

**UZASADNIENIE ODSTĄPIENIA OD PRZEPROWADZENIA STRATEGICZNEJ OCENY
ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO DLA PROJEKTU
ZINTEGROWANEGO PLANU INWESTYCYJNEGO W REJONIE
ULICY BIELSKIEJ W PŁOCKU**

Uzasadnienie odstąpienia od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko do projektu Zintegrowanego planu inwestycyjnego w rejonie ulicy Bielskiej w Płocku sporządzono na podstawie art. 49, w związku z art. 46 ust. 1 pkt 1 i art. 48 ust. 1, 3, 4 pkt 1 oraz ust. 5 i 6 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2024 r. poz. 1112 z późn. zm.).

W dniu 3 listopada 2025 r. do Prezydenta Miasta Płocka wpłynął wniosek spółki działającej pod nazwą: POSSESSION Izabela Markowska z siedzibą w Płocku przy ul. Kobiółka 6, reprezentowaną przez pełnomocnika Pana Jerzego Jaworskiego o uchwalenie zintegrowanego planu inwestycyjnego w rejonie ulicy Bielskiej w Płocku.

Do wniosku dołączono projekt przedmiotowego planu, który swoim zasięgiem obejmuje część działek o numerach ewidencyjnych gruntów: 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 nr 8 - Śródmieście. Obszar projektu planu posiada powierzchnię ok. 1,55 ha i położony jest w centrum Płocka, w północnej części osiedla Stare Miasto. Obszar obejmuje tereny zabudowy w rejonie skrzyżowania ul. Bielskiej i al. F. Kobylińskiego oraz północną część terenu objętego granicami ZPI stanowi część pasa drogowego al. F. Kobylińskiego.

Inwestor wystąpił z wnioskiem o uchwalenie przedmiotowego planu w celu zmiany obowiązujących ustaleń Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Bielska-Ostatnia” w Płocku, przyjętego Uchwałą Nr 453/XXVI/2020 Rady Miasta Płocka z 30 grudnia 2020 roku w sprawie uchwalenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Bielska-Ostatnia” w Płocku, opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego w dniu 25 lutego 2021 roku poz. 1572, która obowiązuje dla większości części terenu objętego ZPI. Nowelizacja zapisów planistycznych, zwłaszcza w zakresie poszczególnych wskaźników i parametrów jest konieczna w związku z częściową ich dezaktualizacją na przestrzeni lat. Zmiana ustaleń planistycznych umożliwi dostosowanie zapisów planu do faktycznego zagospodarowania oraz oczekiwań właścicieli nieruchomości w zakresie planowanych zamierzeń inwestycyjnych.

Projekt zintegrowanego planu inwestycyjnego na obszarze obecnie obowiązującego planu miejscowego przewiduje przeznaczenie obszaru pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną lub usług, z wyłączeniem usług handlu wielkopowierzchniowego, stacji paliw, myjni samochodowych, warsztatów, szpitali oraz domów opieki. W porównaniu do zapisów obecnie obowiązującego na tym terenie planu miejscowego, ZPI zakłada korektę przeznaczenia z terenu zabudowy śródmiejskiej na teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług oraz rezygnację z terenu publicznie dostępnych samorządowych ciągów pieszych, wprowadzając na tym obszarze teren placu lub rynku wraz ze strefą lokalizacji zieleni. Zmiana ta nie będzie skutkować znaczącą modyfikacją wskaźników i parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu. Projekt ZPI obejmuje część pasa drogowego al. F. Kobylińskiego, znajdujący się poza granicami ww. obowiązującego planu miejscowego. Projekt przedmiotowego zintegrowanego planu inwestycyjnego stanowi **załącznik nr 1** do niniejszego Uzasadnienia.

W dniu 27 listopada 2025 r. Rada Miasta Płocka podjęła Uchwałę Nr 347/XIX/2025 w sprawie wyrażenia zgody na przystąpienie do sporządzenia Zintegrowanego planu inwestycyjnego w rejonie ulicy Bielskiej w Płocku.

Wobec powyższego organ stwierdził, że stosownie do art. 48 ust. 3 i ust. 4 pkt 1 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2024 r. poz. 1112 z późn. zm.) projekt Zintegrowanego planu inwestycyjnego w rejonie ulicy Bielskiej w Płocku stanowić będzie niewielką modyfikację obowiązującego Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Bielska-Ostatnia” w Płocku. Obszar objęty projektem zintegrowanego planu znajduje się w granicach jednej gminy. W odniesieniu do art. 48 ust. 1 przywołanej wyżej ustawy organ uznał, że realizacja przedmiotowej zmiany ustaleń obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie spowoduje znaczącego oddziaływania na środowisko, w tym na obszary Natura 2000.

Występując z wnioskiem o odstąpienie od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, zgodnie z art. 49 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2024 r. poz. 1112 z późn. zm.), wzięto pod uwagę następujące uwarunkowania:

1. Charakter działań przewidzianych w projekcie Zintegrowanego planu inwestycyjnego w rejonie ulicy Bielskiej w Płocku stanowiącego zmianę Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Bielska-Ostatnia” w Płocku

- a) Stopień, w jakim dokument ustala ramy dla późniejszej realizacji przedsięwzięć, w odniesieniu do usytuowania, rodzaju i skali tych przedsięwzięć - projektowana zmiana obowiązującego planu miejscowego polegać będzie na dostosowaniu parametrów i wskaźników poszczególnych terenów do obecnego zagospodarowania, aktualnych potrzeb i uwarunkowań obszaru w zakresie funkcji usługowo-mieszkalnych. Zakres dopuszczonych usług nie będzie dotyczyć realizacji przedsięwzięć zaliczonych do mogących znacząco oddziaływać na środowisko.
- b) Powiązania z działaniami przewidzianymi w innych dokumentach - projektowana zmiana planu miejscowego w zakresie określonym wyżej nie będzie naruszać ustaleń obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania miasta Płocka. Nie stwierdza się żadnych innych powiązań z działaniami przewidzianymi w innych dokumentach.
- c) Przydatność w uwzględnieniu aspektów środowiskowych, w szczególności w celu wspierania zrównoważonego rozwoju, oraz we wdrażaniu prawa wspólnotowego w dziedzinie ochrony środowiska - zakres projektowanej zmiany nie dotyczy przedmiotowego zagadnienia.
- d) Powiązania z problemami dotyczącymi ochrony środowiska - zakres projektowanej zmiany nie dotyczy przedmiotowego zagadnienia.

2. Rodzaj i skala oddziaływania na środowisko

- a) Prawdopodobieństwo wystąpienia, czas trwania, zasięg, częstotliwość i odwracalność oddziaływań - zmiana ustaleń planistycznych polegać będzie na dostosowaniu zapisów planu do aktualnych potrzeb i uwarunkowań obszaru oraz zamierzeń inwestycyjnych, zwłaszcza w zakresie rozwoju funkcji usługowo-mieszkalnych. Zmiana ta nie będzie skutkować wprowadzeniem znaczących zmian wskaźników i parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu. W związku z powyższym zapisy przedmiotowego planu nie będą skutkować wystąpieniem oddziaływań na środowisko.
- b) Prawdopodobieństwo wystąpienia oddziaływań skumulowanych lub transgranicznych - zakres projektowanej zmiany nie będzie skutkować wystąpieniem oddziaływań skumulowanych lub transgranicznych.
- c) Prawdopodobieństwo wystąpienia ryzyka dla zdrowia ludzi lub zagrożenia dla środowiska - zakres projektowanej zmiany nie będzie skutkować wystąpieniem ryzyka dla zdrowia ludzi lub zagrożenia dla środowiska.

3. **Cechy obszaru objętego oddziaływaniem na środowisko**

Obszary o szczególnych właściwościach naturalnych lub posiadające znaczenie dla dziedzictwa kulturowego, wrażliwe na oddziaływania, istniejące przekroczenia standardów jakości środowiska lub intensywne wykorzystywanie terenu – teren objęty zintegrowanym planem inwestycyjnym to obszar obejmujący kilka nieruchomości, w tym niezagospodarowane działki, oraz obecnie nieużytkowane budynki dawnego młyna parowego, dla którego w planie ustalono warunki ochrony zabytku figurującego w Gminnej ewidencji zabytków. Ponadto uwzględniono ochronę Krajobrazu kulturowego miasta – poprzez kształtowanie zabudowy i zagospodarowania terenu w nawiązaniu do układu historycznej, dziewiętnastowiecznej zabudowy śródmieścia Płocka. Ustalone zasady ochrony zabytku – budynku dawnego młyna parowego, położonego przy ul. Bielskiej 45, powielają ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, z doprecyzowaniem jednak zasad nadbudowy obiektu. Z uwagi na fakt, iż w przedmiotowym planie nie przewiduje się wprowadzenia znaczących zmian parametrów, wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenu, a jedynie zachowanie funkcji usługowo-mieszkalnych nie przewiduje się wystąpienia przekroczeń standardów jakości środowiska lub intensywnego wykorzystywania terenu. Ponadto wprowadzone zapisy w projekcie zintegrowanego planu inwestycyjnego zakazujące lokalizacji przedsięwzięć niedotrzymujących standardów jakości środowiska, poza terenem działki budowlanej, na której są zlokalizowane, przyczynią się do utrzymania odpowiedniej jakości środowiska.

a) Formy ochrony przyrody w rozumieniu ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody oraz obszary podlegające ochronie zgodnie z prawem międzynarodowym - zakres projektowanej zmiany ustaleń planu miejscowego nie będzie skutkować wystąpieniem oddziaływania na formy ochrony przyrody w rozumieniu ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, gdyż przedmiotowy plan zakłada zachowanie na obszarze objętym jego ustaleniami, względem obecnie obowiązującego planu, funkcji usługowo-mieszkalnych oraz nie przewiduje znaczących zmian parametrów i wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenu. Najbliższe obiekty objęte formą ochrony to:

- obszar Zespołu Przyrodniczo-Krajobrazowego jaru rzeki Brzeźnicy - zlokalizowany w odległości ok. 1,2 km od obszaru objętego planem,
- obszary Natura 2000 – zlokalizowane w odległości 1,3 km od obszaru objętego planem.

Z up. Prezydenta Miasta Płocka

Daniel Falandysz

Kierownik

Referatu Polityki Przestrzennej Miasta
/podpisano elektronicznie/

W załączeniu:

1. Projekt Zintegrowanego planu inwestycyjnego w rejonie ulicy Bielskiej w Płocku – załącznik nr 1;
2. Ortofotomapa wykonana ze zdjęć satelitarnych wraz z granicami terenu objętego wnioskiem o odstąpienie od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko – załącznik nr 2;
3. Wrys z obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z granicami terenu objętego wnioskiem o odstąpienie od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko – załącznik nr 3;
4. Uchwała Nr 159/VII/2024 Rady Miasta Płocka z dnia 27 listopada 2025 r. w sprawie wyrażenia zgody na przystąpienie do sporządzenia Zintegrowanego planu inwestycyjnego w rejonie ulicy Bielskiej w Płocku. – załącznik nr 4.