

# **UZASADNIENIE**

## **Projektu Uchwały Rady Miasta Płocka**

### **w sprawie uchwalenia zintegrowanego planu inwestycyjnego w rejonie ulicy Krakówka w Płocku**

#### **1. PODSTAWA PRAWNA UCHWAŁY**

Podstawą prawną uchwalenia zintegrowanego planu inwestycyjnego jest ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.), zwana dalej ustawą, w szczególności art. 37ea-37eg.

Zintegrowany plan inwestycyjny, zwany dalej planem, 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 obowiązującej 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 r. 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 Krakówka w Płocku objęto południowo-zachodnią część działki o nr ew. 1328/2 oraz przyległy od zachodu fragment ul. Krakówka, stanowiący fragment działki o nr ew. 1327/1. Obszar ten o powierzchni 0,9 ha, znajduje się w całości w obrębie geodezyjnym 0012 Radziwie, na osiedlu Radziwie, w lewobrzeżnej części Płocka.

Celem uchwalenia niniejszego zintegrowanego planu inwestycyjnego, jest zmiana ustaleń obowiązującego Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w rejonie ulic: Kolejowej, Kościelnej i Dobrzykowskiej na osiedlu Radziwie w Płocku, przyjętego Uchwałą Nr 719/LI/10 Rady Miasta Płocka z dnia 25 maja 2010 r. Zmiana ta jest niezbędna dla umożliwienia rozbudowy istniejącego budynku usługowego znajdującego się na działce o nr ew. 1328/2.

Obowiązujący MPZP ustala dla przedmiotowej działki tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (fragmenty terenów: 4MN i 5MN), przedzielone terenem komunikacji publicznej – drogi lokalnej (fragment terenu 2KDL). Zachodnia część terenu obejmuje także część terenu komunikacji publicznej – drogi lokalnej (fragment terenu 3KDL). Ustalenia obowiązującego MPZP uniemożliwiają zachowanie i rozwój funkcji usługowej na terenie, rozumianych w szczególności jako możliwość przebudowy i rozbudowy istniejących obiektów lub budowy nowych, o takiej funkcji.

Granicą ZPI objęto także fragment ul. Krakówka, który wskazany został jako obszar inwestycji uzupełniającej.

### **3. INWESTYCJA GŁÓWNA I INWESTYCJA UZUPEŁNIAJĄCA**

#### **3.1. Obszar inwestycji głównej**

Jako obszar Inwestycji głównej wskazuje się: **teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 1MN, teren usług – 1U i teren usług kultu religijnego – 1UR.**

#### **3.2. Obszar inwestycji uzupełniającej**

Jako obszar Inwestycji uzupełniającej wskazuje się: **teren drogi lokalnej – 1KDL.**

Jako inwestycję uzupełniającą przewiduje się budowę drogi publicznej, spełniającą definicję inwestycji uzupełniającej, określoną w art. 5 pkt 5a ustawy. Inwestycja ta polegać będzie w szczególności na budowie drogi dla pieszych i rowerów o szerokości minimalnej 3,0 m w pasie drogowym ul. Krakówka, lokalizowanej po wschodniej stronie jedni.

Inwestycja ta służyć będzie inwestycji głównej poprzez zwiększenie dostępności komunikacyjnej terenów: zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 1MN, usług 1U i usług kultu religijnego 1UR. Inwestycja uzupełniająca pozwoli zapewnić dojście piesze oraz dojazd dla rowerów, którego obecnie tereny te są pozbawione, z powodu braku chodnika i drogi dla rowerów po tej stronie ulicy.

Lokalizacja drogi dla pieszych i rowerów wymaga poszerzenia pasa drogowego ul. Krakówka, co uwzględniono w projekcie niniejszej uchwały.

### **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 r. 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/XXXIII/2013 Rady Miasta Płocka z dnia 26 marca 2013 r. Obszar planu sklasyfikowano w dokumencie jako **MN – obszary o dominującej funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej**, dla których dopuszcza się funkcje: „*mieszkalną jednorodzinną oraz uzupełniającą: mieszkalną wielorodzinną, usługową, przestrzenie publiczne lub inne funkcje towarzyszące. Ponadto dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacyjnej*”. W SUiKZP ustalono także maksymalną liczbę kondygnacji – 3 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*”. Ulicę Krakówka wskazano jako *jednojezdniową drogę klasy L (lokalną)*. Wschodnią część terenu wskazano jako *obszary obecnie niezagospodarowane wskazane pod zabudowę*.

Ustalenia planu nie są sprzeczne z ustaleniami SUiKZP w zakresie przeznaczenia terenów oraz wskaźników urbanistycznych – maksymalnej liczby kondygnacji oraz minimalnej powierzchni biologicznie czynnej.

### **5. USTALENIA ZINTEGROWANEGO PLANU INWESTYCYJNEGO**

Ustalenia planu obejmują zakres obligatoryjny, przewidziany dla miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w art. 15 ust. 2 ustawy oraz zakres fakultatywny określony w ust. 3 ustawy. W szczególności w planie 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, 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, szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym, 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 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.

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

**Wymagania ładu przestrzennego oraz walory architektoniczne i krajobrazowe** – zrealizowano w planie poprzez ustalenie klasy przeznaczenia terenu, jako terenów przeznaczonych pod zabudowę usługową lub terenów pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną – w nawiązaniu do istniejącego zagospodarowania w granicach planu oraz w jego bezpośrednim sąsiedztwie. Dopuszczone funkcje nie zwiększają negatywnego oddziaływania na sąsiednie tereny, tym samym nie powodują ryzyka konfliktów.

W planie ustalono zapisy regulujące: gabaryt obiektów, kolorystykę, materiały oraz formę pokrycia dachu. Umożliwiają one stworzenie harmonijnej i spójnej zabudowy, uzupełniającej istniejącą strukturę przestrzenną osiedla.

**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 planu 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.

Występujące w granicach planu grunty rolne, stanowiące użytki rolne klasy IIIb, chronione są na podstawie ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2024 r. poz. 82). Ponieważ obszar planu położony jest w granicach administracyjnych miasta, na podstawie art. 10a ww. ustawy, nie jest wymagane uzyskanie zgody na przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze. Z uwagi na ustalenia obowiązującego SUIKZP, które obszar w granicach planu klasyfikuje jako tereny MN – obszary o dominującej funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej, w planie nie uwzględniono ochrony ww. gruntów rolnych.

Ustalona w planie wartość minimalnego udziału powierzchni biologicznej czynnej, 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.

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

**Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej** – zrealizowano w planie poprzez wskazanie strefy ochrony konserwatorskiej wokół kościoła pw. św. Benedykta, wpisanego do rejestru zabytków.

**Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami** – zrealizowano w planie pośrednio poprzez ustalenia z zakresu ochrony środowiska, oraz, w zakresie bezpieczeństwa pożarowego – w formie wyznaczenia terenów komunikacji, o szerokości w liniach rozgraniczających, umożliwiającej lokalizację dróg pożarowych. Ustalenia planu dopuszczają także lokalizację obiektów zbiorowej ochrony, w tym budowli ochronnych oraz miejsc doraźnego schronienia – na wszystkich terenach.

Potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami uwzględniono poprzez ustalenie wymaganej minimalnej liczby miejsc parkingowych dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową. Potrzeby w zakresie dostępności przestrzeni uwzględniono poprzez wymóg lokalizacji, w terenach dróg publicznych – ciągów pieszych, jako przestrzeni pozbawionej barier, a w rejonie przejść dla pieszych, dodatkowo wyposażonych w system fakturowych oznaczeń w nawierzchni.

Wymagania w powyższym zakresie zostaną uwzględnione także poprzez opiniowanie i uzgodnienie projektu planu 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.

**Walory ekonomiczne przestrzeni oraz prawo własności** – zrealizowano w planie poprzez optymalne wyznaczanie przebiegu linii rozgraniczających terenów dróg publicznych, przewidzianych do wykupu – z uwzględnieniem ich walorów użytkowych oraz możliwości racjonalnego zagospodarowania terenów przyległych. 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.

**Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa** – zostaną zrealizowane, poprzez uzgodnienie projektu planu 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 planu nie ma terenów zamkniętych, zastrzeżonych ze względu na obronność i bezpieczeństwo państwa.

**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. Plan ustala także lokalizację inwestycji celu publicznego znaczeniu lokalnym – nowej drogi klasy lokalnej (2KDL) oraz drogi klasy lokalnej – ulicy Krakówka (1KDL), z uwzględnieniem jej poszerzenia.

**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 planu nie wprowadzają ograniczeń związanych z rozwojem sieci szerokopasmowych, a inwestycje z tego zakresu mogą być realizowane zgodnie z przepisami odrębnymi.

**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.

**Potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności** – zrealizowano w planie poprzez ustalenie stref ochronnych cmentarza, w których obowiązują ograniczenia, w tym ograniczenia w lokalizacji ujęć wody. Dodatkowo ustalenia

planu umożliwiającą realizację infrastruktury technicznej w tym sieci wodociągowej, określając warunki jej realizacji oraz sposób zaopatrzenia w wodę.

**Potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska** – zrealizowano w planie w formie zakazu lokalizowania zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

**Potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej** – nie zostały zrealizowane z uwagi na brak wyznaczenia terenów rolnictwa w granicach planu, co w konsekwencji wpłynie na zmniejszenie powierzchni użytkowanych gruntów rolnych. Powyższe wynika z ustaleń obowiązującego SUiKZP, które obszar w granicach planu klasyfikuje jako tereny MN – obszary o dominującej funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej.

## **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, po wyrażeniu przez Radę Miasta zgody na przystąpienie niniejszego planu, Prezydent Miasta wystąpi o opinie, uzgodnienia oraz ogłosi, w sposób określony w art. 8h ust. 1 ustawy, o rozpoczęciu konsultacji społecznych oraz przeprowadzi konsultacje społeczne.

Zmiany wynikające z otrzymanych opinii, dokonanych uzgodnień oraz przeprowadzonych konsultacji, zgodnie z art. 37ec ust. 2 pkt 5, zostaną wprowadzone do projektu planu w ciągu 14 dni od ich zakończenia. Jeśli zakres wprowadzanych zmian będzie to uzasadniał, ww. czynności zostaną powtórzone w niezbędnym zakresie.

Zgodnie z art. 37ec ust. 5 dopuszcza się ograniczenie form konsultacji społecznych do zbierania uwag oraz skrócenie czasu ich trwania do okresu trwającego co najmniej 21 dni.

## **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.

**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 nowej zabudowy jako przyległych do terenów zabudowanych oraz do istniejącej drogi publicznej.

Teren objęty granicami planu stanowi w większości słabo zainwestowany teren położony pomiędzy kościołem pw. św. Benedykta i zabudową mieszkalną jednorodzinna w rejonie ul. Siewnej. Planowana zabudowa stanowić będzie uzupełnienie istniejącego układu zabudowy osiedla Radziwie.

Wyznaczone w planie tereny przylegają do ulicy Krakówka, stanowiącą drogę klasy lokalnej, która zapewnia im niezbędną obsługę komunikacyjną. W ulicy tej zlokalizowane są także wszystkie niezbędne sieci infrastruktury technicznej, w szczególności sieć wodociągowa, kanalizacyjna – sanitarna i deszczowa oraz sieć gazowa i teletechniczna.

**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 planu jest obsługiwany przez komunikację publiczną poprzez położoną na północy ul. Dobrzykowską, którą biegną trasy linii autobusowych nr 2 i 120 Komunikacji Miejskiej. Najbliższy przystanek znajduje się w odległości ok. 220 m od granic terenu.

**Wymóg w zakresie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów** – zrealizowano poprzez wyznaczenie dróg publicznych o wymiarach

w liniach rozgraniczających, umożliwiających lokalizację niezbędnej infrastruktury transportowej.

Planowana droga lokalna (**2KDL**) posiada szerokość umożliwiającą lokalizację bezpiecznych chodników. Spodziewane natężenie ruchu nie wymaga lokalizacji wydzielonej drogi rowerowej, a ruch rowerowy odbywać się będzie w jezdni na zasadach ogólnych. Ponadto przewidziane w planie poszerzenie ul. Krakówka (**1KDL**) umożliwi zlokalizowanie drogi dla pieszych i rowerów po wschodniej stronie jezdni, co zwiększy bezpieczeństwo i poprawi komfort pieszych i rowerzystów. Planowa droga dla pieszych i rowerów w ul. Krakówka stanowić będzie także odcinek trasy rowerowej R-65 (trasa wylotowa na Łąck). Trasa ta o charakterze rekreacyjnym przewidziana została w Programie zrównoważonego rozwoju systemu dróg rowerowych na terenie miasta Płocka do 2033 roku w ujęciu krajowym, regionalnym i lokalnym, przyjętym Zarządzeniem Nr 1393/2012 Prezydenta Miasta Płocka z dnia 9 lutego 2012 roku.

## **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 NR 982/LVII/2023 Rady Miasta Płocka z dnia 28 września 2023 r. w sprawie oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Płocka oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, obowiązujący Miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w rejonie ulic: Kolejowej, Kościelnej i Dobrzykowskiej na osiedlu Radziwie w Płocku, został wymieniony jako plan wskazany do zmiany.

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

### **9.2. Sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania**

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

- konieczność kształtowania przestrzeni dla ruchu pieszego jako pozbawionej barier architektonicznych oraz o równej i stabilnej nawierzchni – w obrębie dróg publicznych,
- nakazu stosowania nawierzchni z systemem fakturowych oznaczeń w rejonie przystanków komunikacyjnych oraz przejść dla pieszych,
- nakazu wyposażenia przestrzeni publicznych w odpowiednią 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 zintegrowanego planu inwestycyjnego będzie miało niewielki wpływ na finanse publiczne, w tym budżet Miasta ponieważ plan stanowi jedynie modyfikację ustaleń obowiązującego Miejskowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w rejonie ulic: Kolejowej, Kościelnej i Dobrzykowskiej na osiedlu Radziwie w Płocku, przyjętego w 2010 roku. Realizacja ustaleń planu skutkować będzie jednak pewnymi wydatkami, stanowiącymi realizację zadań własnych gminy, oraz wpływami z tytułu opłaty planistycznej oraz podatku od nieruchomości.

Wydatki związane będą głównie z wykupem gruntu pod budowę oraz budową drogi klasy lokalnej, ustalonej w planie jako teren **2KDL**. Wydatki obejmować będą także wykup gruntu po poszerzenie pasa drogowego ul. Krakówka, ustalonej w planie jako teren **1KDL**, wraz z realizacją na nim zagospodarowania terenu.

Na dochody składać się będą: wpływy z tytułu podatku od nieruchomości oraz opłata planistyczna, możliwa do pobrania w przypadku zbycia nieruchomości przez właścicieli w ciągu 5 lat od dnia uprawomocnienia się planu.

Przypuszczalnie wydatki związane z wejściem w życie planu będą wyższe niż wynikające z niego dochody. Należy jednak 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. Dodatkowo w stosunku do ustaleń obowiązującego MPZP zmniejszeniu uległ zakres zadań własnych gminy. Z uwagi na miejscowe zwężenie planowanej drogi dojazdowej **2KDL**, zmniejszeniu ulegnie koszt jej realizacji. Poszerzenie pasa drogowego ul. Krakówka **1KDL** stanowić będzie jednak nowy koszt, nieprzewidziany obowiązującym planie. Z uwagi na dopuszczenie nowego przeznaczenia – terenu usług – wzrosną natomiast spodziewane dochody z tytułu podatku do nieruchomości.

## **11. PROCEDURA FORMALNO-PRAWNA**

Procedura zostanie przeprowadzona zgodnie z zapisami ustawy. Obejmować będzie w szczególności złożenie do Rady Miasta Płocka, za pośrednictwem Prezydenta Miasta – wniosku o uchwalenie zintegrowanego planu inwestycyjnego wraz z załącznikami, których zakres określa art. 37eb ustawy. Po stwierdzeniu kompletności, Prezydent zamieści wniosek na stronie BIP oraz przekaże go Radzie Miasta, jednocześnie ogłaszając o dokonaniu tych czynności.

Jeżeli Rada wyrazi zgodę na przystąpienie do sporządzania zintegrowanego planu inwestycyjnego, Prezydent Miasta, w trybie przewidzianym w art. 37ec, m.in. przeprowadzi negocjacje z inwestorem, oraz właścicielem nieruchomości na której ma być realizowana inwestycja uzupełniająca – w zakresie treści umowy urbanistycznej, oraz sporządzi jej projekt, oraz zamieści go na stronie BIP, wraz z projektem planu oraz prognozą oddziaływania na środowisko projektu planu, o ile taka będzie wymagana. Następnie przeprowadzi dla projektu, procedurę opiniowania, uzgadniania projektu i konsultacje społeczne, oraz wprowadzi do niego zmiany wynikające z tej procedury.

Po podpisaniu z umowy urbanistycznej, Prezydent zamieści ją, wraz z projektem planu, prognozą oddziaływania na środowisko projektu planu oraz raportem podsumowującym przebieg konsultacji społecznych.

Po dokonaniu ww. czynności Prezydent przekaże Radzie Miasta projekt zintegrowanego planu inwestycyjnego, stanowiący załącznik do umowy urbanistycznej wraz 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 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, którego zapisy zostały zmodyfikowane w celu umożliwienia zachowania i rozwoju obecnej funkcji usługowej i zagospodarowania terenu na części obszary objętego granicami planu.

**Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 1MN** zachowuje ustalone w obowiązującym MPZP: przeznaczenie terenu oraz maksymalną wysokość zabudowy, maksymalną powierzchnię zabudowy oraz minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej. Z uwagi na zmianę granic pasa drogowego dla dróg lokalnych (**1KDL i 2KDL**) zmienił się przebieg linii rozgraniczających i częściowo także nieprzekraczalnych linii zabudowy.

**Teren usług 1U** wyznaczono w miejscu ustalonego w obowiązującym MPZP teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, celem dostosowania do istniejącego użytkowania terenu. Z dopuszczalnego planem przeznaczenia wyłączono jednak stacje paliw oraz myjnie samochodowe – aby uniknąć potencjalnych konfliktów z pobliską, planowaną funkcją mieszkaniową. Ponadto wykluczono lokalizację szpitali i domów opieki z uwagi na wymogi przepisów z zakresu ochrony akustycznej terenów oraz handel wielkopowierzchniowy, z uwagi na brak dopuszczenia takiego przeznaczenia w ustaleniach SUiKZP. Ustalone w obowiązującym MPZP: maksymalna wysokość zabudowy, maksymalna powierzchnia zabudowy oraz minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – zostały zachowane w niniejszym planie. Z uwagi na zmianę pasa drogowego dróg lokalnych (**1KDL i 2KDL**) zmienił się przebieg linii rozgraniczających i częściowo – nieprzekraczalnych linii zabudowy.

**Teren usług kultu religijnego 1UR** wyznaczono w miejscu ustalonego w obowiązującym MPZP fragmentu terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, pozostałego po wyznaczeniu terenu usług (**1U**). Z uwagi na sąsiedztwo terenów usługowych zdecydowano określić warunki zabudowy i zagospodarowania terenu jak dla przyległego od północy terenu obiektów kultu religijnego UK, ustalonego w obowiązującym MPZP. Dlatego przeznaczenie terenu, maksymalną wysokość zabudowy, maksymalną powierzchnię zabudowy oraz minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – ustalono jak dla ww. terenu. Z uwagi na zmianę pasa drogowego drogi lokalnej (**1KDL**), zmienił się przebieg linii rozgraniczających, zachowano jednak lokalizację nieprzekraczalnej linii zabudowy.

**Teren drogi lokalnej 1KDL** (ulica Krakówka) zachowuje ustalone w obowiązującym MPZP przeznaczenie, zmianie ulega jednak szerokość w liniach rozgraniczających, wynikająca z planowanego poszerzenia drogi, służącemu lokalizacji drogi dla pieszych i rowerów w przestrzeni ulicy.

Teren **drogi lokalnej 2KDL** zachowuje ustalone w obowiązującym MPZP przeznaczenie, na w zachodnim odcinku drogi zmianie ulega jednak szerokość w liniach rozgraniczających – z 16,0 do 14,0 m, związana koniecznością ominięcia istniejącego budynku usługowego.

W planie ustalono ponadto zapisy regulujące kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachu.

W planie uwzględniono ograniczenia, związane z bliskością terenu cmentarza, wynikające z Rozporządzenia Ministra Gospodarki Komunalnej z dnia 25 sierpnia 1959 r. w sprawie określenia, jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie na cmentarze (Dz. U. z 1959 r. nr 52 poz. 315), oraz ograniczenia w zakresie zapewnienia bezpieczeństwa ruchu lotniczego, związane z lokalizacją lotniska Płock. Na rysunku planu wskazano ponadto strefę ochrony konserwatorskiej Zabytkowego kościoła pw. św. Benedykta, ustaloną wpisem do rejestru zabytków.

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

### **13. PODSUMOWANIE**

Przedmiotowy projekt uchwały w sprawie uchwalenia Zintegrowanego planu inwestycyjnego w rejonie ulicy Krakówka 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 zintegrowanego planu inwestycyjnego jest także zgodny z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Płocka.

Zasadnym jest więc uchwalenie niniejszego planu.