miasta Płocka 2035+ zapisy ZPI sprzyjają rozwojowi wielofunkcyjnej zabudowy na terenach dotychczas słabo zagospodarowanych, o zapewnionym dostępie do infrastruktury technicznej, transportowej i społecznej. Podobnie, zgodnie z założeniami Strategii ustalenia ZPI umożliwiają tworzenie wysokiej jakości przestrzeni publicznej, sprzyjającej przemieszczaniu się pieszych i rowerzystów, której aktywizacja dodatkowo wspierana jest przez wymóg tworzenia przyulicznych lokali usługowych. ZPI ponadto zapewnia ochronę krajobrazu kulturowego miasta oraz zabytku figurującego w Gminnej ewidencji zabytków.

Zasadnym jest więc uchwalenie niniejszego Zintegrowanego planu inwestycyjnego.