

UZASADNIENIE

do projektu zintegrowanego planu inwestycyjnego w rejonie ulic Maszewskiej, Dobrzyńskiej w Płocku

1. Podstawa prawna sporządzenia zintegrowanego planu inwestycyjnego oraz cele planu.

Podstawą prawną sporządzania zintegrowanego planu inwestycyjnego jest art. 37ea ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) stanowiący, iż na wniosek inwestora złożony za pośrednictwem wójta, burmistrza albo prezydenta miasta rada gminy może uchwalić zintegrowany plan inwestycyjny.

Zintegrowany plan inwestycyjny obejmuje obszar inwestycji głównej oraz inwestycji uzupełniającej, a wejście w życie zintegrowanego planu inwestycyjnego powoduje utratę mocy obowiązujących planów miejscowych lub ich części odnoszących się do terenu objętego zintegrowanym planem inwestycyjnym.

Zgodnie z art. 37ea ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zintegrowany plan inwestycyjny jest szczególną formą planu miejscowego i musi spełniać wymagania określone w art. 15 ust. 1-3 ustawy.

Teren opracowania zintegrowanego planu inwestycyjnego w rejonie ulic Maszewskiej, Dobrzyńskiej w Płocku jest objęty obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego przyjętym uchwałą Nr 530/XXVII/04 Rady Miasta Płocka z dnia 28 czerwca 2004 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów położonych przy ul. Dobrzyńskiej i Zglenickiego w Płocku.

Plan obejmuje łącznie obszar o powierzchni 1,7 ha, w tym 1,5 ha w ramach inwestycji głównej z przeznaczeniem dla terenu usług oznaczonym symbolem 1U oraz 0,2 ha w ramach inwestycji uzupełniającej w skład której wchodzi teren drogi dojazdowej oznaczonej symbolem 1KDD i teren drogi dojazdowej oznaczonej symbolem 2KDD.

W projekcie planu ustalono: przeznaczenie poszczególnych 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, wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, 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 przepisów odrębnych, szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, 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, granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym, sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz granic przyległych nieruchomości, minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.

2. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

1) Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, potrzeby zrównoważonego rozwoju oraz walory architektoniczne i krajobrazowe zostały uwzględnione poprzez określenie: linii rozgraniczających, linii zabudowy, przeznaczenia terenów, wskaźników zagospodarowania terenów i

parametrów kształtowania zabudowy oraz materiałów, kolorystyki i zasad kształtowania elewacji i dachów budynków.

2) Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami, zostały uwzględnione dla całego obszaru opracowania w § 9. W granicach planu nie występują obszary objęte ochroną na podstawie przepisów odrębnych o ochronie przyrody. W związku z powyższym wymagania te ograniczono do wskazania ustaleń ogólnych w zakresie ochrony środowiska przyrodniczego.

W projekcie planu 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. Ponadto ograniczono lokalizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.

Wprowadzono również zapisy dotyczące ochrony wód powierzchniowych i podziemnych, powietrza i powierzchni ziemi przed zanieczyszczeniami, prawidłowej gospodarki odpadami, ochrony przed polami elektromagnetycznymi oraz zanieczyszczeniem świetlnym. Na obszarze poszczególnych terenów ustalono minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na poziomach spełniających lub przewyższających wymogi studium. W § 9 uwzględniono położenie obszaru planu w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP 215 – "Subniecka Warszawska") w celu powstrzymania degradacji środowiska wód podziemnych i zachowania jego nie pogorszonej jakości.

Na obszarze objętym planem nie wprowadzono ustaleń w zakresie: obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów narażonych na osuwanie się mas ziemnych, obszarów krajobrazów priorytetowych oraz udokumentowanych złóż kopalin, ze względu na brak występowania takich terenów oraz obszarów.

3) Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: w granicach planu nie występują obszary i obiekty zabytkowe oraz dobra kultury współczesnej i w związku z tym nie ustalono zasad ochrony w tym zakresie.

4) Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze specjalnymi potrzebami uwzględniono pośrednio w kontekście wymagań ochrony środowiska. Projekt planu wprowadza zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii, przedsięwzięć niedotrzymujących standardów jakości środowiska oraz ustala wprowadza zapisy dot. ochrony przed polami elektromagnetycznymi. Przedmiotowy teren znajduje się poza obszarami zagrożonymi powodzią i osuwaniem się mas ziemnych, w związku z czym nie sformułowano ustaleń w tym zakresie.

Potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami zostały uwzględnione poprzez wprowadzenie ustaleń dotyczących wymaganych miejsc parkingowych dla pojazdów wyposażonych w karty parkingowe oraz uwzględnienie potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami przy zagospodarowaniu, użytkowaniu i utrzymaniu terenów publicznie dostępnych i nakaz stosowania rozwiązań technicznych zapewniających warunki dla poruszania się osobom o ograniczonej zdolności poruszania się i osobom niepełnosprawnym, zgodnie z przepisami odrębnymi.

5) Walory ekonomiczne przestrzeni: zostały spełnione poprzez ustalenie wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnie z lokalnymi uwarunkowaniami. Rozstrzygnięcia planu dotyczące przeznaczenia terenów w ramach inwestycji głównej nawiązują do istniejącego zagospodarowania terenów sąsiednich lub stanowią kontynuację ustaleń obowiązujących w sąsiedztwie planów miejscowych. Teren przeznaczony pod zabudowę posiada dostęp do infrastruktury technicznej.

6) Prawo własności: projekt planu ingeruje w prawo własności, z zakresie dopuszczonym przez ustawę o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustalając przeznaczenie terenu i sposób jego

zagospodarowania. Nie wprowadzono ograniczeń, które uniemożliwiałyby dotychczasowy sposób wykorzystania i użytkowania gruntów, wbrew oczekiwaniom ich właścicieli.

7) Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa: w zasięgu obszaru objętego zintegrowanym planem inwestycyjnym 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 został pozytywnie uzgodniony z właściwymi organami i instytucjami w zakresie spraw obronności i bezpieczeństwa państwa.

8) Potrzeby interesu publicznego: w projekcie planu uwzględniono potrzeby interesu publicznego, rozumianego jako uogólniony cel dążeń i działań, uwzględniających zobiektywizowane potrzeby ogółu społeczeństwa lub lokalnych społeczności, poprzez sformułowanie zapisów dotyczących ładu przestrzennego, walorów architektonicznych i krajobrazowych oraz ochrony środowiska, utrzymanie układu komunikacyjnego obszaru – poprzez wyznaczenie terenów dróg dojazdowych - i rozbudowę infrastruktury technicznej.

9) Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych: w projekcie planu sformułowano szereg ustaleń dotyczących uzbrojenia terenu w sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, w tym dotyczących ich budowy, modernizacji, przebudowy i rozbudowy. 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.

10) Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad zintegrowanym planem inwestycyjnym, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej zostało spełnione poprzez umożliwienie uczestnictwa w konsultacjach społecznych projektu zintegrowanego planu inwestycyjnego trwających od dnia 20 marca 2025 r. do 15 kwietnia 2025 r., ogłoszonych za pośrednictwem: prasy lokalnej (Tygodnik Płocki), Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miasta Płocka, ogłoszenia na tablicy ogłoszeń w siedzibie Urzędu, strony internetowej Urzędu Miasta Płocka pod adresem: <https://nowy.plock.eu/> oraz portalu planistycznego Miasta Płocka pod adresem: <https://voxly.pl/plock>.

Na podstawie art. 37ec ust. 5 ww. ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym termin i formę konsultacji społecznych ograniczono do zbierania uwag od dnia 20 marca 2025 r. do 15 kwietnia 2025 r. Uwagi zbierane były w formie: papierowej – osobiście w Biurze Obsługi Klienta Urzędu Miasta Płocka lub drogą pocztową na adres Urzędu oraz elektronicznej – za pomocą poczty elektronicznej na adres: info@plock.eu lub za pośrednictwem platformy usług administracji publicznej e-PUAP lub poprzez usługę e-Doręczeń.

Osobom zainteresowanym umożliwiono zapoznanie się z projektem zintegrowanego planu inwestycyjnego poddawanego konsultacjom społecznym poprzez jego udostępnienie za pośrednictwem: strony internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miasta Płocka; strony internetowej Urzędu Miasta Płocka pod adresem: <https://nowy.plock.eu/zpi-w-rejonie-ulic-maszewskiej-dobrzynskiej/>; portalu planistycznego Miasta Płocka pod adresem: <https://voxly.pl/plock>; Biura Obsługi Klienta Urzędu Miasta Płocka – wersja papierowa projektu planu.

Ponadto do publicznej wiadomości podana została informacja o odstąpieniu od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko dla projektu planu, zgodnie z wymogami 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.

11) Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych: procedura planistyczna prowadzona była zgodnie z wymogami art. 37ec ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Ponadto powyższy wymóg został spełniony poprzez dokumentowanie wszystkich czynności prowadzonych w trakcie procedury sporządzenia projektu planu, zgodnie z przepisami powyższej ustawy.

Bieżące informacje w zakresie prac nad projektem planu udostępniane były na stronie internetowej Urzędu Miasta Płocka pod adresem: <https://nowy.plock.eu/zpi-w-rejonie-ulic-maszewskiej-dobrzyńskiej/> oraz w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miasta Płocka.

12) Potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności: w § 13 projekt planu zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, w tym w zakresie zaopatrzenia w wodę i do celów przeciwpożarowych.

13) Potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska: w projekcie planu zakazano lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie dla zdrowia lub życia ludzi, a w szczególności zagrożenia wystąpienia poważnych awarii w rozumieniu przepisów odrębnych. Z uwagi na charakter proponowanych ustaleń nie przewiduje się możliwości wystąpienia poważnej awarii, a co za tym idzie potrzeby jej zapobiegania i ograniczania jej skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska.

14) Potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej: w projekcie planu nie wskazuje się nowych terenów rolnictwa. Wskutek realizacji proponowanych ustaleń dojdzie do zmniejszenia arealu użytkowanych gruntów rolnych. Ze względu na powierzchnię obszaru nie wpłynie to jednakże znacząco na zwarte kompleksy terenów rolnych zlokalizowanych w sąsiedztwie. Na przedmiotowym obszarze nie występują grunty orne wysokich klas bonitacyjnych, podlegające ochronie prawnej.

3. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

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. Przy formułowaniu ustaleń projektu zintegrowanego planu inwestycyjnego wyważony został interes publiczny i prywatny. Złożony przez inwestora wniosek rozpatrywany był w odniesieniu do uzyskanych opinii, dokonanych uzgodnień oraz przeprowadzonych konsultacji społecznych.

Ze względu na fakt, iż Projekt Zintegrowanego planu inwestycyjnego w rejonie ulic Maszewskiej, Dobrzyńskiej w Płocku stanowi niewielką modyfikację obowiązującego Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów położonych przy ul. Dobrzyńskiej i Zglenickiego w Płocku polegającą na korekcie układu komunikacyjnego w zakresie szerokości i przebiegu dróg obsługujących teren usług, w tym rezygnacji z ciągu pieszego na rzecz drogi dojazdowej zgodnej z aktualnym przebiegiem ul. Maszewskiej, odstąpiono od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko przyrodnicze.

4. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Obszar planu obejmuje tereny niezagospodarowane. Teren inwestycji głównej nie wymaga wykształcenia nowej infrastruktury w postaci sieci wodociągowej oraz kanalizacji sanitarnej. Nową zabudowę o funkcji usługowej zaplanowano w nawiązaniu do terenów sąsiednich. Rozwiązania planistyczne, choć formalnie dotyczą obszaru opracowania planu, uwzględniają szerszy kontekst przestrzenny i zachodzące w nim, bądź oczekiwane czy postulowane w przyszłości przekształcenia przestrzenne, w tym powiązania z zewnętrznym układem komunikacyjnym drogowym.

5. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania.

Zgodnie z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Płocka, przyjętym uchwałą Nr 565/XXXIII/2013 Rady Miasta Płocka z dnia 26 marca 2013 r. przedmiotowy teren zlokalizowany jest w strefie F – Kostrogaj, Trzepowo. Strefa F obejmuje tereny o dominującej funkcji przemysłowej i usługowej, obejmujący m. in. obszar Polskiego Koncernu Naftowego Orlen SA, obszar dawnej dzielnicy przemysłowej Kostrogaj, lotnisko i tereny o różnym przeznaczeniu będące potencjalną rezerwą rozwojową.

Ocena Aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Płocka oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego przyjęta uchwałą Nr 982/LVII/2023 Rada Miasta Płocka z dnia 28 września 2023 r., wskazuje potrzebę zmiany Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów położonych przy ul. Dobrzyńskiej i Zglenickiego.

Zintegrowany plan inwestycyjny w rejonie ulic Maszewskiej, Dobrzyńskiej w Płocku jest zgodny z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

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 poprzez wprowadzenie zapisów dot. nakazu stosowania rozwiązań technicznych zapewniających warunki dla poruszania się osobom o ograniczonej zdolności poruszania się i osobom z niepełnosprawnościami, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz ustaleń dot. wymaganych miejsc parkingowych dla pojazdów wyposażonych w karty parkingowe.

6. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Z uwagi na charakter projektu zintegrowanego planu inwestycyjnego nie przewiduje się negatywnego wpływu na finanse publiczne, w tym budżet gminy. Realizacja proponowanych ustaleń obciąży finansowo inwestora, dla którego sporządza się projekt planu, zgodnie z zawartą - w ramach procedury planistycznego opisaną w art. 37ec ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - umową urbanistyczną.

Po zagospodarowaniu obszaru inwestycji głównej, prognozuje się wzrost wpływów związanych z podatkiem od gruntu i budowli, wpływający na wzrost dochodów gminy. Ponadto ustalenia projektu planu niosą za sobą pozytywne skutki finansowe dla Gminy, wynikające z art. 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dotyczące wystąpienia opłaty planistycznej. W projekcie planu ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, w związku z uchwaleniem planu: dla terenu oznaczonego symbolem 1U – w wysokości 30%, dla pozostałych terenów - w wysokości 1%.

Procedura planistyczna sporządzania zintegrowanego planu inwestycyjnego w rejonie ulic Maszewskiej, Dobrzyńskiej w Płocku została przeprowadzona zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a projekt planu spełnia wymogi merytoryczne i formalne do jego uchwalenia. Tym samym podjęcie uchwały jest zasadne.