

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 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 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 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 Bielskiej w Płocku 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. 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 miejscowego planu.

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 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.

Inwestycja ta służyć będzie terenowi inwestycji głównej, poprzez zapewnienie niezbędnego dojazdu do budynku, w tym lokali usługowych, znajdujących się parterach budynków, przewidzianych do realizacji zgodnie z zapisami planu. Inwestycja uzupełniająca zapewni także przyszłym mieszkańcom i użytkownikom inwestycji głównej, niezbędne obiekty rekreacji, ulokowane na publicznie dostępnych przyległych terenach.

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 uchwala 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 roku. Obszar planu zaliczono w dokumencie do strefy funkcjonalnej A – „Szerokie Śródmieście” i sklasyfikowano jako **S – centralny obszar wielofunkcyjny**, dla których dopuszczono funkcje: „mieszkalną, usługową, rekreacyjną, przestrzenie publiczne, 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 planu przewidziano także „działanie urbanistyczne” – „kontynuacja funkcji na obszarze zurbanizowanym”.

W planie przewidziano teren zabudowy usługowej lub usług 1MW-U oraz teren placu lub rynku, co jest zgodne z dopuszczonymi w SUiKZP funkcjami: mieszkalną, usługową i przestrzeni publicznych. Także al. F. Kobylińskiego wyznaczono w planie jako teren drogi zbiorczej co jest zgodne z ustaleniami SUiKZP.

Podobnie ustalona w planie maksymalna wysokość zabudowy, wyrażona w liczbie kondygnacji – 5, jest zgodna z ustaleniami SUiKZP. Dopuszczone w planie lokalne zwiększenie wysokości do 6 kondygnacji – dla strefy lokalizacji wyższek zabudowy oraz do 10 kondygnacji – dla strefy

lokalizacji dominanty, również jest zgodne z ustaleniami ww. dokumentu, który dopuszcza zwiększenie wysokości w sytuacjach szczególnych „wymagających nawiązywania do wysokości zabudowy sąsiedniej”. Z uwagi na bliskość istniejącego 6-kondygnacyjnego budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. Ostatniej 2, zdecydowano o miejscowym dopuszczeniu zwiększenia maksymalnej wysokości zabudowy do 6 kondygnacji, w wyznaczonej na rysunku planu strefie lokalizacji wyżek zabudowy. 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 wysokością do tych obiektów, poprzez wprowadzenie strefy lokalizacji dominanty, w której zwiększono do 10 maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych.

Zabudowę przewidzianą do realizacji w granicach planu 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 planie wprowadzono zakaz lokalizacji budynków wolnostojących, które to pojęcie dodatkowo zdefiniowano w tekście planu. Z powyższego wynika, że obszar w granicach planu 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 planie wartość – 10%, uwzględnia specyfikę kwartału, w szczególności jego kształt, gabaryty oraz obecne zagospodarowanie terenu.

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

5. USTALENIA ZINTEGROWANEGO PLANU INWESTYCYJNEGO

Ustalenia planu 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 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, 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

Wymagania ładu przestrzennego oraz walory architektoniczne i krajobrazowe – zrealizowano w planie 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 planu 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 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

W planie 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 plan 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 planu 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 Miejscowości z zachowanym układem historycznym”. W planie uwzględniono rekomendacje i wniosków 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.

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.

Ustalona w planie wartość minimalnego udziału powierzchni biologicznej czynnej, zarówno na terenach przeznaczonych pod zabudowę jak i terenach 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 planu.

Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – zrealizowano w planie 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.

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 nakazu wyznaczenia na terenie placu lub rynku 1KOR dróg pożarowych, służących ochronie pożarowej przyległej zabudowy. Także szerokości drogi zbiorczej 1KDZ w liniach rozgraniczających, umożliwiającej lokalizację dróg pożarowych. W zapisach planu 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 dostępności przestrzeni, uwzględniono poprzez wymóg kształtowania przestrzeni publicznych jako pozbawionych barier, a w rejonie przejść dla pieszych, dodatkowo ustalono wymóg wyposażenia nawierzchni w system fakturowych oznaczeń.

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 terenu placu lub rynku 1KOR, z uwzględnieniem jego funkcjonalności jako terenu przestrzeni publicznej oraz możliwości racjonalnego zagospodarowania przyległych terenów. 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. Ustalenia planu dopuszczają także lokalizację obiektów zbiorowej ochrony, w tym budowli ochronnych oraz miejsc doraźnego schronienia – na wszystkich terenach.

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 – drogi zbiorczej 1KDZ (al. F. Kobylińskiego) oraz terenu placu lub rynku 1KOR.

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 ustalenia planu, które umożliwiają realizację infrastruktury technicznej w tym sieci wodociągowej, określają 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 gruntów użytkowanych rolniczo w granicach planu.

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 do sporządzania 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 zastaną 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 zabudowy na terenach już zagospodarowanych, położonych w centrum miasta.

Teren objęty granicami planu stanowi w większości słabo zagospodarowany teren położony 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 planie 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.

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 al. F. Kobylińskiego i ul. Bielską którą biegną trasy wielu linii autobusowych Komunikacji Miejskiej, zapewniających dogodny dojazd do każdego punktu miasta. Najbliższy przystanek – Jachowicza (młyn) znajduje się na obszarze planu, na terenie 1KDZ, kolejny przystanek – Jachowicza (Bielska), znajduje się w przyległej ul. Bielskiej – w odległości około 17 m od granic planu.

Wymóg w zakresie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów – zrealizowano poprzez wyznaczenie drogi publicznej – drogi

zbiorczej 1KDZ, o wymiarach w liniach rozgraniczających, umożliwiających lokalizację niezbędnej infrastruktury transportowej oraz wyznaczenie w granicach planu terenu placu lub rynku 1KOR, przewidzianego 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. Wyznaczony w planie teren placu lub rynku KOR stanowi ponadto 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 r. 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 planu 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 niewielki wpływ na finanse publiczne, w tym budżet Miasta, ponieważ plan stanowi jedynie modyfikację ustaleń obowiązującego Miejskowego planu zagospodarowania „Bielska-Ostatnia” w Płocku, przyjętego w 2020 roku, 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.

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.

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.

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 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 kompleksowego i spójnego zagospodarowania terenu przewidzianego pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną lub usługi.

Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług 1MW-U, obejmuje granicami dwa tereny zabudowy śródmiejskiej: 2.1MS i 2.2MS. ZPI zachowuje ustalone w obowiązującym MPZP: 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 obecnie 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 – 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 potrzebą zagospodarowania kwartału zabudowy w sposób bardziej spójny i zwarty – jako zespołu zabudowy mieszkalno-usługowej.

Teren placu lub rynku 1KOR obejmuje tereny publicznie dostępnych samorządowych ciągów pieszych: 4KP – w całości oraz 3KP – w części. W niniejszym projekcie ZPI zdecydowano o połączeniu ww. terenów w jeden teren i zmianie jego przeznaczenia celem lepszego dostosowania do obowiązującego brzmienia przepisów techniczno-budowlanych. W obrębie przedmiotowych terenów zrezygnowano z wyznaczania przebiegu jednego

z projektowanych rzędów drzew (w obrębie terenu 4KP). Zmniejszono także zasięg strefy lokalizacji zieleni (w obrębie terenu 3KP) zwiększając jednocześnie wymagany udział terenów zielonych w obrębie strefy do 15% (w obowiązującym MPZP wynosi on 10% dla strefy o zwiększonym udziale zieleni). Z uwagi na brak objęcia granicami planu całości terenu 3KP zdecydowano o rezygnacji z wyznaczania „strefy wymagającej spójnego zagospodarowania”.

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

Granice ZPI objęto także fragment al. F. Kobylińskiego jako teren drogi zbiorczej 1KDZ. Ustalenia planu wprowadzają przeznaczenie zgodne z ustaleniami SUIKZP – jako drogi publicznej klasy zbiorczej. Dla terenu wprowadzono zapisy, w zakresie kształtowania terenów przestrzeni publicznych, analogicznie jak dla terenu 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.

Ustalono 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 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.

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 zintegrowanego planu inwestycyjnego jest także zgodny z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Płocka.

Ustalenia planu 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 planu sprzyjają rozwojowi wielofunkcyjnej zabudowy na terenach dotychczas słabo zagospodarowanych, o zapewnionym dostępie do infrastruktury technicznej, transportowej i społecznej. Podobnie, zgodnie z założeniami Strategii ustalenia planu umożliwiają tworzenie wysokiej jakości przestrzeni publicznej, sprzyjającej przemieszczaniu się pieszych i rowerzystów, której aktywizacja dodatkowo wspierana jest przez wymóg tworzenia przyulicznych lokali usługowych. Plan ponadto zapewnia ochronę krajobrazu kulturowego miasta oraz zabytku figurującego w Gminnej ewidencji zabytków.

Zasadnym jest więc uchwalenie niniejszego planu.