

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 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538 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 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 roku w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. 2021 r. poz. 2404), zwanym dalej rozporządzeniem.

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

2. GRANICE I CEL ZINTEGROWANEGO PLANU INWESTYCYJNEGO

Granicami Zintegrowanego planu inwestycyjnego w rejonie ulicy Krakówka w Płocku, zwanego dalej ZPI, 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 roku, zwanego dalej MPZP. 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 rozbudowy istniejących obiektów lub budowy nowych, o takiej funkcji.

3. INWESTYCJA GŁÓWNA I INWESTYCJA UZUPEŁNIAJĄCA

3.1. Inwestycja główna

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

3.2. Inwestycja uzupełniająca

Jako inwestycję uzupełniającą wskazuje się przebudowę ulicy Krakówka, stanowiącą drogę publiczną klasy lokalnej. Inwestycja spełnia definicję inwestycji uzupełniającej, określoną w art. 2 pkt 5a ustawy, jako inwestycja w zakresie budowy, zmiany sposobu użytkowania lub przebudowy dróg publicznych.

Obszar Inwestycji uzupełniającej obejmuje część działki o nr ewid. 1327/1 obręb 0012 Radziwie.

Teren inwestycji uzupełniającej położony jest na obszarze 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 roku. Dla obszaru Inwestycji uzupełniającej plan te ustala: teren 3KDL – „teren drogi publicznej lokalnej”.

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”.

Obowiązując MPZP ustala dla przedmiotowej nieruchomości przeznaczenie zgodne z zakresem Inwestycji uzupełniającej, więc jej realizacja jest możliwa na podstawie jego ustaleń i nie ma obowiązku obejmowania go granicami ZPI.

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

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

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy, w związku z art. 64 ust. 2, art. 67 ust. 3 pkt 2 i 4, ust. 4 pkt 1 oraz ust. 5 ustawy z dnia 7 lipca 2023 roku o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688 z późn. zm.) – rada gminy uchwała plan miejscowy po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego (SUiKZP).

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Płocka zostało przyjęte Uchwałą Nr 565/XXXIII/2013 Rady Miasta Płocka z dnia 26 marca 2013 roku utraciło moc 31 sierpnia 2026 roku. Ponieważ jednak przed dniem utraty mocy SUiKZP ogłoszono o rozpoczęciu konsultacji społecznych projektu ZPI, to zgodnie z art. 67 ust. 5 – stosuje się SUiKZP w brzmieniu dotychczasowym.

W SUiKZP obszar ZPI sklasyfikowano jako „**MN – obszary o dominującej funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej**”, dla których dopuszcza się funkcje: „*mieszkalną jednorodziną oraz uzupełniającą: mieszkalną wielorodziną, 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 minimalnego udziału 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 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, 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 ZPI poprzez ustalenie klasy przeznaczenia terenu, jako terenów przeznaczonych pod usługi, usługi kultu religijnego lub 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 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.

Występujące w granicach ZPI grunty rolne, stanowiące użytki rolne klasy IIb, chronione są na podstawie ustawy z dnia 3 lutego 1995 roku o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2024 r. poz. 82 z późn. zm.). Ponieważ obszar ZPI 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 ZPI 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 ZPI.

Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – zrealizowano w ZPI 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 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. Ustalenia ZPI 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 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, 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 ZPI z właściwymi organami wojskowymi, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa – w trybie art. 17 pkt. 6 lit. b tiret czwarte oraz art. 37ec ust. 2 pkt 4 lit. b ustawy. W granicach ZPI nie ma terenów zamkniętych, zastrzeżonych ze względu na obronność i bezpieczeństwo państwa.

Potrzeby interesu publicznego – zostały zrealizowane poprzez ustalenie zasad zabudowy i zagospodarowania terenu gwarantujących zachowanie ładu przestrzennego, oraz określonych z poszanowaniem walorów architektonicznych i krajobrazowych, wymogów ochrony środowiska oraz dziedzictwa kulturowego. ZPI ustala także lokalizację inwestycji celu publicznego znaczeniu lokalnym – nowej drogi klasy lokalnej (2KDL) oraz drogi klasy lokalnej – ulicy Krakówka (1KDL), z uwzględnieniem jej miejscowego poszerzenia w rejonie planowanego skrzyżowania.

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

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 ZPI, co w konsekwencji wpłynie na zmniejszenie powierzchni użytkowanych gruntów rolnych. Powyższe wynika z ustaleń obowiązującego SUiKZP, które obszar w granicach ZPI 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, 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 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 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 jednorodziną w rejonie ul. Siewnej. Planowane zagospodarowanie 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 ZPI 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 ZPI.

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.

W pasie drogowy ul. Krakówka (**1KDL**) znajduje się obecnie droga dla pieszych, położona po zachodniej stronie jezdni. Ponadto ulica stanowi odcinek planowanej trasy rowerowej R-65 (trasa wylotowa na Łąck), zgodnie z Programem 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. Trasa ta będzie mieć charakter rekreacyjny, a ruch rowerowy odbywać się będzie w jezdni na zasadach ogólnych.

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 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 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,
- nakazu stosowania nawierzchni z systemem fakturowych oznaczeń w rejonie przystanków komunikacyjnych oraz przejść dla pieszych,
- 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 Miejsowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w rejonie ulic: Kolejowej, Kościelnej i Dobrzykowskiej na osiedlu Radziwie w Płocku, przyjętego w 2010 roku. Realizacja ustaleń ZPI 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 fragmentu pasa drogowego ul. Krakówka, w rejonie planowanego skrzyżowania z drogą 2KDL – ustalonej w planie jako teren **1KDL**.

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 ZPI.

Przypuszczalnie wydatki związane z wejściem w życie planu będą wyższe niż wynikające z niego dochody, jednak nie będą to koszty wyższe, niż koszty konieczne do poniesienia na podstawie ustaleń obowiązującego MPZP. Należy także podkreślić, że uchwalenie ZPI 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, w szczególności koszt wykupu terenu pod jej budowę. Z uwagi na dopuszczenie nowego przeznaczenia – terenu usług – wzrosną natomiast spodziewane dochody z tytułu podatku do nieruchomości.

11. PROCEDURA FORMALNO-PRAWNA

Procedura jest przeprowadzona zgodnie z zapisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w szczególności zgodnie z art. 37ea-37ec. Została ona zainicjowana w dniu 30 października 2025 roku przez złożenie przez Inwestora wniosku, o uchwalenie zintegrowanego planu inwestycyjnego wraz z wymaganymi załącznikami. Po stwierdzeniu kompletności, 4 listopada 2025 roku Prezydent zamieścił wniosek na stronie BIP oraz przekazał go Radzie Miasta, jednocześnie ogłaszając o dokonaniu tych czynności.

Uchwałą Nr 348/XIX/2025 Rady Miasta Płocka z dnia 27 listopada 2025 roku w sprawie wyrażenia zgody na przystąpienie do sporządzenia Zintegrowanego planu inwestycyjnego w rejonie ulicy Krakówka w Płocku, Rada Miasta zgodziła się na dalsze procedowanie wniosku.

Prezydent pismem z dnia 4 grudnia 2025 roku, zwrócił się do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie i Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Płocku, z wnioskiem o uzgodnienie możliwości odstąpienia od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, w trybie przewidzianym w art. 48 Ustawy z dnia 3 października 2008 roku o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2026 r. poz. 670 z późn. zm.). Pismem z dnia 16 grudnia 2025 roku Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Płocku, uznał wniosek za bezzasadny, po stwierdzeniu, że realizacja ustaleń Planu nie spowoduje znaczącego oddziaływania na środowisko. Pismem z dnia 26 marca 2026 roku Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Warszawie, uzgodnił odstąpienie od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko. Na podstawie odpowiedzi organów Prezydent ogłosił w dniu 3 kwietnia 2026 roku o odstąpieniu od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko do projektu ZPI.

Prezydent, w trybie przewidzianym w art. 37ec przeprowadził negocjacje z Inwestorem, w zakresie treści Umowy urbanistycznej. Sporządzony przez Prezydenta projekt Umowy, uwzględniający wynik negocjacji, został zaakceptowany przez obie strony.

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

Następnie Prezydent przeprowadził dla projektu Planu procedurę opiniowania, uzgadniania i konsultacje społeczne, oraz wprowadził do niego zmiany wynikające z tej procedury.

Po podpisaniu z Umowy urbanistycznej, Prezydent zamieścił ją, wraz z projektem ZPI oraz Raportem podsumowującym przebieg konsultacji społecznych.

Po dokonaniu ww. czynności Prezydent przekazał 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 obszaru objętego granicami ZPI.

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 terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, celem dostosowania do istniejącego użytkowania terenu. Z dopuszczalnego ZPI 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 drogi lokalnej **2KDL**, zmienił się częściowo przebieg linii rozgraniczających i nieprzekraczalnych linii zabudowy.

Teren usług kultu religijnego 1UR wyznaczono w miejscu ustalonego w obowiązującym MPZP fragmentu terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (5MN), pozostałego po wyznaczeniu terenu usług (**1U**). Ponieważ obszar jest fragmentem terenu parafii pw. św. Benedykta, zdecydowano o określeniu warunków zabudowy i zagospodarowania terenu jak dla przyległego od północy terenu obiektów kultu religijnego w obowiązującym MPZP (UK). Dlatego przeznaczenie terenu oraz wartości: wysokości zabudowy, maksymalnej powierzchni zabudowy oraz minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej – ustalono jak dla ww. terenu UK. Ustalony w MPZP: przebieg linii rozgraniczających i nieprzekraczalnej linii zabudowy, od strony ul. Krakówka (1KDL) – został przeniesiony do ustaleń ZPI.

Teren drogi lokalnej 1KDL (ulica Krakówka) zachowuje ustalone w obowiązującym MPZP przeznaczenie, zmianie ulega jednak szerokość w liniach rozgraniczających, wynikająca ze zmiany przebiegu linii rozgraniczającej w rejonie skrzyżowania z drogą 2KDL.

Teren **drogi lokalnej 2KDL** zachowuje ustalone w obowiązującym MPZP przeznaczenie, zmianie ulega jednak zachodni odcinek drogi. Ustalony w obowiązującym MPZP odcinek ulicy został zwężony i przesunięty w kierunku południowym – oś ulicy została przesunięta o 4,0 m, a szerokość drogi w liniach rozgraniczających uległa zmniejszeniu – z 16,0 na 14,0 m. Zmiana jest motywowana 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 roku 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 roku 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.