

**Uzasadnienie do uchwały
w sprawie uchwalenia zintegrowanego planu inwestycyjnego
w rejonie ulic Swojskiej i Czwartaków w Płocku.**

1. Podstawa podjęcia uchwały

Na podstawie art. 3 ust. 1, art. 20 ust. 1 i art. 37ec ust. 2 pkt 9 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538 ze zm.), zwanej dalej ustawą, przedkładam projekt zintegrowanego planu inwestycyjnego w rejonie ulic Swojskiej i Czwartaków w Płocku, zwanego dalej planem, celem jego uchwalenia.

Załącznikami do uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – część graficzna planu w skali 1:1000, stanowiąca integralną część uchwały;
- 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie Rady Miasta Płocka o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania
- 3) załącznik nr 3 – dane przestrzenne.

Projekt planu został wykonany zgodnie z procedurą określoną w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i zawiera elementy obligatoryjne planu wskazane w art. 15 ust. 2 ustawy, za wyjątkiem

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
 - 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych;
 - 3) obszarów szczególnego zagrożenia powodzią;
 - 4) obszarów osuwania się mas ziemnych;
 - 5) krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
 - 6) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.
- ze względu na brak takich terenów i obiektów lub brak potrzeby ich określania w planie.

Projekt planu jest zgodny z ustaleniami planu ogólnego miasta Płocka, przyjętego uchwałą Nr 493/XXVII/2026 Rady Miasta Płocka z dnia 27 sierpnia 2026 r. Projekt planu jest zgodny z planem ogólnym w myśl art. 20 ust. 3 pkt 1 ustawy. Obszar objęty planem w całości położony jest w strefie planistycznej o oznaczeniu 29SJ. Profil funkcjonalny strefy 29SJ zawiera „teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej” i „teren usług”, co jest zgodne z przyjętym w planie przeznaczeniem terenu. Projekt planu jest zgodny z przyjętymi w planie ogólnym gminnymi standardami urbanistycznymi. Ustalona w planie dla terenu maksymalna nadziemna intensywność zabudowy (0,9) terenu nie jest większa niż ta wyznaczona w planie ogólnym (0,9). Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej ustalony dla terenu w planie (30%) nie jest niższa niż minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej ustalony w planie ogólnym (30%).

Projekt planu jest zgodny z polityką przestrzenną miasta Płocka zawarta w „Strategii Zrównoważonego Rozwoju Miasta Płocka 2035+” przyjętej uchwałą Nr 315/XVII/2025 Rady miasta Płocka z dnia 25 września 2025 r. Projekt planu jest zgodny z modelem struktury funkcjonalno-przestrzennej zawartej w strategii. Projekt planu realizuje wyznaczone w strategii kierunki dla całego miasta w zakresie kształtowania nowej zabudowy miasta oraz zmiany terenów już zagospodarowanych zgodnie z zasadami ładu przestrzennego oraz miasta zwarteo, a także kierunku obszaru miejskiego B2, na którym obszar objęty planem jest położony, poprzez rozwój oraz intensywnej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z zapewnieniem dobrego dostępu do usług.

2. Realizacja wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 – 4 ustawy.

Spełnienie wymogów określonych w art. 1 ust. 2 ustawy, polegające na uwzględnieniu:

- 1) wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – zostało spełnione poprzez regulacje projektu planu zawarte w części opisowej uchwały jak również na załącznikach. Na części graficznej jednoznacznie przeznaczenie terenu oraz ustalono nieprzekraczalne linie zabudowy. Ponadto treść uchwały ustala parametry i wskaźniki kształtujące zabudowę i zagospodarowanie terenu;
- 2) potrzeby zrównoważonego rozwoju – poprzez lokalizację terenu zabudowy na terenach już zainwestowanych i przeznaczonych pod zabudowę, poszerzając przeznaczenie terenu o kolejne funkcje;
- 3) walorów architektonicznych i krajobrazowych – zostały spełnione m.in. poprzez zawarte zapisy odnośnie wskaźników i parametrów kształtujących zagospodarowanie terenu i gabarytów budynków, określono geometrię dachów dopasowaną do otoczenia występującego poza granicami planu;
- 4) wymagań ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych, ochrony złóż kopalin i zmniejszania podatności na zmiany klimatu – projekt planu reguluje m.in. kwestie odprowadzania i retencjonowania ścieków oraz wód opadowych i roztopowych, a także wymogów w zakresie gospodarki odpadami oraz minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej. Na obszarze objętym planem nie występują złoża kopalin;
- 5) wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – na obszarze objętym planem nie występują zabytki, obiekty wartościowe dla dziedzictwa kulturowego oraz dobra kultury współczesnej, w związku z czym określanie zasad ich ochrony w planie nie jest zasadne;
- 6) wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych – w planie wskazano liczbę miejsc postojowych dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową;
- 7) walorów ekonomicznych przestrzeni – zostało spełnione poprzez ustalenie wskaźników zabudowy zgodnie z lokalnymi uwarunkowaniami. Projekt planu ustala wysokość opłaty planistycznej;
- 8) prawa własności – ustalone w planie granice terenu zostały ustalone z poszanowaniem i uwzględnieniem istniejących podziałów geodezyjnych i własności;
- 9) potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa – w granicach planu nie identyfikuje się szczególnych zagrożeń dla obronności kraju;
- 10) potrzeb interesu publicznego – ustalono maksymalną stawkę procentową opłaty na 30%;
- 11) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej- plan zawiera szczegółowe ustalenia dotyczące infrastruktury technicznej, w tym możliwość lokalizacji sieci wodociągowych, kanalizacyjnych, gazowych, elektroenergetycznych, telekomunikacyjnych oraz stacji transformatorowych;

- 12) zapewnienia udziału społeczeństwa w pracach nad zintegrowanym planem inwestycyjnym, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej – *(do uzupełnienia w trakcie procedury)*;
- 13) zachowania jawności i przejrzystości procedur planistycznych – *(do uzupełnienia w trakcie procedury)*;
- 14) potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – zostały spełnione poprzez zapisy projektu planu dotyczące zaopatrzenia w wodę;
- 15) potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska – zostało spełnione poprzez szczegółowe zapisy odnoszące się do lokalizacji obiektów infrastrukturalnych w sposób zapewniający maksymalne bezpieczeństwo. Na obszarze objętym planem zakazano lokalizacji zakładów o zwiększony lub dużym ryzyku awarii przemysłowych;
- 16) potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej – obszar objęty planem położony jest w strefie planistycznej w planie ogólnym miasta Płocka, która nie dopuszcza przeznaczeń rolniczych. Są to obecnie tereny już zainwestowane, na których, nie występuje istotny potencjał rolniczy. Ustalenia planu nie naruszają interesów lokalnych producentów rolnych oraz nie ograniczają możliwości prowadzenia działalności rolniczej na terenach do tego przeznaczonych w sąsiedztwie planu.

Spełnienie wymogów określonych w art. 1 ust. 3 ustawy, polegające na tym, że ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne, zostało spełnione poprzez poszanowanie prawa własności i istniejącego zagospodarowania przy formułowaniu ustaleń przygotowywanego projektu planu. Ponadto na każdym istotnym etapie sporządzania projektu zapewniono możliwość udziału społeczeństwa.

(informacje o sporządzeniu prognozy oddziaływania na środowisko, do uzupełnienia w trakcie procedury)

Spełnienie wymogów określonych w art. 1 ust. 4 Ustawy, polegające na tym, że w przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez:

- 1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego - spełniona poprzez lokalizację obszaru objętego planem w sąsiedztwie zwartych struktur przestrzennych, do obszaru objętego planem przylegają drogi publiczne powiązane z układem zewnętrznym;
- 2) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu – plan bezpośrednio nie odnosi się do możliwości wykorzystania publicznego transportu zbiorowego, ale tworzy taką możliwość powiązania w tym systemie poprzez lokalizację w sąsiedztwie dróg publicznych;
- 3) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów – plan nie zawiera terenów komunikacji i nie odnosi się do zapewniania rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów,

- jednak obsługiwany komunikacyjnie jest z przyległych dróg położonych poza granicami planu, czym stwarza możliwość korzystania z przyległych terenów komunikacji umożliwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów;
- 4) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy zgodnie z zasadą zrównoważonego rozwoju i poszanowania ładu przestrzennego – plan zachowuje obowiązujące tereny pod zabudowę w obowiązującym planie i dopuszcza uzupełnienie przeznaczenia o kolejną funkcję. Plan obejmuje teren już zainwestowany i nie przewiduje lokalizacji nowej zabudowy na terenach niezainwestowanych.

3. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz z datą uchwały, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy, oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania

Rada Miasta Płocka 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 obowiązujących na obszarze gminy, dokonała oceny Studium i planów miejscowych.

Na obszarze objętym planem obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. W kontekście planów miejscowych nie wskazano priorytetowej potrzeby zmiany obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Swojska – Nowickiego” w Płocku przyjętego uchwałą Nr 135/VII/2019 Rady Miasta Płocka z 25 kwietnia 2019 r., uznając go za aktualny. Uchwalenie planu zgodnie z przedstawionym projektem spełnia jednak zgłaszane we wniosku o sporządzenie zintegrowanego planu inwestycyjnego oczekiwania inwestycyjne zgłaszane we wniosku inwestora dotyczące zmiany obecnie obowiązującego planu poprzez poszerzenie przeznaczenia o usługi względem obecnie obowiązującego przeznaczenia na tym terenie. W ramach inwestycji głównej będzie prowadzona nieuciążliwa działalność usługowa polegająca na prowadzeniu salonu fryzjerskiego. Zmiana ta wpisuje się w kreowanie wielofunkcyjnej przestrzeni miasta zwartego, gdzie łączone są funkcje mieszkalne i nieuciążliwych usług skierowanych bezpośrednio do mieszkańców tego obszaru miasta. Zmiana ta sprzyja realizacji polityki przestrzennej zgodnej ze strategią rozwoju miasta.

Projekt planu uwzględnia uniwersalne projektowanie, o którym mowa w art. 20 ustawy oraz art. 15 ust. 1 pkt 2 ustawy oraz w art. 2 pkt 4 ustawy z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, poprzez zapisy dotyczące wymogu kształtowania przestrzeni publicznych jako dostępnych architektonicznie dla osób ze szczególnymi potrzebami, w tym osób z niepełnoprawnością ruchową, zgodnie z zasadami projektowania uniwersalnego w rozumieniu przepisów odrębnych.

4. Opis procedury formalno-prawnej wykonanej w ramach procedury opracowania planu

Zgodnie z art. 37ea ust. 1 inwestor złożył dnia 20 sierpnia 2026 r. wniosek o uchwalenie zintegrowanego planu inwestycyjnego wraz z projektem. Następnie Prezydent Miasta Płocka dnia 2.09.2026 r. wezwał do dołączenia do wniosku w ciągu 14 dni od dnia otrzymania pisma projektu zintegrowanego planu inwestycyjnego wraz z uzasadnieniem spełniającego wymagania określone w art. 15 ust. 1-2 ustawy. W związku z tym inwestor złożył skorygowany projekt zintegrowanego planu inwestycyjnego wraz z uzasadnieniem ...

(opis dalszych czynności, do uzupełnienia w następnych etapach procedury)

5. Opis przesądzeń planistycznych podjętych w trakcie opracowania projektu planu.

Obszar opracowania obejmuje tereny zlokalizowane w mieście Płock w pobliżu ulic Swojskiej i Czwartaków. Łączna powierzchnia planu wynosi ok. 0,140 ha, a przyjęte w jego ramach ustalenia stanowią wypełnienie potrzeb mieszkańców na tym obszarze. Cały obszar objęty planem obejmuje teren inwestycji głównej (1MN-U). Inwestycję główną stanowić będzie działalność usługowa nieuciążliwa w postaci salonu fryzjerskiego. Inwestycją uzupełniającą, określoną w umowie urbanistycznej, będzie budowa chodnika w liniach rozgraniczających terenu drogi dojazdowej. Teren inwestycji uzupełniającej nie został objęty planem na podstawie na podstawie art. 37ea ust. 2a.

Cały obszar objęty planem obejmuje jeden teren oznaczony symbolem 1MN-U o przeznaczeniu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług. Przyjęte przesądzenie planistyczne jest zgodne z wyznaczoną na obszarze objętym planem strefą planistyczną 29SJ w planie ogólnym miasta, która w swoim profilu funkcjonalnym zawiera przeznaczenia: „teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej” oraz „teren usług”.

Plan wypełnia dyspozycje ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym formułując, w aspekcie ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zasady zagospodarowania terenu. Ustalenia planu zawierają rozwiązania mające na celu ograniczenia negatywnego oddziaływania potencjalnych inwestycji na tym terenie, ustala parametry zabudowy oraz ustala minimalną powierzchnię biologicznie czynną.

6. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Na obszarze objętym planem nie przewiduje się nowych inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej i komunikacyjnej należących do zadań własnych gminy. W związku z finansowaniem przez inwestora inwestycji uzupełniającej, należącej do zadań własnych gminy, uchwalenie planu będzie mieć korzystny wpływ na budżet gminy.

Ponadto, w związku z uchwaleniem planu przewiduje się wpływy do budżetu miasta z podatku od nieruchomości oraz inne dochody związane z obrotem nieruchomościami, w tym z tytułu opłaty planistycznej związanej ze wzrostem wartości nieruchomości, podatku od nieruchomości oraz podatku od czynności cywilnoprawnych.

7. Podsumowanie

Procedura planistyczna sporządzania zintegrowanego planu inwestycyjnego została przeprowadzona zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy, a projekt zintegrowanego planu inwestycyjnego spełnia wymogi merytoryczne i formalne do jego uchwalenia. Tym samym podjęcie uchwały jest zasadne.

Prezydent Miasta Płocka