

1 2 A Ω 8 9

Koncepcja Zagospodarowania Przestrzennego Jaru Rzeki Brzeźnicy w Płocku

CZĘŚĆ OPISOWA



**INNOWACYJNA
GOSPODARKA**
NARODOWA STRATEGIA SPÓJNOŚCI



PŁOCK

UNIA EUROPEJSKA
EUROPEJSKI FUNDUSZ
ROZWOJU REGIONALNEGO



SPIS ZAWARTOŚCI

I. CHARAKTERYSTYKA OBSZARU PROJEKTOWEGO	str. 2 - 4
II. UZASADNIENIE PRZYJĘTEJ KONCEPCJI	str. 5 - 9
III. PROPONOWANY PROGRAM FUNKcjONALNO - UŻYTKOWY	str. 9 - 11
IV. ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO	str. 12 - 13
V. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU	str. 13 - 14
VI. SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE	str. 14
VII. WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH	str. 14 - 15
VIII. ANALIZA I OCENA ODDZIAŁYWANIA PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ NA ŚRODOWISKO	str. 15 - 17
IX. ANALIZA SWOT DLA PRZEDMIOTOWEGO TERENU	str. 17 - 19
X. ANALIZA KOSZTÓW REALIZACJI KONCEPCJI	str. 20
XI. INFORMACJA O BARIERACH INWESTYCYJNYCH	str. 21 - 22

I. CHARAKTERYSTYKA OBSZARU PROJEKTOWANEGO

1. PRZYRODA JARU BRZEŹNICY

O wyjątkowości doliny rzeki Brzeźnicy w skali miasta decyduje przede wszystkim ukształtowanie terenu oraz jej nieuregulowany, dziki charakter. Malownicze rozlewiska, połamane konary drzew, meandrujące koryto rzeki i wiele innych unikalnych krajobrazów sprawia wrażenie nietkniętych ludzką ręką. Odwiedzając dziewicze tereny jaru można poczuć kontakt z otaczającą przyrodą.

Projekt został opracowany na podstawie wizji lokalnej, analiz uwarunkowań środowiskowych, map geodezyjnych oraz innych materiałów dostarczonych przez Organizatora Konkursu.

Z dokonanych analiz wynika, że obszar jest trudno dostępny. Strome zbocza jaru, gęsta roślinność oraz fakt, że bezpośrednio do krawędzi doliny przylegają ogrodzone tereny przemysłowe, sportowe i ogrodów działkowych, sprawiają, że na dużej długości dostęp do doliny możliwy jest tylko w kilku punktach. Ponadto istniejące zjazdy na teren jaru są często zaniedbane i zarośnięte roślinnością lub przegrodzone zawałonymi drzewami. Niedostępność jaru sprzyja rozwojowi dzikiej przyrody.

Ekosystem jaru, pomimo swej malowniczości, poddawany jest nieustannie dużej presji ze strony sąsiednich terenów przemysłowych, rolniczych i mieszkaniowych. Najpoważniejszym problemem jest skażenie wód powierzchniowych oraz gleb. Na terenie znajdują się liczne dzikie wysypiska śmieci. Lokalnie występuje też problem hałasu związanego z komunikacją samochodową i przemysłem.

Prawie cały obszar jaru jest niezagospodarowany. Stanowi to jego wadę, a zarazem wartość i potencjał. Dzikie, nienaruszone obszary charakteryzują się malowniczością. W projekcie należałoby znaleźć złoty środek między zagospodarowaniem, a ochroną tego wyjątkowego krajobrazu.

EKOPOZYTYWY:

- Korzystne ukształtowanie koryta rzeki

Narzuty kamienne, spiętrzenia i przewężenia powodują zmianę prędkości przepływu wody, co sprzyja rozwojowi fauny i flory nadrzecznej. Korzenie drzew mogą stanowić siedlisko dla zwierząt oraz zabezpieczają przed erozją linii brzegowej.

- Tereny podmokłe to najbardziej produktywne ekosystemy, które:

- o redukują nadmiar składników pokarmowych w wodzie,
- o minimalizują zagrożenie powodziowe
- o zatrzymują wodę burzową, która stopniowo przekształca się w ciek wodny
- o redukują erozję linii brzegowej rzeki,
- o uzupełniają tereny wodonośne,
- o powstrzymują rozwój wodorostów,
- o zapobiegają obniżeniom poziomu tlenu w wodzie.

- Wartościowe okazy drzew.

Na terenie jaru rzeki Brzeźnicy znajdują się wartościowe drzewa oraz ich zespoły, które powinny zostać zinwentaryzowane i oznaczone jako pomniki przyrody. Należałoby również oznaczyć charakterystyczne gatunki roślin w ramach ścieżki edukacyjnej.

EKOMINUSY:

- Zanieczyszczenie rzeki oraz wód powierzchniowych

Obecnie, wody rzeki Brzeźnica charakteryzują się niską jakością. Raporty o stanie czystości wykazują obecność azotynów, fosforanów oraz zanieczyszczenia bakteriologicznego w postaci coli.

Pomimo iż rzeka znajduje się na obszarze chronionym, wymogi jej protekcji są niespełnione.

Kwestia oczyszczenia wód w rzece oraz zlikwidowania źródeł zanieczyszczeń wód powierzchniowych powinna stać się priorytetem działań związanych z zagospodarowaniem terenów jaru.

- Punktowe ogniska zanieczyszczeń w postaci licznych "dzikich" wysypisk śmieci

Zlokalizowane najczęściej w okolicach słabo uczęszczanych zjazdów na teren parku.

- Przemysł petrochemiczny

Przemysł jest źródłem zanieczyszczenia powietrza: dwutlenkiem siarki i azotu, tlenkiem węgla, pyłem oraz węglowodorami. Istnieje również znaczne zagrożenie migracji zanieczyszczeń ze skażonych gruntów produktami ropopochodnymi. Zdjęcia poniżej ukazują oczyszczalnię ścieków na terenie Petrochemii, z którego woda jest odprowadzana kanałem do rzeki Brzeźnicy.

Należy wprowadzić większą kontrolę szkodliwych substancji przedostających się na teren Jaru.

- Brak systemów kanalizacyjnych na obszarach sąsiadujących z jarem

Brak kanalizacji sanitarnej może być źródłem zanieczyszczeń wynikających z nieszczelności przydomowych urządzeń kanalizacyjnych oraz nielegalnego odprowadzania ścieków do rzeki

- Bezpośrednie odprowadzenie wód opadowych do rzeki - dotyczy to głównie sptywów powierzchniowych z terenów przemysłowych i zurbanizowanych

- Nawozy niewłaściwie stosowane i przechowywane na terenach uprawy rolnej oraz ogrodów działkowych

2. KRAJOBRAZ KULTUROWY

PAROWA

Teren dawnej wsi Parowa obfituje w ruiny budynków gospodarczych i przemysłowych takich jak młyny, cegielnia i browar. Szczególny potencjał krajobrazowy mają pozostałości starego browaru.

Na południu terenu funkcję komunikacyjną pełnią wciąż dawne drogi, dalej na północ, na wysokości Kostrogaju szlaki te są bardzo zaniedbane i praktycznie nieczytelne w terenie. Nieopodal kościoła św. Ducha, u zjazdu na teren z ulicy Dobrzyńskiej znajduje się murowana kapliczka z 1882 roku.

TRZEPOWO

Osiedle Trzepowo, które przecina rzeka Brzeźnica jest dawną historyczną wsią. Do dziś zachował się historyczny układ zabudowy ulokowanej po obu stronach rzeki, wzdłuż ulic: Krzywej i Rolnej. Zabytkowy kościół św. Aleksego jest centralnym punktem dawnej wsi i najbardziej znaczącym obiektem w okolicy. Zabudowę nadal otaczają otwarte tereny rolne.

PODSUMOWANIE:

Mocne strony:

- środowisko przyrodnicze;
- walory krajobrazowe;
- bliskość osiedli wielorodzinnych;
- walory kulturowe.

Słabe strony:

- ograniczenia wynikające z obowiązywania uchwały o utworzeniu Zespołu Przyrodniczo-Krajobrazowego Rzeki Brzeźnicy;
- słaba dostępność komunikacyjna terenu;
- zanieczyszczenia wód powierzchniowych i gleb.

Szanse:

- planowane inwestycje w infrastrukturę w pobliżu terenu (obwodnica północna) podnoszące dostępność obszaru;
- inwestycje w infrastrukturę na terenie.

Zagrożenia

- planowane Inwestycje infrastrukturalne mocno ingerujące w dolinę rzeczną (mosty na przedłożeniu ul. Przemysłowej i na obwodnicy północnej);
- zwiększenie presji ekologicznej na obszar dolin rzecznej w wyniku planowanego powiększenia terenów przemysłowych na północ od terenu opracowania.

II. UZASADNIENIE PRZYJĘTEJ KONCEPCJI

Koncepcja Zagospodarowania Jaru Rzeki Brzeźnicy została opracowana po sformułowaniu podstawowych celów wynikających z analizy stanu istniejącego: mocnych i słabych stron terenu opracowania oraz szans i zagrożeń.

CELE OGÓLNE:

- zwiększenie dostępności jaru rzeki Brzeźnica;
- zagospodarowania i uporządkowanie terenu;
- wprowadzenie nowych funkcji rekreacyjnych oraz zachowanie części obszaru nienaruszonego;
- podniesienie jakości środowiska;
- wzmocnienie istniejących wartości krajobrazowych poprzez ich odpowiednie wyeksponowanie;
- zwrócenie miasta w stronę rzeki Brzeźnica i odzyskanie przestrzeni, która może służyć mieszkańcom;

Bardziej szczegółowo projekt zagospodarowania Parku Jaru Rzeki Brzeźnicy można podzielić na trzy odrębne działy: 1. środowisko naturalne, 2. krajobraz kulturowy, 3. funkcje.

1. ŚRODOWISKO NATURALNE

Priorytetem projektu zagospodarowania jaru rzeki Brzeźnica jest oczyszczenie wód, a także przywrócenie rzece i jej dolinie funkcji "korytarza ekologicznego" umożliwiającego swobodną wędrówkę i rozprzestrzenianie się rybom i innym zwierzętom wodnym i lądowym.

Nowo projektowane ekosystemy wodno-roślinne zmniejszą ilość zanieczyszczeń, a jednocześnie będą służyć rekreacji i edukacji ekologicznej mieszkańców. Obecność rozwiązań zgodnych z zasadami zrównoważonego rozwoju w przestrzeni jaru rzeki Brzeźnica podniesie świadomość społeczeństwa i dbałość o środowisko, a także podkreśli poczucie połączenia z naturą. Teren jaru został zaplanowany jako zielono-niebieski park, w którym nadrzędnymi tematami projektowymi są rozwiązania dotyczące zarówno zagospodarowania zieleni jak i wody.

Teren jaru biegnąc na przestrzeni 5km w granicach miasta łączy liczne tereny zielone w spójną całość. Stanowi on pomost pomiędzy zielenią miejską a doliną Wisły na południu i terenami rolniczymi na północy. Istniejące korytarze zielone umożliwiają migrację lokalnych zwierząt pomiędzy różnymi rodzajami siedlisk.

Ścieżki poprowadzone wzdłuż rzeki i w poprzek niej powinny stać się wizualnym i fizycznym zielonym powiązaniem, które stworzy więzi między ludźmi a ekologią, kulturą i historią tego miejsca. Tarasy nadrzeczne i mostki będą dawać możliwość spędzania czasu w otoczeniu rzeki.

Dolina rzeki Brzeznica stanowi jedną spójną całość, jednakże jej krajobraz, sposób odbioru oraz doświadczanie przestrzeni jest zróżnicowane i unikalne dla poszczególnych jego części. Założeniem projektu jest wydobyć i wyeksponować różnorodność potencjału drzemiącego w opracowanym obszarze. Projekt stanowi synergię propozycji związanych z wodą, dziką naturą i ludźmi.

W projekcie proponuje się użycie lokalnych, naturalnych materiałów nawiązujących do charakteru miejsca. W obszarach chronionego krajobrazu miejsca do siedzenia będą stworzone przez pieńki, kamienie, proste drewniane meble, które stworzą miejsca do wypoczynku wyglądające jak fragment zastanego krajobrazu.

CELE:

- poprawa jakości środowiska naturalnego jaru, a zwłaszcza stanu wód powierzchniowych i płynących;
- podkreślenie i zachowanie naturalnego charakteru terenów;
- zachowanie i rozwój różnorodności biologicznej;
- zachowanie środowisk wilgotnych i bagiennych;
- zachowanie bogactwa szaty roślinnej;
- edukacja ekologiczna społeczeństwa.

DZIAŁANIA PROJEKTOWE MAJĄCE ZA ZADANIE ODPOWIEDNIE UKSZTAŁTOWANIE KORYTA RZEKI BRZEŹNICA:

- Projektowane wzmocnienie meandrowania koryta rzeczne zwiększy pojemność retencyjną doliny oraz zdolność wód płynących do samooczyszczania;
- projekt przewiduje rozbudowę potencjału retencyjnego obszarów zielonych poprzez zwiększenie obszaru zajmowanego przez tereny podmokłe;
- stosowanie narzutów kamiennych, lokalnych przewężeń i spiętrzeń spowoduje zmianę prędkości przepływu wody, co wpłynie korzystnie na rozwój fauny i flory nadrzecznej;
- sugeruje się aby brzegi rzeki były porośnięte rodzimą roślinnością wodną, która będzie filtrować przepływającą wodę i stanowić siedlisko naturalne;
- wzdłuż rzeki zaprojektowano łańcuch zbiorników sedymentacyjnych, w których będzie zachodził proces biologicznego oczyszczania wód powierzchniowych, deszczowych oraz strumieni zasilających rzekę;
- zarządzanie wodą opadową;
- nadmiar wody ma możliwość częściowego odparowania i zasilenia przyulicznej zieleni;
- system retencji i oczyszczania wód opadowych redukuje ilość nieczyszczonych ścieków które trafiają do rzeki;
- w projekcie zastosowano rozwiązania mające na celu kontrolę spływu wód powierzchniowych;
- w górnej części skarp zlokalizowano podziemne bądź otwarte zbiorniki wstępnie podczyszczające wody burzowe z dróg i chodników oraz ogrodów działkowych, użytków rolnych, które następnie odprowadzane są do rzeki;
- w poprzek skarp usytuowano koryta żwirowe, które odwracają kierunek wód. Wody prowadzone są do muld żwirowych, a następnie do zbiornika sedymentacyjnego.

Powyższe działania nie tylko zapobiegają zalewaniu terenu, ale również chronią powierzchnie skarp przed osuwaniem się.

DZIAŁANIA PROJEKTOWE MAJĄCE NA CELU OCHRONĘ ZBOCZY SKARP PRZED EROZJĄ:

Strome zbocza doliny obfitują w liczne osuwiska, większość z nich nie wymaga zabezpieczenia. Umocnione zostaną te miejsca gdzie ruchy gruntu powodują zagrożenie dla istniejącej infrastruktury oraz nowo projektowane skarpy związane z budową ciągów pieszo-rowerowych.

Działania inwestycyjne polegać będą na:

- kształtowaniu skarp w formie tarasów ułatwiających rozwój roślinności;
- usztywnienie za pomocą nasadzeń, korzeni, długoterminowo przy użyciu drzew;
- ochronie brzegów za pomocą opasek palowo-kiszkowych, ewentualnie, przy wyjątkowo stromych zboczach, gabionów kamiennych.

DZIAŁANIA PROJEKTOWE MAJĄCE NA CELU OCHRONĘ PRZED ZAGROŻENIEM POWODZIOWYM:

Zagrożenie powodziowe występuje jedynie dolnym biegu rzeki Brzeźnicy. Aby zminimalizować straty wynikające z zagrożenia postanawia się:

- zachować istniejące mokradła i rozlewiska;
- ograniczyć inwestycje na obszarach zagrożenia powodziowego;
- na obszarze oddziaływania wody stuletniej prowadzić ścieżki i parking na nasypie będącym jednocześnie wałem przeciwpowodziowym oraz zabezpieczeniem podnóża skarpy;
- dół skarpy zabezpieczony jest również podobną opaską od strony osiedla Winiary;
- na terenach podmokłych i zalewowych ciągi pieszo-rowerowe prowadzone są po drewnianych kładkach;

DZIAŁANIA PROJEKTOWE MAJĄCE NA CELU EDUKACJĘ EKOLOGICZNĄ MIESZKAŃCÓW:

W celu ochrony istniejących walorów przyrodniczych i kulturowych Parku Jaru Rzeki Brzeźnicy należy położyć nacisk na edukację ekologiczną społeczeństwa.

Polegać ona będzie na:

- wytyczeniu Ekologiczno-kulturowej ścieżki edukacyjnej, informującej o naturalnych walorach parku;
- informacji o działaniu systemu oczyszczania wód powierzchniowych zastosowanego na terenie doliny;
- uporządkowaniu istniejących i stworzeniu nowych punktów widokowych;
- inwentaryzacji i oznakowaniu cennych przyrodniczo okazów flory istniejących na terenie opracowania.

2. KRAJOBRAZ KULTUROWY

W projekcie zagospodarowania Parku Rzeki Brzeźnicy wykorzystano potencjał krajobrazu kulturowego obszaru oraz otoczenia. Poszczególne wartościowe elementy krajobrazu kulturowego zostały poddane ochronie i wyeksponowaniu.

Cele ochrony krajobrazu kulturowego:

- Zachowanie obiektów zabytkowych i miejsc upamiętniających historię terenu;

- zachowanie wartości kulturowych, dawnej wsi Trzepowo: układu przestrzennego, a także starego budownictwa o cechach regionalnych;
- uczytelnienie dawnych dróg przebiegających po terenie oraz zabezpieczenie pozostałości dawnej zabudowy gospodarczej i przemysłowej (ruiny młynów i starego browaru);
- ochrona istniejących terenów otwartych;
- ochrona istniejących zadrzewień.

DZIAŁANIA PROJEKTOWE MAJĄCE NA CELU OCHRONĘ I PODKREŚLENIE HISTORII OSADNICTWA NA TERENIE DANEJ WSI PAROWA WJARZE BRZEŹNICY

- Wytyczenie Ekologiczno-Kulturowej ścieżki edukacyjnej informującej o dawnej zabudowie, charakterystycznych obiektach i drogach istniejąc na terenie;
- adaptowanie na potrzeby ciągów pieszo- rowerowych dawnych dróg biegnących w dolinie;
- stworzenie Muzeum Rzeki Brzeźnicy informującego o historii osadnictwa w dolinie oraz zasadzie działania młyna wodnego.

DZIAŁANIA PROJEKTOWE MAJĄCE NA CELU OCHRONĘ ZABYTKOWEGO UKŁADU DAWNEJ WSI TRZEPOWO:

- Ochrona układu przestrzennego zespołu osadniczego dawnej wsi Trzepowo poprzez objęcie jej ochroną konserwatorską i odpowiednie zapisy w planie miejscowym;
- wytyczenie Ekologiczno-Kulturowej ścieżki edukacyjnej informującej o zabudowie i historii wsi.

3. FUNKCJE

Program funkcjonalny został opracowany na podstawie oceny stanu istniejącego.

Cele programu funkcjonalnego:

- Poprawienie atrakcyjności terenu dla potencjalnych odbiorców;
- poprawienie dostępności terenu dla odwiedzających;
- uporządkowanie terenu w celu jego lepszej ochrony;

DZIAŁANIA PROJEKTOWE MAJĄCE NA CELU POPRAWĘ DOSTĘPNOŚCI:

- Uporządkowanie istniejących zjazdów na teren, stworzenie parkingów przy głównych drogach;
- wprowadzenie nowych zejść na teren poprawiających komunikację z okolicznymi terenami zabudowy mieszkaniowej;
- opracowanie systemu ścieżek pieszo-rowerowych poprowadzonego wzdłuż całego biegu rzeki od Zalewu Sobótka do Trzepowa.

DZIAŁANIA PROJEKTOWE MAJĄCE NA CELU PODNIESIENIE ATRAKCYJNOŚCI TERENU:

- Zaproponowanie atrakcyjnej oferty rekreacyjnej na terenie parku;
- przygotowanie pod inwestycje terenów w otulinie parku pod usługi turystyczne, zdrowia i sportu;
- uporządkowanie terenu parku.

4. SPOŁECZNY ASPEKT PROJEKTU

- Projekt przewiduje wprowadzenie zróżnicowanych funkcji sprzyjających zdrowiu, edukacji i rozrywce.
- Dolina rzeki Brzeźnicy będzie elementem spajającym przyległe tereny. Zielony korytarz rzeki, dzięki działaniom rewitalizacyjnym, ma szansę stać się znaczącą przestrzenią publiczną w skali całego miasta. Z uwagi na powyższe, projekt przewiduje rozwiązania odpowiadające na potrzeby zarówno użytkowników przyległych terenów jak i wszystkich mieszkańców miasta Płocka oraz przyjezdnych.
- Wiele elementów projektu może powstać w wyniku partycypacji społecznej. W projekcie celowo zaproponowano proste drewniane ławki, place zabaw czy stacje do ćwiczeń na ścieżce zdrowia, które mogą powstać zgodnie z wytycznymi lokalnej wspólnoty i przy ich czynnym udziale w trakcie realizacji. Takie rozwiązanie to doskonała okazja do integracji i umocnienia związku społeczności z danym miejscem.
- Linearny park wraz z przyległymi do niego terenami stanowi strefę buforową dla Petrochemii,
- Park będzie pełnić ważną rolę w kształtowaniu systemu przestrzeni publicznych w mieście.

III. PROGRAM FUNKCJONALNO - UŻYTKOWY

Proponowany program funkcjonalny nie ma charakteru ostatecznego. Zalecane jest przeprowadzenie wcześniej konsultacji społecznych z mieszkańcami miasta (zwłaszcza okolicznych osiedli) w celu ustalenia najlepszego wariantu. Ponadto wprowadzenie jego poszczególnych elementów może przebiegać w sposób etapowy.

1. DOSTĘPNOŚĆ KOMUNIKACYJNA

Dostęp na teren zapewniają zjazdy z dróg publicznych, przy których ulokowano parkingi dla samochodów osobowych. Ogółem na terenie opracowania przewidziano 201 miejsc postojowych zgrupowanych w 7 parkingach:

- o przy ulicy Kazimierza Wielkiego – 28 miejsc
- o przy ulicy dobrzyńskiej (od strony Osiedla Skarpa) – 10 miejsc
- o przy ulicy dobrzyńskiej (od strony Osiedla Winiary) – 17 miejsc
- o przy schronisku dla zwierząt – 8 miejsc
- o przy ulicy Gwardii Ludowej – 107 miejsc
- o na przedłużeniu ulicy Długiej – 20 miejsc
- o na przedłużeniu ulicy Wiadukt – 12 miejsc

Imprezy plenerowe odbywające się na centralnym terenie (poniżej stadionu) mogą być dodatkowo obsługiwane przez parkingi przy hali sportowej i stadionie.

2. ROZRYWKA I ZDROWIE

PROGRAM:

- miejsca do zgrupowań: pola piknikowe gdzie przewiduje się ustawienie ławek ze stołami oraz grilli;
- miejsca do przebywania na łonie natury i obserwacji: nadrzeczne tarasy, ambony, ławki na trasie ścieżek;
- edukacja ekologiczna i historyczna;
- wprowadzenie budek dla ptaków i nietoperzy;
- podkreślenie wejścia do parku przez brany wjazdowe, które wizualnie zaznaczają przestrzeń parku;
- wykorzystanie istniejących ścieżek oraz dawnych dróg biegnące po terenie;
- zielone korytarze prowadzące do parku włączają dolinę w system przestrzeni zielonych Płocka;
- nadwodne ścieżki edukacyjne z tablicami informacyjnymi zapoznające odwiedzających z historią jaru, lokalną fauną i florą oraz z zastosowanymi rozwiązaniami ekologicznymi;
- w strefach wejściowych istnieje możliwość sezonowego umiejscowienia sezonowych obiektów małej gastronomii;
- możliwość korzystania z parku w różnych porach roku: ścieżki rowerowe mogą zimą stać się szlakami do jazdy na nartach biegowych,
- w centralnej części projektowanego parku, okolicach stadionu sportowego, przewidziano miejsce na pole piknikowe, które oferowałoby wiele możliwości czasowego zagospodarowania. Jest to dogodna przestrzeń dla organizacji imprez kulturalnych, festiwali, kina letniego, festynów, pokazów psów, fitnessu i jogi na świeżym powietrzu i wielu innych.

ELEMENTY DO AKTYWNEGO WYPOCZYNKU:

- o ścieżki spacerowe;
- o trasy do biegania z przystankami do ćwiczeń;
- o drogi rowerowe;
- o siłownie w otwartej przestrzeni;
- o tereny do jazdy konnej;
- o boiska sportowe zlokalizowane przy osiedlu Na Skarpie;
- o tereny piknikowe;
- o wypożyczalnię rowerów miejskich;

3. PARK PRZYGÓD

W południowo-zachodniej części jaru, w okolicy starego browaru został zlokalizowany park linowy ze ściankami wspinaczkowymi.

W rejonie Kostrogaju Przemysłowego usytuowany został: wydzielony teren do gry w paintball oraz obszar do jazdy na rowerach BMX.

Inwestycje mogą być realizowane na zasadach partnerstwa publiczno-prywatnego bądź koncesji udzielanej przez inwestora publicznego.

4. PARK WODNY I MŁYN

W przeszłości, wzdłuż rzeki znajdowały się młyny. Aby nawiązać do historii miejsca proponuje się zrekonstruować lub przenieść oryginalny młyn z okolic Płocka, o formie nawiązującej do zabudowy regionalnej. Młyn będzie pełnił funkcję edukacyjną jako punkt informacyjny lub Muzeum Rzeki Brzeźnicy. Mieszkańcy będą mogli między innymi zapoznać się ze sposobami wykorzystania mocy wody oraz historią osadnictwa nad rzeką. W zabudowaniach młyńskich usytuowane zostanie ponadto zaplecze techniczne i sanitarne oraz punkt gastronomiczny. Do kompleksu będzie przylegać wodny plac zabaw dla dzieci spełniający również funkcje edukacyjne.

Młyn oraz atrakcje towarzyszące są częścią składową *wodnego parku*.

Wodny Park znajduje się na całym obszarze jaru rzeki Brzeźnica i składa się z elementów związanych z zagospodarowaniem i oczyszczeniem wód opadowych i powierzchniowych. Wodny park tworzą mokradła, zbiorniki sedymentacyjne i retencyjne, siedliska roślin i zwierząt żyjących na terenach podmokłych, tarasy nadrzeczne z ławkami, a także ścieżka edukacyjna poprowadzona przez powyższe tereny, uzupełniona o przystanki informacyjne.

Obok młyna, w centralnej części parku usytuowany został Wodny Plac Zabaw. Będzie on ważną częścią Wodnego Parku oraz elementem Ekologiczno-kulturowej ścieżki edukacyjnej. Główną atrakcją placu zabaw będzie pomysłowe wykorzystanie wody. Stosując ręczne pompy użytkownicy będą mogli wytworzyć sztuczny strumień który płynąć będzie systemem drewnianych korytek. Urządzenia wykonane będą w dużej części z naturalnych materiałów pasujących do charakteru otoczenia.

5. PSI PARK

W centralnej części parku na wysokości stadionu Wisły Płock przewidziano teren pod park dla psów. Uzupełni on ofertę rekreacyjną parku. Obszar będzie podzielony na dwie części: dla psów małych i dużych. Obok przestrzeni otwartych przewiduje się lokalizację urządzeń do ćwiczeń dla psów (tzw. agility) oraz elementy małej architektury.

6. TYMCZASOWE OBIEKTY GASTRONOMICZNE, USŁUGOWE I USŁUGOWO HANDLOWE

W strefach wejściowych parku, a także na terenach otwartych istnieje możliwość organizowania sezonowych imprez. Do ich obsługi niezbędne będą tymczasowe obiekty. Ich forma powinna odpowiadać charakterowi parku a wpływ na ekosystem należy zminimalizować.

7. TERENY INWESTYCYJNE W OTULINIE PARKU

W strefie otuliny parku, na skarpach powyżej doliny rzeki znajdują się tereny inwestycyjne przewidziane pod nieuciążliwe funkcje usługowe. Charakteryzują się one wysokim udziałem pow. biologicznie czynnej w ogólnej powierzchni działki, oraz niską intensywnością zabudowy. Sugerowaną funkcją tych terenów są usługi: turystyki, zdrowia lub sportu. Właściwe zagospodarowanie tych terenów może znacząco poszerzyć ofertę turystyczną Parku Jaru Brzeźnicy oraz w konsekwencji całego miasta.

IV. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

Dla całego terenu opracowania oraz terenów przyległych, dla których nie ma obowiązujących Miejscowych Planów Zagospodarowania Przestrzennego zaleca się opracowanie takowych oraz analizę i uaktualnienie istniejących.

1. Tereny zieleni Parkowej (ZP)

Teren jaru Brzeźnicy przeznaczony jest pod zielen parkową. Jest on w chroniony poprzez decyzję o ustanowieniu Zespołu Przyrodniczo-Krajobrazowego Jaru Rzeki Brzeźnicy. Ustanowienie zespołu spowodowane jest koniecznością ochrony przyrody i krajobrazu na zasadach zrównoważonego rozwoju.

- Projekt zagospodarowania terenu należy opracować na podstawie szczegółowej analizy dendrologicznej i warunków wodno-gruntowych.
- Dopuszcza się realizację nowych obiektów związanych z ochroną przyrody, turystyką i dydaktyką: parkingi, urządzenia terenowe nie będące obiektami budowlanymi, obiekty małej architektury, obiekty hydrotechniczne.
- Zaleca się wytyczenie nowych ścieżek dydaktycznych.
- Nie dopuszcza się zmiany przeznaczenia terenów zieleni parkowej na inne cele.
- Należy opracować spójny system wizualnej informacji turystycznej i zlokalizować w najbardziej uczęszczanych miejscach parku.
- Należy ustawić przy głównych drogach wjazdowych do Parku jaru Brzeźnicy tablice z mapką i informacją o charakterze i atrakcjach parku.

Teren Parku Jaru Brzeźnicy podzielony jest na dwie strefy:

- strefę niskiej ingerencji (strefa naturalnej sukcesji), obejmująca tereny podmokłe, strome skarpy oraz niedostępne tereny parku.

- strefę zieleni urządzonej zawierającą infrastrukturę parkową: ścieżki pieszo-rowerowe, ciągi pieszo-jezdne i parkingi, pola piknikowe i inne strefy rekreacji.

2. Tereny Inwestycyjne (UZ)

Tereny inwestycyjne znajdują się w otulinie parku na skarpie powyżej doliny rzecznej. Tereny te powinny się charakteryzować:

- dużą procentowo powierzchnią biologicznie czynną (ok. 70% powierzchni działki)
- odsunięciem zabudowy od krawędzi skarpy (nieprzekraczalna linia zabudowy)
- niską intensywnością zabudowy (współczynnik ok. 0,5)
- nieuciążliwą funkcją (usługi turystyki, sportu, zdrowia)

3. Trzepowo

Ważnym terenem na obszarze parku i w jego otoczeniu jest osiedle Trzepowo które powinno zostać objęte Miejscowym Planem dla lepszej ochrony zabytkowego układu urbanistycznego. W obrębie historycznego rozplanowania, należy dążyć do zachowania zabytkowego charakteru obszaru. Nową zabudowę należy odpowiednio wkomponować w historyczną przestrzeń, nowe inwestycje nie mogą dominować nad historyczną zabudową,

powinna nawiązywać do otoczenia pod względem skali, formy bryły, usytuowania, kompozycji i wystroju elewacji. Należałoby rozważyć objęcie terenu Strefą ochrony Konserwatorskiej. Założenia kształtowania zabudowy:

Tereny mieszkaniowe (MN/MZ)

- o dominująca funkcja mieszkaniowa lub zagrodowa;
- o wprowadzenie obowiązującej linii zabudowy biegnącej wzdłuż dwóch głównych ulic;
- o ochrona istniejącej zabudowy o cechach lokalnych;
- o wytyczne dla nowej zabudowy w nawiązaniu do istniejących obiektów;
- o utrzymanie i pielęgnacja istniejących sadów owocowych z wykorzystaniem rodzimych gatunków drzew owocowych;

Tereny otwarte (ZR/ZI) - wprowadzone dla ucytelnienia zabytkowego układu dawnej wsi

- o dominująca funkcja użytków rolnych lub zieleni izolacyjnej niskiej.

W celu opracowania optymalnych rozwiązań konieczne będą konsultacje społeczne z aktywnym uczestnictwem mieszkańców organizacji pozarządowych, inwestorów oraz służb ochrony zabytków. Planowanie powinno uwzględniać również zasady zrównoważonego rozwoju.

V. Zasady ochrony środowiska i krajobrazu

Obszar Parku Jaru Rzeki Brzeźnicy objęty jest ochroną zgodnie z decyzją o utworzeniu Zespołu Przyrodniczo-Krajobrazowego Jaru Rzeki Brzeźnicy.

Na terenie obszarów chronionych obowiązuje:

- a) zakaz lokalizowania nowych obiektów zaliczanych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko przyrodnicze w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska za wyjątkiem inwestycji realizujących cele publiczne;
- b) zakaz lokalizacji wszelkich inwestycji naruszających równowagę przyrodniczą i naturalne walory terenu za wyjątkiem inwestycji realizujących cele publiczne;
- c) zakaz utrzymywania otwartych rowów i zbiorników ściekowych o funkcji innej niż ochrona przyrody;
- d) zakaz dokonywania zmian stosunków wodnych, jeśli służą innym celom niż ochrona przyrody i zrównoważone wykorzystanie użytków rolnych za wyjątkiem inwestycji realizujących cele publiczne;
- e) zakaz wylewania gnojowicy z wyjątkiem nawożenia własnych gruntów rolnych;
- f) zakaz umyślnego zabijania dziko żyjących zwierząt, niszczenia nor, legowisk zwierzęcych, tarlisk, ptasich gniazd oraz wybierania jaj ptasich;
- g) zakaz wypalania roślinności;
- h) zakaz wzniesienia ognia, zakłócania ciszy poza miejscami do tego wyznaczonymi;
- i) zakaz niszczenia lub uszkodzenia drzew i innych roślin;

- j) zakaz likwidowania zbiorników wodnych, starorzeczy oraz obszarów wodno-błotnych za wyjątkiem inwestycji realizujących cele ochrona przyrody lub publiczne;
- k) cieków wodnych zgodnie z przepisami szczególnymi;
- l) produkcja rolna ukierunkowana na ekologiczną produkcję zwierzęcą i roślinną.
- m) ograniczenie chowu zwierząt gospodarskich;
- n) zakaz odprowadzania zanieczyszczeń do wód gruntowych i powierzchni gleby;
- o) zakaz realizacji przedsięwzięć niedopuszczonych odpowiednimi przepisami ustawy o ochronie przyrody i przepisami szczególnymi;

VI. SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE

Tereny opracowania jako zespół Przyrodniczo-Krajobrazowy Jaru Brzeźnicy podlega ochronie prawnej mającej ograniczyć negatywny wpływ działalności człowieka na środowisko naturalne.

Wszystkie działania inwestycyjne na terenie należy przeprowadzać w oparciu o zasady zrównoważonego rozwoju. Każda decyzja i działanie powinny być poprzedzone akcją edukacyjną i konsultacjami z lokalną społecznością.

Projekt przewiduje podział parku na dwie strefy:

- o strefę niskiej ingerencji (strefa naturalnej sukcesji), obejmująca tereny podmokłe, strome skarpy oraz niedostępne tereny parku, a także infrastrukturę (zbiorniki sedymentacyjne) związaną z oczyszczaniem wód spływających z okolicznych terenów;
- o strefę zieleni urządzonej zawierającą infrastrukturę parkową: ścieżki pieszo-rowerowe, ciągi pieszo-jezdne i parkingi, pola piknikowe, inne strefy rekreacji oraz obiekty i sieci niezbędne do ich obsługi.

Strefa otuliny parku

Dodatkowo w bezpośrednim otoczeniu parku znajdują się tereny inwestycyjne przewidziane pod nieuciążliwe funkcje usługowe. Charakteryzują się one wysokim udziałem powierzchni biologicznie czynnej w ogólnej powierzchni działki i niską intensywnością zabudowy. Sugerowaną funkcją tych terenów to usługi turystyki, zdrowia lub sportu.

VII. WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH

Obszar Parku Jaru Brzeźnicy jest w całości przestrzenią publiczną.

Dla terenu parku przewiduje się:

- a) lokalizację ścieżek pieszych, rowerowych, pieszo-rowerowych, ciągów pieszo-jednych oraz parkingów, których przebieg i lokalizację określa rysunek koncepcji zagospodarowania terenu;

- b) lokalizację obiektów małej architektury;
- c) lokalizację obiektów technicznych związanych z obsługą terenu;
- d) lokalizację obiektów usługowych związanych z obsługą terenu;
- e) lokalizacja obiektów hydrotechnicznych związanych z oczyszczaniem wód powierzchniowych;
- f) możliwość usytuowania tymczasowych obiektów gastronomicznych oraz handlowo-usługowych;
- g) wśród nasadzeń stosować należy jedynie gatunki rodzime odpowiadające naturalnej roślinności doliny Brzeźnicy;
- h) zakaz stosowania wolno stojących nośników reklamowych.

VIII. ANALIZA I OCENA W ZAKRESIE ODDZIAŁYWANIA PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ NA ŚRODOWISKO

1. PROGNOZA ODDZIAŁYWANIA WDROŻENIA „KONCEPCJI ZAGOSP. PRZESTRZENNEGO JARU RZEKI BRZEŹNICY W PŁOCKU” NA ŚRODOWISKO PRZYRODNICZE

- oddziaływanie na litosferę

„Koncepcja zagospodarowania przestrzennego Jaru rzeki Brzeźnicy w Płocku” przewiduje umiarkowaną ingerencję w rzeźbę terenu, związaną z koniecznością wykonania systemu dróg pieszo-rowerowych, zbiorników sedymentacyjnych oraz systemu odwodnień. Dodatkowo wykonane będą niezbędne prace ziemne związane z miejscowym zabezpieczeniem skarpy przed osuwaniem.

- oddziaływanie na wody powierzchniowe

Realizacja „Koncepcji zagospodarowania przestrzennego Jaru rzeki Brzeźnicy” wpłynie pozytywnie na stan wód powierzchniowych na terenie opracowania

- oddziaływanie na atmosferę

Realizacja „Koncepcji zagospodarowania przestrzennego Jaru rzeki Brzeźnicy” nie spowoduje dodatkowego zanieczyszczenia powietrza, zwiększenie hałasu oraz szkodliwą emisję promieniowania.

- oddziaływanie na biosferę

Realizacja „Koncepcji zagospodarowania przestrzennego Jaru rzeki Brzeźnicy” dzięki zawartym w nim rozwiązaniom proekologicznym poprawi ogólny stan środowiska na obszarze opracowania.

2. PROGNOZA ODDZIAŁYWANIA WDROŻENIA „KONCEPCJI ZAGOSP. PRZESTRZENNEGO JARU RZEKI BRZEŹNICY W PŁOCKU” NA EKOLOGICZNE WARUNKI ŻYCIA LUDZI

- stan czystości środowiska

Realizacja „Konceptji Zagospodarowania Przestrzennego Jaru Rzeki Brzeźnicy” dzięki zawartym w nim rozwiązaniom proekologicznym wpłynie pozytywnie na stan czystości środowiska na obszarze opracowania.

- jakość wody pitnej i produktów spożywczych

Realizacja „Konceptji Zagospodarowania Przestrzennego Jaru Rzeki Brzeźnicy” nie wpłynie na jakość wody pitnej i produktów spożywczych.

- warunki bioklimatyczne

Zrealizowanie projektu poprawi warunki klimatyczne na terenie opracowania oraz w jego otoczeniu.

- przyrodnicze zjawiska katastroficzne

Wprowadzenie w życie „Konceptji Zagospodarowania Przestrzennego Jaru rzeki Brzeźnicy” dzięki zawartym w niej rozwiązaniom proekologicznym, ograniczy w znacznym stopniu zagrożenie powodziowe na terenie opracowania.

- powierzchnie i jakość przyrodniczych terenów rekreacyjnych

Realizacja „Konceptji Zagospodarowania Przestrzennego Jaru Rzeki Brzeźnicy” zwiększy wydajnie powierzchnie i jakość przyrodniczych terenów rekreacyjnych w mieście.

- walory krajobrazowe środowiska przyrodniczego

Zrealizowanie „Konceptji Zagospodarowania Przestrzennego Jaru Rzeki Brzeźnicy” poprawi walory krajobrazowe środowiska przyrodniczego.

3. PROGNOZA ODDZIAŁYWANIA WDROŻENIA „KONCEPCJI ZAGOSP. PRZESTRZENNEGO JARU RZEKI BRZEŹNICY W PŁOCKU” NA ZASOBY UŻYTKOWE ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO

- gleby wykorzystywane rolniczo

Realizacja „Konceptji Zagospodarowania Przestrzennego Jaru Rzeki Brzeźnicy” nie spowoduje pogorszenia warunków agroekologicznych rozwoju rolnictwa na okolicznych terenach.

- warunki do rozwoju turystyki

Realizacja projektu wpłynie pozytywnie na środowisko naturalne miasta oraz poszerzenie oferty turystycznej. Wpłynie tym samym na zwiększenie atrakcyjności turystycznej Płocka.

4. PROGNOZA ODDZIAŁYWANIA WDROŻENIA „KONCEPCJI ZAGOSP. PRZESTRZENNEGO JARU RZEKI BRZEŹNICY W PŁOCKU” NA FORMY OCHRONY PRZYRODY I KRAJOBRAZU

„Koncepcja Zagospodarowania Przestrzennego Jaru Rzeki Brzeźnicy” stoi w sprzeczności z obecnie obowiązującą uchwałą w sprawie utworzenia *Zespołu Przyrodniczo-Krajobrazowego Jaru Rzeki Brzeźnica*. Aby projekt mógł zostać zrealizowany konieczna jest zmiana uchwały tak, by jej brzmienie umożliwiło racjonalne wykorzystanie jaru Brzeźnicy również jako miejsca rekreacyjnego.

5. WNIOSKI

- W wyniku wdrożenia „Koncepcji Zagospodarowania Przestrzennego Jaru Rzeki Brzeźnicy” występują dwa rodzaje oddziaływań: na stan wód powierzchniowych oraz litosferę jaru.
- Wdrożenie omawianej koncepcji pozytywnie wpłynie na stan wód powierzchniowych na terenie opracowania oraz poprawi ogólny stan środowiska w mieście.
- „Koncepcja Zagospodarowania Przestrzennego Jaru Rzeki Brzeźnicy” będzie mieć też pozytywny wpływ na walory krajobrazowe i zwiększy ofertę rekreacyjną terenów przyrodniczych w mieście.
- Wdrożenie koncepcji projektu nie wpłynie negatywnie na użytkowe zasoby środowiska przyrodniczego. Poprzez poprawę stanu środowiska oraz poszerzenie oferty rekreacyjnej może za to w znaczący sposób wpłynąć na atrakcyjność turystyczną miasta.

IX. ANALIZA SWOT

1. BARIERY INWESTYCYJNE

W trakcie analizy określono następujące bariery inwestycyjne opracowywanego terenu:

a) Nieprzygotowanie terenu pod inwestycje:

- brak niezbędnej infrastruktury technicznej,
- brak uregulowanej sytuacji prawnej na części terenu,
- brak planów Zagospodarowania Przestrzennego obejmujących cały obszar opracowania,
- zapisy w decyzji o utworzeniu Zespołu Przyrodniczo-Krajobrazowego Jaru rzeki Brzeźnicy, uniemożliwiające działalność inwestycyjną na terenie.

b) Słaba dostępność komunikacyjna terenu

- brak dróg dojazdowych i parkingów,
- brak systemu komunikacji wzdłuż rzeki,
- mała liczba zejść z okolicznych osiedli na teren opracowania.

c) Trudności w pozyskaniu inwestorów prywatnych dla obiektów rekreacyjnych w parku wykorzystywanych sezonowo.

d) Zanieczyszczenia środowiska naturalnego, przede wszystkim wód powierzchniowych i gleb, stanowią zagrożenie dla wartości przyrodniczych i potencjału turystycznego jaru.

- sploty zanieczyszczonych wód opadowych z terenów zurbanizowanych, użytków rolnych ogrodów działkowych,
- dzikie wysypiska śmieci.

2. STRATEGIA DALSZEGO ROZWOJU

Po przeprowadzonych analizach stwierdzono duży potencjał przyrodniczy opracowywanego terenu. Połączenie jaru Brzeźnicy z zielenią wzdłuż Wisły stwarza możliwość włączenia doliny w system zieleni miejskiej. W związku z tym wskazane jest zagospodarowanie jaru rzeki Brzeźnica na cele rekreacyjno-parkowe. Należy stworzyć w tym celu potrzebną infrastrukturę techniczną oraz poprawić dostępność parku od strony miasta. Powinno się również stworzyć nowe i uporządkować istniejące zjazdy na teren. Konieczne jest także zaktualizowanie zasad ochrony Zespołu Przyrodniczo-Krajobrazowego oraz określenie zasad inwestowania na niniejszym obszarze i na terenach przyległych.

Omawiany obszar ze względu na swoje walory przyrodniczo-krajobrazowe może stać się ważnym terenem dla rozwoju branży turystycznej w mieście. Na terenie samego parku można ulokować liczne usługi rekreacji charakterem odpowiadające funkcji parku takie jak: park linowy, tor rowerowy BMX czy strzelnice do paintballu.

W otulinie parku, czyli na skarpach powyżej jaru, można przewidzieć obszary o funkcji usług turystyki: hotele, motele pola kempingowe oraz tereny rekreacji.

Szansą rozwoju przestrzeni na północ od jaru jest poprowadzona tamtędy planowana północna obwodnica miasta. Podniesie ona dostępność komunikacyjną tej części miasta oraz wpłynie na jej rozwój i umożliwi zainwestowanie terenów po północnej stronie jaru.

Atrakcyjnym pod względem turystycznym terenem jest również obszar osiedla Trzepowo. Ochrony wymaga zabytkowy układ przestrzenny dawnej wsi wraz z kościołem św. Aleksego.

Tabela 1. Analiza SWOT wraz z wagami poszczególnych czynników

<i>SILY (ISTNIEJĄCE)</i>	<i>%</i>	<i>SZANSE (PRZYSZŁE)</i>	<i>%</i>
1. Środowisko naturalne	20	1. Inwestycje w infrastrukturę techniczną	20
2. Walory krajobrazowe	15	2. Dostosowanie decyzji o utworzeniu Zespołu przyrodniczego Jaru Brzeźnicy do planów inwestycyjnych na terenie	15
3. Bliskość osiedli mieszkaniowych	10	3. Środki z UE	10
4. Wzrost zainteresowania aktywnością fizyczną mieszkańców	10	4. Rozwój branży turystycznej w mieście	5
5. Zapotrzebowanie na tereny zielone w centrum miasta	5	5. Promocja	5
	60		55
<i>SŁABOŚCI (ISTNIEJĄCE)</i>	<i>%</i>	<i>ZAGROŻENIA (PRZYSZŁE)</i>	<i>%</i>
1. Słaba dostępność terenu	10	1. Zanieczyszczenia przemysłowe i komunalne wód powierzchniowych	25
2. Ograniczenia wynikające z decyzji o utworzeniu Zespołu Przyrodniczo-Krajobrazowego jaru rzeki Brzeźnicy.	10	2. Naruszenia stref ochrony	15
3. Nieprzygotowanie terenu pod inwestycje		3. Ograniczenia finansowe sektora publicznego	5
4. Nieuregulowany stan własności na części terenu	10 5		
	40		45
<i>razem</i>	100	<i>razem</i>	100

IX. ANALIZA KOSZTÓW REALIZACJI KONCEPCJI

PRZEDMIOT	ILOŚĆ	KOSZT (zł)
Drogi rowerowe utwardzone szer. 2,5m wraz z pracami ziemnymi	13 210 m ² (5 284 mb)	2 120 000
Ciągi pieszce utwardzone szer. 2,5m wraz z pracami ziemnymi	31 917 m ² (12 767 mb)	3 190 000
Parkingi i ciągi pieszco-jezdne wraz z pracami ziemnymi	21 380 m ²	3 230 000
Kładki i tarasy drewniane	3 421 m ²	1 010 000
Prace ziemne oraz odwodnienie ciągów pieszych	12 320 mb	2 110 000
Kompleksowy system zbiorników sedimentacyjnych wraz z zabezpieczeniem zboczy doliny		25 150 000
Urządzenie terenów zieleni parkowej	969 396,3 m ²	10 100 000
Zabezpieczenie lub usunięcie ruin		130 000
Elementy wyposażenia parku		2 210 000
Place zabaw		720 000
Razem:		49 970 000
Elementy dodatkowe		
Budowa / Przeniesienie istniejącego młyna wraz z jego adaptacją na potrzeby zaplecza technicznego parku		400 000 - 750 000
Park linowy		200 000 - 400 000
Razem:		600 000 - 1 150 000

XI. BARIERY INWESTYCYJNE

1. DOSTĘPNOŚĆ KOMUNIKACYJNA

Rzeka w na wysokości osiedli Skarpa, Tysiąclecia i Kostrogaj biegnie głęboką doliną o stromych stokach utrudniających, a niekiedy nawet uniemożliwiających dostęp.

Teren dla ruchu samochodowego dostępny jest poprzez zjazdy z ulic: Kazimierza Wielkiego, Dobrzyńskiej, Łukasiewicza oraz Gwardii Ludowej. Wszystkie te zjazdy prowadzą od strony centrum miasta. Ponadto istnieje także utwardzona droga na przedłużeniu ul. Długiej (od strony zakładów PKN Orlen). Pozostałe dawne zjazdy: z ul. Dobrzyńskiej (od strony osiedla Winiary), ul. Wiadukt i ul. Sierpeckiej są w stanie uniemożliwiającym dostęp do rzeki.

Dostęp pieszy zapewniają oprócz wymienionych zjazdów także pojedyncze dzikie ścieżki. Dojście od strony miasta blokują ogrodzone tereny przemysłowe, przylegające do jaru ogrody działkowe, tereny sportowe oraz w mniejszym stopniu tereny osiedli mieszkaniowych jednorodzinnych i wielorodzinnych.

Na wysokości osiedla Trzepowo teren jest dość płaski, by nie stanowiło to przeszkody w dostępie pieszym do koryta rzeki. Dostęp kołowy możliwy jest poprzez ul. Rolną (rejon drewnianego mostu na Brzeźnicy).

W dolinie komunikację zapewnia utwardzona droga (ul. Parowa) łącząca ulicę Kazimierza Wielkiego ze zjazdem z ulicy Dobrzyńskiej.

Projekt przewiduje poprawę dostępności terenu poprzez uporządkowanie istniejących zjazdów, przy których projektuje się parkingi dla samochodów osobowych.

Co więcej, dodane zostają ścieżki pieszo-rowerowe łączące park z terenami przyległymi zarówno od strony centrum miasta jak i terenami przemysłowymi (obwodnicą północną).

Pomiędzy ulicą Kazimierza Wielkiego, a kościołem św. Aleksego na Trzepowie poprowadzony zostanie ciąg pieszo-rowerowy, który będzie częścią miejskiej sieci dróg rowerowych.

Dla usprawnienia komunikacji w trzech miejscach na terenie przewiduje się lokalizację bezobsługowych wypożyczalni rowerów miejskich.

2. SYTUACJA SPOŁECZNO-EKONOMICZNA

Obserwowany wzrost popularności aktywnych form wypoczynku wśród mieszkańców miasta przekłada się na zapotrzebowanie atrakcyjnych przestrzeni rekreacyjnych w bezpośrednim sąsiedzie terenów mieszkaniowych. Takim terenem atrakcyjnym krajobrazowo i lokalizacyjnie jest właśnie jar rzeki Brzeźnicy.

3. SYTUACJA GOSPODARCZA

Rozwój inwestycji na terenie opracowania w dużej części zależeć będzie od sytuacji ekonomicznej miasta - głównego inwestora. Na cele inwestycji konieczne będzie pozyskanie funduszy ze źródeł zewnętrznych.

4. WARUNKI ADMINISTRACYJNE

Obszar jaru rzeki Brzeznicy objęty opracowaniem posiada różnych właścicieli. Aby efektywnie nim zarządzać konieczne jest jego scalenie. Ponieważ głównym inwestorem byłaby Gmina Miasta Płock, najlepsze rozwiązanie stanowiłoby wykupienie terenów od osób prywatnych i prawnych. Otworzyłaby się tym samym droga do inwestowania w infrastrukturę na terenach do tej pory pozostających w rękach prywatnych.

5. UWARUNKOWANIA MAKRO I MIKRO EKONOMICZNE

Atrakcyjność inwestycyjna miasta ma niewielki wpływ na inwestycje lokowane na opracowywanym terenie. Racjonalne zainwestowanie terenu może jednak podnieść atrakcyjność miasta w oczach mieszkańców i turystów.

6. WARIANTY ROZWOJU TERENU

Zdecydowanie najbardziej racjonalnym wariantem rozwoju terenu jest przeznaczenie go pod nie komercyjne usługi sportu i rekreacji. Pozwoliłoby to w pełni wykorzystać potencjał przyrodniczy doliny przy jednoczesnej minimalnej ingerencji i nakładach.

7. UWARUNKOWANIA EKOLOGICZNE I ŚRODOWISKOWE

Teren Jaru Rzeki Brzeznicy jest w naturalny sposób trudno dostępny. Strome zbocza oraz liczne tereny podmokłe ograniczają znacznie możliwość inwestycji na przedmiotowym obszarze. Odpowiednie pod inwestycje wydają się jedynie dwa dobrze skomunikowane i w miarę płaskie tereny – poniżej osiedla Na Skarpie oraz poniżej Stadionu.

Omawiany obszar charakteryzuje się ponadto brakiem podstawowej infrastruktury, której wprowadzenie oznaczałoby zagrożenie dla naturalnego charakteru doliny – jej największego atutu. Najbardziej pożądanym typem inwestycji na terenie opracowania są usługi sportu i rekreacji o niekomercyjnym charakterze.