

UZASADNIENIE

Projektu Uchwały Rady Miasta Płocka

w sprawie uchwalenia zintegrowanego planu inwestycyjnego w rejonie ulicy Przemysłowej w Płocku

1. PODSTAWA PRAWNA UCHWAŁY

Podstawę prawną uchwalenia zintegrowanego planu inwestycyjnego, zwanego dalej „planem” albo „ZPI”, stanowi ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538, z późn. zm.), zwana dalej „ustawą”, w szczególności przepisy art. 37ea–37eg oraz art. 37n.

Zintegrowany plan inwestycyjny może uchwalić rada gminy na wniosek inwestora, złożony za pośrednictwem wójta, burmistrza lub prezydenta miasta (art. 37ea ust. 1 ustawy). Jest on szczególną formą planu miejscowego (art. 37ea ust. 3 ustawy), a jego wejście w życie powoduje utratę mocy obowiązujących planów miejscowych lub ich części odnoszących się do terenu objętego tym zintegrowanym planem inwestycyjnym (art. 37ea ust. 4 ustawy).

Ze względu na jego szczególny charakter ustawodawca przewidział dla ZPI odrębne regulacje dotyczące procedury jego sporządzania i uchwalania. Niemniej ZPI musi spełniać wymagania określone dla planów miejscowych w art. 15 ust. 1–3 ustawy oraz w rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2021 r. poz. 2404), zwanym dalej „rozporządzeniem”.

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy plan miejscowy uchwała rada gminy, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń planu ogólnego gminy. W uchwale rada gminy rozstrzyga również o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz o zasadach ich finansowania. Powyższe regulacje, w zakresie nieuregulowanym przepisami szczególnymi dotyczącymi ZPI, stosuje się do zintegrowanego planu inwestycyjnego na podstawie art. 37n ust. 1 ustawy.

Uchwała w sprawie uchwalenia zintegrowanego planu inwestycyjnego obejmuje część tekstową, stanowiącą treść uchwały, oraz wymagane załączniki, w tym rysunek planu, stanowiący część graficzną, rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, a także dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ustawy.

2. GRANICE I CEL ZINTEGROWANEGO PLANU INWESTYCYJNEGO

Teren opracowania zlokalizowany jest w północnej części miasta, obejmując powierzchnię 6,53 ha. Jego granicę od strony zachodniej stanowi ulica Przemysłowa od strony wschodniej ul. Bielska, natomiast od strony północnej i południowej granice terenu przebiegają wzdłuż granic przyległych nieruchomości - terenów zabudowanych i parkingowych, odpowiednio od południa salonów samochodowych Budmat Auto oraz sklepów Aldi i Dino, a od północy Starostwa Powiatowego w Płocku oraz sklepu Castorama.

Dla przedmiotowego terenu obowiązują ustalenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego pomiędzy ul. Tysiąclecia, Rembielińskiego, Rutskich, Gwardii Ludowej, Bielską, Kochanowskiego, Bielską, Obrońców Westerplatte i Mickiewicza w Płocku przyjęty Uchwałą 1033/LXIV/98 Rady Miasta Płocka z 19 maja 1998 roku.

Zgodnie z ww planem obszar objęty ZPI obejmuje tereny oznaczone symbolami:

26P, dla którego plan ustala:

- przeznaczenie podstawowe adaptacja funkcji i obiektów przemysłowych;
- obowiązuje zakaz wtórnych podziałów;
- obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych;
- dopuszcza realizację nowych obiektów związanych z technologią produkcji na następujących warunkach:

- obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczone na rysunku planu,
- obowiązuje nieprzekraczalna wysokość rozbudowy – 15,0 m.

27A, dla którego plan ustala:

- przeznaczenie podstawowe adaptacja funkcji i obiektów biurowych;
- obowiązuje zakaz wtórnych podziałów;
- obowiązuje zakaz realizacji obiektów tymczasowych i kiosków wolnostojących.

6KL1/2, dla którego plan ustala:

- ulicę lokalną o szerokościach w liniach rozgraniczających 15,0 -18,0 m;
- szerokość jezdni 6,0 m.

Dla przedmiotowego terenu terenu Rada Miasta Płocka podjęła także w dniu 29 września 2022 roku Uchwałę Nr 800/XLVI/2022 w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej i inwestycji towarzyszących przy ulicy Bielskiej w Płocku, dla inwestycji składającej się z:

inwestycji mieszkaniowej, polegającej na budowie zespołu zabudowy wielorodzinnej z lokalami usługowo-handlowymi, garażami podziemnymi oraz zagospodarowaniem terenu, zlokalizowanej na części działki

inwestycji towarzyszącej, polegającej na budowie budynku żłobka wraz z niezbędną infrastrukturą,

inwestycji towarzyszącej polegającej na budowie drogi publicznej pomiędzy ulicą Bielską i ulicą Przemysłową oraz budowie, rozbudowie i przebudowie niezbędnych do obsługi inwestycji mieszkaniowej i inwestycji towarzyszących: sieci, sieci osiedlowych i przyłączy, w tym sieci kanalizacji deszczowej.

W związku ze zmianą właściciela przedmiotowego terenu oraz dokonaną analizą zaproponowanego w ww uchwale zagospodarowania stwierdzono potrzebę modyfikacji wstępnej koncepcji zaproponowanej w Uchwale o wyrażeniu zgody na lokalizację inwestycji mieszkaniowej. W szczególności w ramach inwestycji głównej zakłada się umożliwienie wprowadzenia korekt dotyczących lokalizacji poszczególnych budynków przy jednoczesnym zmniejszeniu intensywności zabudowy w porównaniu z wartościami przyjętymi w Uchwale Nr 800/XLVI/2022, a także korekt dotyczących zakładanych inwestycji towarzyszących.

Tym samym uchwalenie ZPI niezbędne jest dla umożliwienia wprowadzenia korekt funkcjonalnych w obrębie planowanej inwestycji mieszkaniowej, zapewniających jej racjonalne funkcjonowanie i dostosowanie do faktycznych uwarunkowań otoczenia.

3. INWESTYCJA GŁÓWNA I INWESTYCJA UZUPEŁNIAJĄCA

3.1. Inwestycja główna

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

3.2. Inwestycja uzupełniająca

W ramach inwestycji uzupełniającej wskazuje się:

budowę drogi publicznej klasy dojazdowej, oznaczonej symbolem 1KDD, zlokalizowanej w północnej części obszaru objętego ZPI;

partycypację w kosztach budowy sieci infrastruktury technicznej w ulicy Bielskiej, odpowiadającą zakresem inwestycji towarzyszącej określonej w Uchwale Nr 800/XLVI/2022;

budowę ciągu pieszo - jezdni, łączącego ulice Bielską i Przemysłową, obejmującego teren placu lub rynku, oznaczony symbolem 1KOR oraz wydzielenie i przekazanie tego terenu na rzecz Gminy Płock.

Dla przedmiotowego zakresu wskazać należy, że zgodnie z art. 37ea ust. 2 „zintegrowany plan inwestycyjny obejmuje obszar inwestycji głównej oraz inwestycji uzupełniającej”, przy czym ust. 2a stanowi, że „w przypadku gdy realizacja inwestycji uzupełniającej jest możliwa na podstawie obowiązującego planu

miejscowego, obowiązku objęcia zintegrowanym planem inwestycyjnym obszaru inwestycji uzupełniającej, o którym mowa w ust. 2, nie stosuje się”.

Szczegółowy zakres ww. inwestycji uzupełniającej oraz zobowiązania stron dotyczące jej realizacji określi umowa urbanistyczna.

4. ZGODNOŚĆ ZINTEGROWANEGO PLANU INWESTYCYJNEGO Z USTALENIAMI PLANU OGÓLNEGO

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 – rada gminy uchwala plan miejscowy po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Planu ogólnego.

Zgodnie z ustaleniami Planu Ogólnego miasta Płocka, przyjętego Uchwałą Nr ... z dnia 27 sierpnia 2026 roku przedmiotowy obszar zlokalizowany jest w strefie 5SW - strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną, dla której obowiązują następujące ustalenia:

Profil podstawowy - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej

Profil dodatkowy - teren lasu, teren wód, teren zieleni naturalnej

Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 2.5

Maksymalny udział powierzchni zabudowy w działce (%): 60

Maksymalna wysokość zabudowy: 25

Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%): 30

Zgodnie z art. 20 ust. 3 z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przez zgodność planu z planem ogólnym rozumie się ustalenie w planie miejscowym:

- przeznaczenia terenu mieszczącego się w profilu funkcjonalnym strefy planistycznej obejmującej teren,
- sposobu zagospodarowania i zabudowy terenów w zakresie:

– minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszego niż minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej określony dla strefy planistycznej obejmującej teren,

– maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy nie większej niż maksymalna nadziemna intensywność zabudowy określona dla strefy planistycznej obejmującej teren.

Mając na uwadze wskazane parametry należy stwierdzić że ustalenia ZPI pozostają w zgodności z Planem Ogólnym miasta Płocka.

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 art. 15 ust. 3 tej ustawy. 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,
- wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
- zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, w tym: 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 dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową), linie zabudowy oraz gabaryty obiektów,

- granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów,
- szczegółowe zasady i warunki scalania oraz 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 oraz 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, innych terenów publicznie dostępnych oraz 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 – Wymagania ładu przestrzennego oraz walory architektoniczne i krajobrazowe zrealizowano poprzez wyznaczenie klasy przeznaczenia terenu pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną z usługami (MW-U), co bezpośrednio nawiązuje do istniejącego zagospodarowania sąsiedniego. Dopuszczone funkcje nie zwiększają negatywnego oddziaływania na przyległe obszary, dzięki czemu nie generują ryzyka powstania konfliktów przestrzennych. W planie wprowadzono ustalenia regulujące gabaryty obiektów, ich kolorystykę, materiały wykończeniowe oraz formę pokrycia dachów, co umożliwi ukształtowanie spójnej i harmonijnej zabudowy, dopełniającej istniejącą strukturę osiedla.

W ZPI 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 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 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 projektu.

Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – nie zostały zrealizowane z uwagi na brak występowania w granicach opracowania.

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 wyznaczenia terenów komunikacji, o szerokości w liniach rozgraniczających, umożliwiającej lokalizację dróg pożarowych.

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 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.

Walory ekonomiczne przestrzeni oraz prawo własności – zrealizowano w ZPI poprzez optymalne wyznaczanie przebiegu linii rozgraniczających terenów dróg publicznych 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 z właściwymi organami obronności 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.

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. ZPI ustala także lokalizację inwestycji celu publicznego znaczeniu lokalnym – projektowanej drogi klasy dojazdowej (1KDD) oraz terenu planu 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 projektu 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 ZPI poprzez ustalenie stref ochronnych cmentarza, w których obowiązują ograniczenia, w tym ograniczenia w lokalizacji ujęć wody. Dodatkowo ustalenia ZPI 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 wyznaczenia terenów rolnictwa w granicach opracowania.

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 występuje o opinie, uzgodnienia oraz ogłasza, w sposób określony w art. 8h ust. 1 ustawy, o rozpoczęciu konsultacji społecznych oraz przeprowadza konsultacje społeczne.

Zmiany wynikające z otrzymanych opinii, dokonanych uzgodnień oraz przeprowadzonych konsultacji, zgodnie z art. 37ec ust. 2 pkt 5, zostaną wprowadzone do projektu ZPI 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 istniejących dróg publicznych.

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.

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.

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 roku w sprawie oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Płocka oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, obowiązujący Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego pomiędzy ulicami: Tysiąclecia, Rembielińskiego, Ruskich, Gwardii Ludowej, Bielską, Kochanowskiego, Bielską, Obrońców Westerplatte i Mickiewicza w Płocku, został wymieniony jako plan wskazany do zmiany, w ramach Priorytetu 1.

Tym samym stwierdzić można w jednoznaczny sposób, że niniejszy projekt zintegrowanego planu inwestycyjnego 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 przestrzeni dla ruchu pieszego jako pozbawionej barier architektonicznych oraz o równej i stabilnej nawierzchni – w obrębie dróg publicznych,
- 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

Zintegrowany plan inwestycyjny w rejonie ul. Przemysłowej w Płocku nie wpłynie na poziom kosztów ujętych w budżecie miasta, w tym związanych z wykupem nieruchomości oraz nakładami na infrastrukturę techniczną i drogową. Uchwalenie planu zakładającego przeznaczenie terenu pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną lub usługi nie spowoduje również wzrostu kosztów dla budżetu miasta w zakresie przebudowy dróg publicznych objętych planem ani zapewnienia infrastruktury społecznej, sportowej i kulturalnej.

Po stronie korzyści dla budżetu gminy należy wskazać inwestycję uzupełniającą, zrealizowaną przez inwestora na rzecz miasta, wynikającą z ustaleń umowy urbanistycznej, a także dodatkowe wpływy z podatku od nieruchomości, podatku dochodowego od mieszkańców, podatku VAT i podatków pośrednich. Trudno jednak obecnie oszacować skalę tych wpływów.

Ustalono maksymalną wysokość stawki procentowej – 30% – służącej do naliczenia jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości związanej z uchwaleniem zintegrowanego planu inwestycyjnego (art. 36 ustawy). Nie zakłada się jednak obrotu gruntami, a tym samym również pobrania przedmiotowej opłaty. Po stronie korzyści dla budżetu gminy pojawią się środki inwestora ujęte w umowie urbanistycznej na realizację wyznaczonego celu publicznego, która zostanie doprecyzowana na późniejszym etapie.

Realizacja inwestycji uzupełniającej daje możliwość uzupełnienia braków w infrastrukturze technicznej miasta. Szczegółowo wspomniano o tym wcześniej, choć konkrety zostaną zapisane w umowie urbanistycznej.

11. PROCEDURA FORMALNO-PRAWNA

Zgodnie z ustawą procedura obejmuje w szczególności złożenie do Rady Miasta Płocka, za pośrednictwem Prezydenta Miasta, wniosku o uchwalenie zintegrowanego planu inwestycyjnego wraz z wymaganymi załącznikami. Po zweryfikowaniu kompletności wniosku Prezydent Miasta zamieszcza go w Biuletynie Informacji Publicznej oraz przekazuje Radzie Miasta, jednocześnie ogłaszając o dokonaniu tych czynności.

Jeżeli Rada Miasta wyrazi zgodę na przystąpienie do sporządzania zintegrowanego planu inwestycyjnego, Prezydent Miasta, w trybie określonym w art. 37ec ustawy, podejmuje dalsze czynności, w tym przeprowadza negocjacje z inwestorem dotyczące treści umowy urbanistycznej oraz sporządza jej projekt. Projekt umowy urbanistycznej zostaje następnie zamieszczony na stronie internetowej Urzędu Miasta oraz w Biuletynie Informacji Publicznej, wraz z projektem zintegrowanego planu inwestycyjnego oraz, jeżeli jest wymagana, prognozą oddziaływania na środowisko projektu planu.

Następnie Prezydent Miasta przeprowadza przewidzianą przepisami procedurę opiniowania i uzgadniania projektu oraz konsultacje społeczne, a także wprowadza do projektu zmiany wynikające z przeprowadzonej procedury.

Po zawarciu umowy urbanistycznej Prezydent Miasta zamieszcza ją wraz z projektem zintegrowanego planu inwestycyjnego, prognozą oddziaływania na środowisko projektu planu oraz raportem podsumowującym przebieg konsultacji społecznych.

Po dokonaniu powyższych czynności Prezydent Miasta przekazuje Radzie Miasta Płocka projekt zintegrowanego planu inwestycyjnego, stanowiący załącznik do umowy urbanistycznej, wraz z raportem podsumowującym przebieg konsultacji społecznych, w celu jego uchwalenia.

12. OPIS PRZESADZEŃ PLANISTYCZNYCH PRZYJĘTYCH W TRAKCIE OPRACOWANIA PROJEKTU PLANU

W obowiązującym Miejscowym plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego pomiędzy ul. Tysiąclecia, Rembielińskiego, Rutkich, Gwardii Ludowej, Bielską, Kochanowskiego, Bielską, Obrońców Westerplatte i Mickiewicza w Płocku przewidziano przeznaczenie związane w szczególności z adaptacją funkcji i obiektów przemysłowych oraz adaptacją funkcji i obiektów biurowych, a także wyznaczono teren przeznaczony pod drogę lokalną. Ustalenia te odpowiadały sposobowi zagospodarowania i funkcjom występującym na obszarze miasta w okresie sporządzania planu, jednak z uwagi na upływ czasu oraz zmianę

uwarunkowań przestrzennych, funkcjonalnych i społeczno-gospodarczych wymagają dostosowania do aktualnych potrzeb rozwojowych miasta.

Potrzeba zmiany ustaleń planu wynika przede wszystkim z konieczności dostosowania przeznaczenia terenu do aktualnego sposobu i kierunków zagospodarowania tej części Płocka oraz umożliwienia realizacji nowej funkcji – zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami. Zmiana przeznaczenia pozwoli na wykorzystanie terenu w sposób odpowiadający współczesnym potrzebom mieszkaniowym, przy jednoczesnym zachowaniu możliwości lokalizacji funkcji usługowych uzupełniających podstawową funkcję mieszkaniową.

Planowana funkcja mieszkaniowa wielorodzinna z usługami stanowi zmianę jakościową w stosunku do dotychczasowego przeznaczenia terenu związanego z funkcjami przemysłowymi i biurowymi. Wprowadzenie funkcji mieszkaniowej wymaga zatem określenia nowych, adekwatnych do projektowanego sposobu zagospodarowania parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy, zasad zagospodarowania terenu, obsługi komunikacyjnej oraz wyposażenia w niezbędną infrastrukturę techniczną.

Zmiana ustaleń planu ma również na celu dostosowanie jego zapisów do obecnie obowiązujących przepisów prawa oraz aktualnych standardów w zakresie kształtowania polityki przestrzennej. Dotyczy to w szczególności określenia przeznaczenia terenów, parametrów i wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenu, zasad obsługi komunikacyjnej, zasad zapewnienia miejsc postojowych, a także uwzględnienia ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych.

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. Ustalenia dotyczące liczby miejsc postojowych zostały dostosowane do planowanego sposobu zagospodarowania terenu oraz przewidywanej funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami, z uwzględnieniem potrzeby zapewnienia właściwej obsługi komunikacyjnej projektowanej zabudowy.

W związku z planowaną funkcją mieszkaniową wielorodzinną z usługami szczególnego znaczenia nabiera zapewnienie odpowiedniej obsługi komunikacyjnej terenu oraz właściwej liczby miejsc postojowych, adekwatnej do projektowanej intensywności zabudowy i zakresu dopuszczonych funkcji. Ustalenia planu w tym zakresie mają służyć zapewnieniu prawidłowego funkcjonowania projektowanej zabudowy oraz ograniczeniu negatywnego wpływu parkowania na przestrzeń publiczną.

W ustaleniach planu uwzględniono również ograniczenia związane z zapewnieniem bezpieczeństwa ruchu lotniczego, wynikające z lokalizacji lotniska Płock. W szczególności parametry dotyczące wysokości zabudowy uwzględniają ograniczenia wysokościowe wynikające z przepisów odrębnych oraz uwarunkowań związanych z funkcjonowaniem lotniska. Tym samym projektowane zagospodarowanie terenu nie powinno powodować powstania przeszkód lotniczych mogących negatywnie wpływać na bezpieczeństwo ruchu lotniczego.

Zmiana przeznaczenia terenu na zabudowę mieszkaniową wielorodzinną z usługami pozwoli na racjonalne wykorzystanie istniejącej struktury miejskiej i terenów położonych w granicach zurbanizowanej części miasta, przy jednoczesnym zachowaniu zasad ładu przestrzennego oraz uwzględnieniu wymogów dotyczących obsługi komunikacyjnej, infrastruktury technicznej, ochrony środowiska i bezpieczeństwa ruchu lotniczego.

13. PODSUMOWANIE

Przedmiotowy projekt uchwały w sprawie uchwalenia planu inwestycyjnego w rejonie ulicy Przemysłowej w Płocku spełnia wymogi obowiązujących przepisów prawa. Procedura ZPI jest realizowana w formie określonej przepisami prawa oraz w zgodności z ustaleniami obowiązującego Planu ogólnego miasta Płocka. Przeprowadzona procedura planistyczna daje pewność jawności społecznej i dochowania zgodności z przepisami prawa. Tak przygotowany, a następnie uchwalony dokument będzie stanowił podstawę formalną i

merytoryczną do wydawania decyzji administracyjnych. Przedmiotowy projekt wpisuje się również w założenia zawarte w Strategii Zrównoważonego Rozwoju Miasta Płocka 2035+ .

Zasadnym jest więc uchwalenie niniejszego planu.