

UZASADNIENIE

W myśl zapisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) zintegrowany plan inwestycyjny jest szczególną formą planu miejscowego. Obejmuje obszar inwestycji głównej i uzupełniającej. Wejście w życie zintegrowanego planu inwestycyjnego powoduje utratę mocy obowiązującej planów miejscowych lub ich części odnoszących się do terenu objętego tym planem.

Na wniosek inwestora złożony za pośrednictwem wójta, burmistrza albo prezydenta miasta rada gminy może uchwalić zintegrowany plan inwestycyjny. Do wniosku inwestor dołącza projekt zintegrowanego planu inwestycyjnego, który musi spełniać wymagania określone w art. 15 ust. 1-3, art. 16 ust. 1 i przepisach wydanych na podstawie art. 16 ust. 2 oraz zawierać załącznik, o którym mowa w art. 67a ust. 5 powyższej ustawy. Wójt, burmistrz albo prezydent miasta udostępnia wniosek w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie podmiotowej urzędu oraz przekazuje radzie gminy, w terminie 3 dni roboczych od dnia jego otrzymania, ogłaszając o tych czynnościach, w sposób określony w art. 8h ust. 1 pkt 2-4 ustawy.

Rada gminy może wyrazić zgodę na przystąpienie do sporządzenia zintegrowanego planu inwestycyjnego. Wyrażenie zgody przez radę gminy inicjuje dalszą procedurę uchwalania planu, na którą składają się m. in.: negocjacje z inwestorem w zakresie treści projektu umowy urbanistycznej oraz projektu zintegrowanego planu inwestycyjnego, opiniowanie i uzgadnianie projektu planu przez organy właściwe rzeczowo, konsultacje społeczne oraz zawarcie umowy urbanistycznej.

Umowę urbanistyczną zawiera się w formie aktu notarialnego. Przez umowę urbanistyczną inwestor zobowiązuje się na rzecz gminy do realizacji inwestycji uzupełniającej. Załącznikiem do umowy jest projekt zintegrowanego planu inwestycyjnego. Skutki prawne umowy urbanistycznej powstają z dniem wejścia w życie zintegrowanego planu inwestycyjnego w brzmieniu określonym w załączniku do tej umowy.

W negocjacjach poprzedzających zawarcie umowy urbanistycznej bierze udział osoba wyznaczona przez radę gminy, a w przypadku gdy rada gminy nie wyznaczy takiej osoby - przewodniczący rady gminy.

Do Prezydenta Miasta Płocka w dniu 30 października 2025 r. wpłynął wniosek spółki działającej pod nazwą: SELEKT sp. j. Radosław Gawroński Tomasz Konderski z siedzibą w Płocku przy ul. Krakówka 3, z pełnomocnictwa której działa Pani Joanna Jaskułowska, w sprawie uchwalenia Zintegrowanego planu inwestycyjnego w rejonie ulicy Krakówka w Płocku.

Teren wyznaczony do sporządzenia zintegrowanego planu inwestycyjnego zlokalizowany jest na osiedlu Radziwie w Płocku przy ul. Krakówka. Swoim zasięgiem obejmuje część działek o numerach ewidencyjnych gruntów: 1327/1, 1328/2 (obręb nr 12 – Radziwie) położonych w Płocku, o łącznej powierzchni ok. 0,9 ha.

Celem uchwalenia przedmiotowego zintegrowanego planu inwestycyjnego jest zmiana ustaleń obowiązującego Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w rejonie ulic: Kolejowej, Kościelnej i Dobrzykowskiej na osiedlu Radziwie w Płocku, przyjętego Uchwałą Nr 719/LI/10 Rady Miasta Płocka z dnia 25 maja 2010 r. Zmiana ta jest niezbędna dla zachowania i rozwoju funkcji usługowej i mieszkaniowej na obszarze objętym planem, rozumianej w szczególności jako możliwość rozbudowy istniejącego obiektu usługowego zlokalizowanego na działce o nr ew. 1328/2.

Jako obszar inwestycji głównej wskazuje się: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 1MN, teren usług – 1U i teren usług kultu religijnego – 1UR. Jako obszar inwestycji uzupełniającej wskazuje się: teren drogi lokalnej – 1KDL. W ramach realizacji inwestycji uzupełniającej proponuje się budowę drogi dla pieszych i rowerów o szerokości minimalnej 3,0 m w pasie drogowym ul. Krakówka, lokalizowanej po wschodniej stronie jedni. Inwestycja ta służyć będzie inwestycji głównej poprzez zwiększenie dostępności komunikacyjnej terenów: zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 1MN, usług 1U i usług kultu religijnego 1UR.

Inwestycja uzupełniająca spełnia wymogi definicji zawartej w art. 2 pkt 5a ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Szczegółowy zakres i warunki realizacji inwestycji uzupełniającej określone zostaną w zawartej w późniejszym etapie procedury w umowie urbanistycznej.

Projekt przedmiotowego planu pozostaje w zgodności z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Płocka, przyjętym Uchwałą Nr 565/XXXIII/2013 Rady Miasta Płocka z dnia 26 marca 2013 r. oraz z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Uchwalenie zintegrowanego planu inwestycyjnego będzie miało niewielki wpływ na finanse publiczne, w tym budżet Miasta, ponieważ plan stanowi jedynie modyfikację ustaleń obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w szczególności w zakresie rozmieszczenia inwestycji celu publicznego. Realizacja ustaleń planu skutkować będzie jednak pewnymi wydatkami, stanowiącymi realizację zadań własnych gminy z zakresu realizacji i wykupu gruntów pod budowę i poszerzenie dróg publicznych, oraz wpływami do budżetu miasta z tytułu opłaty planistycznej oraz podatku od nieruchomości.

Zgodnie z wymogiem wynikającym z przepisu art. 37eb ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.), organ udostępnił w Biuletynie Informacji Publicznej przedmiotowy wniosek o uchwalenie zintegrowanego planu inwestycyjnego oraz przekazał w dniu 4 listopada 2025 r. wniosek do Rady Miasta Płocka, równocześnie ogłaszając o tych czynnościach w sposób określony w art. 8h ust. 1 pkt 2-4 powyższej ustawy.

Wyrażenie przez Radę Miasta Płocka zgody na przystąpienie do sporządzenia zintegrowanego planu inwestycyjnego umożliwi rozpoczęcie kolejnych etapów proceduralnych, w szczególności: negocjacji z inwestorem w zakresie projektu planu i umowy urbanistycznej, opiniowania i uzgadniania z instytucjami i organami właściwymi rzeczowo oraz konsultacji społecznych, podczas których każdy zainteresowany może złożyć uwagi do przedmiotowego projektu planu. Ponadto umożliwi zawarcie umowy urbanistycznej (w formie aktu notarialnego) regulującej wzajemne zobowiązania gminy i inwestora związane z przyjęciem planu, w której wnioskodawca zobowiązuje się do realizacji inwestycji uzupełniającej na rzecz Miasta.

Zawarcie umowy urbanistycznej poprzedzone zostanie negocjacjami, w których udział będzie brała osoba wyznaczona przez radę gminy, zgodnie z art. 37ee ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W związku z powyższym niniejszą uchwałą wyznacza się również przedstawiciela Rady Miasta Płocka do udziału w negocjacjach w sprawie przedmiotowego zintegrowanego planu inwestycyjnego i umowy urbanistycznej.