



PREZYDENT MIASTA PŁOCKA

Zarządzenie Nr 3198/2022
Prezydenta Miasta Płocka
z dnia 15 marca 2022 roku

w sprawie: Analizy zasadności przystąpienia do sporządzenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „ORLEN - Wschód” w Płocku oraz Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Nowe Trzepowo” w Płocku i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Płocka.

Na podstawie art. 14 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2022 roku poz. 503) oraz art. 7 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2021 roku poz. 1372, 1834) Prezydent Miasta Płocka zarządza, co następuje:

§ 1

Przyjąć dokument pod nazwą: Analiza zasadności przystąpienia do sporządzenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „ORLEN - Wschód” w Płocku oraz Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Nowe Trzepowo” w Płocku i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Płocka, zwany dalej Analizą, stanowiącą załącznik nr 1 do niniejszego zarządzenia.

§ 2

Przygotować projekt uchwały Rady Miasta Płocka w sprawie przystąpienia do sporządzenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „ORLEN - Wschód” w Płocku dla terenu położonego w granicach:

1. od północy: granica administracyjna miasta Płocka;
2. od wschodu: wschodnie granice działek o numerach ewidencyjnych gruntów: 29, 30, 31, 32, 33/2, 37/2 (obręb nr 0013 – Kombinat);
3. od południa: południowa i zachodnia granica działki o numerze ewidencyjnym gruntów 37/2 (obręb nr 0013 – Kombinat); wschodnia granica działki o numerze ewidencyjnym

gruntów 35 (obręb nr 0013 – Kombinat); północna linia rozgraniczająca teren drogi oznaczonej symbolem 06KZ1/2, określona w Miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego części terenów Zakładu Produkcyjnego Polskiego Koncernu Naftowego ORLEN Spółka Akcyjna w Płocku wraz z terenami przyległymi, położonych w granicach administracyjnych miasta Płocka, przyjętego Uchwałą Nr 299/XVI/03 Rady Miasta Płocka z dnia 28 października 2003 roku (Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 298 z dnia 26 listopada 2003 roku, poz. 7871);

4. od zachodu: wschodnia i północna linia rozgraniczająca teren oznaczony symbolem PP-RP, linia przebiegająca przez teren oznaczony symbolem PP-O stanowiąca przedłużenie osi dróg wewnętrznych rozdzielających tereny oznaczone symbolem PP-RP, wschodnia linia rozgraniczająca teren drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem KW, południowa linia rozgraniczająca teren oznaczony symbolem PP-S oraz linia łącząca południową linię rozgraniczającą teren oznaczony symbolem PP-S z północną granicą miasta, określone w Miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego części terenów Zakładu Produkcyjnego Polskiego Koncernu Naftowego ORLEN Spółka Akcyjna w Płocku wraz z terenami przyległymi, położonych w granicach administracyjnych miasta Płocka, przyjętego Uchwałą Nr 299/XVI/03 Rady Miasta Płocka z dnia 28 października 2003 roku (Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 298 z dnia 26 listopada 2003 roku, poz. 7871).

§ 3

Przygotować projekt uchwały Rady Miasta Płocka w sprawie przystąpienia do sporządzenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Nowe Trzepowo” w Płocku dla terenu położonego w granicach:

1. od północy: granica administracyjna miasta Płocka;
2. od wschodu: przedłużenie wschodniej granicy działki o numerze ewidencyjnym gruntów 62 (obręb nr 0002 – Trzepowo) do granicy administracyjnej miasta Płocka; wschodnie granice działek o numerach ewidencyjnych gruntów: 62, 28 (obręb nr 0002 – Trzepowo); północna granica działki o numerze ewidencyjnym gruntów 35/1 (obręb nr 0005 – Kostrogaj Przemysłowy); południowo-wschodnie granice działek o numerach ewidencyjnych gruntów: 35/1, 32/4, 32/3, 32/10, 150/4, 150/7 (obręb nr 0005 – Kostrogaj Przemysłowy);
3. od południa: ulica Wiadukt oraz północno-wschodnie granice terenów przemysłowych dzielnicy Kostrogaj do rzeki Brzeźnicy;
4. od zachodu: północna granica działki o numerze ewidencyjnym gruntów 1 (obręb nr 0005 – Kostrogaj Przemysłowy); zachodnie granice działek o numerach ewidencyjnych gruntów: 196/3, 196/2, 196/1, 199/3, 199/2, 199/4, 199/5, 186/3, 186/1, 186/2 (obręb nr 0002 - Trzepowo); zachodnia, północna i wschodnia granica działki o numerze ewidencyjnym gruntów 36 (obręb nr 0013 – Kombinat); północne granice działek o numerach ewidencyjnych gruntów: 186/2, 185/4 (obręb nr 0002 – Trzepowo);

zachodnia granica działki o numerze ewidencyjnym gruntów 155/3 (obręb nr 0002 – Trzepowo); zachodnie granice działek o numerach ewidencyjnych gruntów: 37/1, 33/1 (obręb nr 0013 – Kombinat); zachodnie granice działek o numerach ewidencyjnych gruntów: 151/2, 70/3, 69/3, 68/4, 68/5, 1, 65/3 (obręb nr 0002 – Trzepowo).

§ 4

Wykonanie zarządzenia powierza się Zastępcy Prezydenta Miasta ds. Rozwoju i Inwestycji.

§ 5

Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

Prezydent Miasta Płocka
/-/ Andrzej Nowakowski

**URZĄD MIASTA PŁOCKA
WYDZIAŁ STRATEGII, ARCHITEKTURY I URBANISTYKI**

**ANALIZA ZASADNOŚCI PRZYSTĄPIENIA DO SPORZĄDZENIA
MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
„ORLEN - WSCHÓD” W PŁOCKU
ORAZ
MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
„NOWE TRZEPowo” W PŁOCKU
I STOPNIA ZGODNOŚCI PRZEWIDYWANYCH ROZWIĄZAŃ Z USTALENIAMI
STUDYUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO MIASTA PŁOCKA**



PŁOCK

marzec 2022 roku

Spis treści

I. Podstawa formalno-prawna.....	3
II. Uwarunkowania.....	3
1. Lokalizacja obszaru opracowania.....	3
2. Charakterystyka obszaru opracowania.....	3
3. Sytuacja planistyczno-prawna.....	4
3.1. Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Płocka	4
3.2. Miejscowe Plany Zagospodarowania Przestrzennego obowiązujące na obszarze analizy.....	6
3.3. Miejscowe Plany Zagospodarowania Przestrzennego dla obszarów sąsiednich.....	7
3.4. Inne uwarunkowania.....	7
4. Struktura własności nieruchomości.....	7
5. Wnioski w sprawie sporządzenia lub zmiany planu.....	7
6. Wydane decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.....	8
7. Wydane pozwolenia na budowę.....	8
III. Wyznaczenie obszaru przeznaczonego do objęcia miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.....	8
IV. Zasadność przystąpienia do sporządzenia planu i przewidywane rozwiązania.....	9
1. Zasadność przystąpienia do sporządzenia planu.....	9
2. Przewidywane rozwiązania.....	11
IV. Materiały geodezyjne niezbędne do sporządzenia planu.....	11
V. Ustalenie niezbędnego zakresu prac planistycznych.....	11
VI. Podsumowanie.....	11
VII. Załączniki graficzne.....	12

I. Podstawa formalno-prawna

Zgodnie z art. 14 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2022 r., poz. 503) przed podjęciem uchwały o przystąpieniu do sporządzenia (zmiany) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego prezydent miasta wykonuje analizy dotyczące zasadności przystąpienia do sporządzenia (zmiany) planu i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium, przygotowuje materiały geodezyjne do opracowania planu oraz ustala niezbędny zakres prac planistycznych.

II. Uwarunkowania

1. Lokalizacja obszaru opracowania

Teren objęty analizą zlokalizowany jest w północnej części miasta. Obejmuje powierzchnię 290,95 ha. Jego granice wyznacza:

- od północy: granica administracyjna miasta Płocka;
- od wschodu: przedłużenie wschodniej granicy działki o numerze ewidencyjnym gruntów 62 (obręb nr 0002 – Trzepowo) do granicy administracyjnej miasta Płocka; wschodnie granice działek o numerach ewidencyjnych gruntów: 62, 28 (obręb nr 0002 – Trzepowo); północna granica działki o numerze ewidencyjnym gruntów 35/1 (obręb nr 0005 – Kostrogaj Przemysłowy); południowo-wschodnie granice działek o numerach ewidencyjnych gruntów: 35/1, 32/4, 32/3, 32/10, 150/4, 150/7 (obręb nr 0005 – Kostrogaj Przemysłowy);
- od południa: ulica Wiadukt oraz północno-wschodnie granice terenów przemysłowych dzielnicy Kostrogaj do rzeki Brzeźnicy;
- od zachodu: północna granica działki o numerze ewidencyjnym gruntów 1 (obręb nr 0005 – Kostrogaj Przemysłowy); zachodnie granice działek o numerach ewidencyjnych gruntów: 196/3, 196/2, 196/1, 199/3, 199/2, 199/4, 199/5, 186/3, 186/1, 186/2 (obręb nr 0002 - Trzepowo); północna linia rozgraniczająca teren drogi oznaczonej symbolem 06KZ1/2, wschodnia i północna linia rozgraniczająca teren oznaczony symbolem PP-RP, linia przebiegająca przez teren oznaczony symbolem PP-O stanowiąca przedłużenie osi dróg wewnętrznych rozdzielających tereny oznaczone symbolem PP-RP, wschodnia linia rozgraniczająca teren drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem KW, południowa linia rozgraniczająca teren oznaczony symbolem PP-S oraz linia łącząca południową linię rozgraniczającą teren oznaczony symbolem PP-S z północną granicą miasta, określone w Miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego części terenów Zakładu Produkcyjnego Polskiego Koncernu Naftowego ORLEN Spółka Akcyjna w Płocku wraz z terenami przyległymi, położonych w granicach administracyjnych miasta Płocka, przyjętego Uchwałą Nr 299/XVI/03 Rady Miasta Płocka z dnia 28 października 2003 roku (Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 298 z dnia 26 listopada 2003 roku, poz. 7871).

Granice obszaru objętego analizą określone zostały w załączniku graficznym nr 1.

2. Charakterystyka obszaru opracowania

Obszar objęty analizą zlokalizowany jest w północnej części miasta Płocka. Obejmuje tereny głównie o charakterze rolniczym, w znacznym stopniu wolne od zabudowy – sporadycznie występują tu jedynie obiekty zabudowy zagrodowej lub ich pozostałości. W zachodniej części obszaru analizy znajdują się tereny przemysłowe i składowe (wraz ze zbiornikami wodnymi pełniącymi funkcje przemysłowe), będące częścią Zakładu Produkcyjnego PKN ORLEN S.A. W części południowej występuje kompleks zabudowy przemysłowo-składowej będącej siedzibami różnych firm. We wschodniej i południowej części analizowanego terenu wyraźnie zaznacza się jar rzeki Brzeźnicy pełniący ponadlokalną funkcję przyrodniczą i przewietrzającą miasto. W części centralnej obszaru można wyróżnić dwa tereny zadrzewione.

Znaczna część występujących na obszarze dróg to drogi gruntowe lub wykonane z płyt betonowych, których przydatność dla realizacji funkcji określonych w dokumentach planistycznych, jest stosunkowo niewielka. Jedynie południowa część obszaru posiada dobre połączenie komunikacyjne z pozostałą częścią miasta oraz przebiegającymi przez nie drogami krajowymi, realizowane poprzez ulicę Władysława Bartoszewskiego. Istniejącą infrastrukturę techniczną stanowią w większości sieci elektroenergetyczne średniego i wysokiego napięcia. Na analizowanym terenie występują wyraźne braki w infrastrukturze wodociągowej i kanalizacyjnej. Rzeźba terenu na pozostałym obszarze nie jest urozmaicona.

Uogólniona inwentaryzacja terenu przedstawiona została w załączniku graficznym nr 2.

3. Sytuacja planistyczno-prawna

Zgodnie z art. 3 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2022 r., poz. 503) kształtowanie i prowadzenie polityki przestrzennej na terenie gminy, w tym uchwalanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego należy do zadań własnych gminy.

3.1. Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Płocka

W obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Płocka, przyjętym Uchwałą Nr 565/XXXIII/2013 Rady Miasta Płocka z dnia 26 marca 2013 r., obszar objęty analizą zlokalizowany jest w Strefie F – Kostrogaj, Trzepowo.

Strefa funkcjonalna F położona jest w północnej części miasta. W jej granicach przeważa zabudowa o funkcji usługowo-produkcyjno-składowej. Na obszarze strefy Studium przewiduje przede wszystkim rozwój zabudowy o wiodącej funkcji produkcyjnej (w tym produkcji energii ze źródeł konwencjonalnych i odnawialnych), przemysłowej, składowej oraz usługowej. W północno-wschodniej, południowo-wschodniej oraz w południowo-zachodniej części strefy zgodnie z zapisami Studium umożliwiono lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².

Teren strefy F otoczony jest zielenią, która stanowi ochronę dla istniejących i projektowanych obszarów rozwoju zabudowy.

W granicach strefy Studium zakłada zachowanie istniejącego lotniska sportowego z możliwością przekształcenia na lotnisko publiczne. Zgodnie z zapisami Studium dopuszcza się zmniejszenie powierzchni lotniska na rzecz obszarów o dominujących funkcjach: PU – obszary o dominującej funkcji produkcyjno-usługowej, U – obszary o dominującej funkcji usługowej.

Dużą część strefy stanowi wydzielony teren Polskiego Koncernu Naftowego Orlen S.A., który jest w pełni wykształconym elementem struktury przestrzennej strefy F.

W południowo-zachodniej części strefy na terenach PU znajdują się tereny Płockiego Parku Przemysłowo-Technologicznego wskazane w Studium do dalszego rozwoju.

Analizowany obszar zlokalizowany jest na terenach oznaczonych symbolami:

- P - obszary o dominującej funkcji przemysłowej,
- PU - obszary o dominującej funkcji produkcyjno-usługowej,
- PU/E – obszary o dominującej funkcji produkcyjno-usługowej z możliwością lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z konwencjonalnych i odnawialnych źródeł,
- ZU – obszary zieleni urządzonej,
- ZN – obszary zieleni naturalnej,
- U (na małym fragmencie obszaru) – obszary o dominującej funkcji usługowej.

Poniższa tabela przedstawia parametry i wskaźniki zabudowy dla poszczególnych obszarów wyznaczonych w Studium w odniesieniu do analizowanego obszaru.

Tabela 1. Ustalenia Studium dla obszarów funkcjonalnych znajdujących się z zasięgu analizowanego terenu

Lp.	Obszar	Zasady kształtowania zabudowy
1	P - obszary o dominującej funkcji przemysłowej	Funkcja: przemysłowa, produkcyjna, usługowa, magazynowo-składowa, infrastruktury technicznej, inne funkcje towarzyszące. Dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacyjnej. Maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 90%.
2	PU – obszary o dominującej funkcji produkcyjno-usługowej	Funkcja: produkcyjna nieuciążliwa, usługowa, magazynowo-składowa, przestrzenie publiczne, inne funkcje towarzyszące. Dopuszcza się adaptację zabudowy mieszkaniowej. Dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacyjnej. Wysokość zabudowy: do 20 metrów. Maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 90%.
3	PU/E – obszary o dominującej funkcji produkcyjno-usługowej z możliwością lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z konwencjonalnych i odnawialnych źródeł	Funkcja: produkcyjna, usługowa, magazynowo – składowa, przestrzenie publiczne, inne funkcje towarzyszące. Dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacyjnej. Dopuszcza się lokalizację urządzeń wytwarzających energię z konwencjonalnych i odnawialnych źródeł. Wysokość zabudowy: do 20 metrów. Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – nie określa się. Maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 90%.
4	U – obszary o dominującej funkcji usługowej	Funkcja: usługowa, przestrzenie publiczne, inne funkcje towarzyszące, uzupełniająca: adaptacja zabudowy mieszkaniowej. Dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacyjnej. Wysokość zabudowy: do 15 metrów, w przypadku obiektów o powierzchni zabudowy powyżej 1000 m ² do 12 metrów. Maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 90%.
5	ZU – obszary zieleni urządzonej	Funkcja: zieleni urządzonej. Dopuszcza się funkcje rekreacyjną, lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, adaptację i odtworzenie istniejącej zabudowy związanej z funkcją obszaru.
6	ZN – obszary zieleni naturalnej	Funkcja: zieleni naturalnej. Dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.

Wskaźniki kształtujące zabudowę zostały uśrednione dla poszczególnych obszarów i winny być uszczegółowione na podstawie analiz urbanistycznych wykonywanych dla potrzeb miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, z uwzględnieniem spójności kompozycji przestrzennej.

W ramach miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dopuszcza się w szczególności:

- modyfikację (w granicach 20%) parametrów i wskaźników podanych w Studium,
- doprecyzowanie katalogu funkcji możliwych do wprowadzenia na danym terenie,

- doprecyzowanie wskaźników intensywności zabudowy dla każdego terenu.
- zachowanie parametrów wysokości dla zabudowy istniejącej.

Ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Płocka dla obszaru analizy zostały przedstawione w załączniku graficznym nr 3.

3.2. Miejscowe Plany Zagospodarowania Przestrzennego obowiązujące na obszarze analizy

Analizowany teren objęty jest ustaleniami dwóch miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego:

- Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Linii 400 kV” na osiedlu Trzepowo w Płocku (*Uchwała Nr 203/XI/2015 Rady Miasta Płocka z dnia 29 września 2015 r. – Dz. U. Woj. Maz., poz. 8922 z dnia 10 listopada 2015 r.*) – plan nr 58;
- Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Trzepowo” w Płocku (*Uchwała Nr 836/XLIX/2014 Rady Miasta Płocka z dnia 24 czerwca 2014 r. – Dz. U. Woj. Maz., poz. 6754 z dnia 11 lipca 2014 r.*) – plan nr 55.

Zarówno „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Linii 400 kV” na osiedlu Trzepowo w Płocku” jak i „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Trzepowo” w Płocku” zawierają się w całości w granicach analizowanego obszaru.

Podstawowe ustalenia w zakresie przeznaczenia terenów powyżej wskazanych planów miejscowych obowiązujących w obszarze analizy przedstawia poniższa tabela.

Tabela 2. Plany miejscowe obowiązujące na obszarze analizy

Lp.	Nazwa planu	Ustalenia planu
1	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Linii 400 kV” na osiedlu Trzepowo w Płocku	PU – tereny obiektów i instalacji produkcyjnych, składów i magazynów, obiektów elektroenergetyki, ciepłownictwa, gospodarowania odpadami i telekomunikacji, usług
		P – tereny obiektów i instalacji produkcyjnych, składów i magazynów, obiektów elektroenergetyki, ciepłownictwa, gospodarowania odpadami i telekomunikacji
		Z – tereny zieleni naturalnej
		KDL – tereny ulic lokalnych
		KDW – tereny dróg wewnętrznych
2	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Trzepowo” w Płocku	PU – tereny zabudowy produkcyjnej, magazynowej lub składowej; zabudowy usługowej z wyłączeniem usług turystyki, oświaty, opieki nad dziećmi; urządzeń wytwarzających energię z konwencjonalnych źródeł energii
		PU/E – tereny zabudowy produkcyjnej, magazynowej lub składowej; usług (z wyłączeniem usług oświaty i opieki nad dziećmi); elektrowni wraz z niezbędną infrastrukturą; linii elektroenergetycznych wysokiego i najwyższego napięcia; gazociągu wysokiego ciśnienia wraz z wiązkami sieci zasilającej i informatycznej oraz stacją gazową; urządzeń wytwarzających energię z konwencjonalnych źródeł energii
		U – tereny zabudowy usługowej
		ZP – tereny zieleni urządzonej
		ZL – tereny lasów
		WS – tereny wód powierzchniowych śródlądowych

	KDG - tereny dróg publicznych klasy głównej
	KDZ – tereny dróg publicznych klasy zbiorczej
	KDL – tereny dróg publicznych klasy lokalnej
	KDD - tereny dróg publicznych klasy dojazdowej
	KDW - tereny dróg wewnętrznych

Obecnie obowiązujące plany wskazują dominujące przeznaczenie terenów w postaci zabudowy produkcyjnej, magazynowej i składowej, infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, zabudowy usługowej oraz zieleni.

Ustalenia obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla obszaru analizy i jego bezpośredniego sąsiedztwa zostały przedstawione w załączniku graficznym nr 4.

3.3. Miejscowe Plany Zagospodarowania Przestrzennego dla obszarów sąsiednich

W bezpośrednim sąsiedztwie obszaru objętego analizą obowiązują:

- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części terenów Zakładu Produkcyjnego PKN ORLEN S.A. w Płocku wraz z terenami przyległymi (*Uchwała Nr 299/XVI/03 Rady Miasta Płocka z 28 października 2003 r. – Dz. U. Woj. Maz. Nr 298, poz. 7871 z dnia 26 listopada 2003 r.*) – plan nr 27;
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Lotnisko” w Płocku (*Uchwała Nr 383/XXII/2020 Rady Miasta Płocka z 27 sierpnia 2020 r. – Dz. U. Woj. Maz., poz. 10291 z dnia 12 października 2020 r.*) – plan nr 70.

Dominującym przeznaczeniem na obszarze obydwu miejscowych planów jest funkcja produkcyjna, magazynowa i składowa.

3.4. Inne uwarunkowania

Na obszarze objętym Miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego „Linii 400 kV” na osiedlu Trzepowo w Płocku (*Uchwała Nr 203/XI/2015 Rady Miasta Płocka z dnia 29 września 2015 r. – Dz. U. Woj. Maz., poz. 8922 z dnia 10 listopada 2015 r.*) – plan nr 58, zgodnie z Decyzją Nr 1 Ministra Energii z dnia 26 czerwca 2019 r. „w sprawie ustalenia terenów zamkniętych ze względu na obronność i bezpieczeństwo państwa”, zdecydowana większość działek ewidencyjnych znajduje się w granicach terenów zamkniętych.

Wschodnia i południowa część analizowanego obszaru objęta jest formą ochrony przyrody – Zespołem Przyrodniczo-Krajobrazowym Jaru Rzeki Brzeźnicy w Płocku, powołanym Uchwałą Nr 524/XXX/2017 Rady Miasta Płocka z dnia 28 marca 2017 r. w sprawie Zespołu Przyrodniczo-Krajobrazowego Jaru Rzeki Brzeźnicy w Płocku.

Granice terenów zamkniętych oraz Zespołu Przyrodniczo-Krajobrazowego Jaru Rzeki Brzeźnicy zostały przedstawione w załączniku graficznym nr 5.

4. Struktura własności nieruchomości

Obszar objęty analizą to grunty stanowiące:

- własność/użytkowanie wieczyste Gminy Miasto Płock – **24,39%** - 70,96 ha;
- własność/użytkowanie wieczyste Skarbu Państwa – **25,75%** - 74,91 ha;
- własność spółek handlowych – **19,94%** - 58,02 ha;
- własność/użytkowanie wieczyste pozostałych podmiotów prywatnych – **25,25%** - 73,48 ha.

Strukturę własności gruntów na analizowanym obszarze przedstawia załącznik graficzny nr 6.

5. Wnioski w sprawie sporządzenia lub zmiany planu

Analiza wniosków w sprawie sporządzenia lub zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego złożonych od 1 stycznia 2016 r. do 7 marca 2022 r. wykazała brak ww wniosków dla obszaru analizy.

6. Wydane decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu

Analiza wydanych decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu wykazała brak ww decyzji w okresie od 1 stycznia 2016 r. do 7 marca 2022 r., co spowodowane jest faktem obowiązywania w tych latach miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na analizowanym obszarze.

Zgodnie z art. 59 ust. 1 i 2a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503) budowa obiektów budowlanych lub zmiana sposobu ich użytkowania wymaga uzyskania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, a takowe plany na analizowanym obszarze obowiązywały w badanym przedziale czasowym i nadal obowiązują.

7. Wydane pozwolenia na budowę

Analiza wydanych pozwoleń na budowę w latach 2016 – 2022 wykazała, iż w podanym okresie wydano łącznie 8 pozwoleń:

- 2016 rok - 2 pozwolenia (infrastruktura techniczna; zabudowa produkcyjna, magazynowa i składowa);
- 2017 rok - 2 pozwolenia (infrastruktura techniczna);
- 2018 rok – 1 pozwolenie (infrastruktura techniczna);
- 2019 rok – 0 pozwoleń;
- 2020 rok - 1 pozwolenie (infrastruktura techniczna);
- 2021 rok - 2 pozwolenia (infrastruktura techniczna);
- 2022 rok (do 7 marca 2022 r.) - 0 pozwoleń.

Mapa lokalizacji wydanych pozwoleń na budowę stanowi załącznik graficzny nr 7.

III. Wyznaczenie obszaru przeznaczzonego do objęcia miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego

Wyznaczenie granic obszaru, dla którego należy sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wymaga uwzględnienia wszystkich uwarunkowań i określenia ich wpływu na dalsze możliwości rozwoju poszczególnych terenów. Ważnym aspektem jest także planowanie rozwoju na terenach położonych w sąsiedztwie terenów w większości już zagospodarowanych, co pozwoli na zachowanie ciągłości przestrzennej oraz zapewni harmonijny i zrównoważony rozwój. Ze względu na specyfikę terenu objętego analizą zasadnym jest podzielenie obszaru na dwa odrębne plany miejscowe, dla których prace planistyczne będą prowadzone niezależnie od siebie.

Granice miejscowych planów zostały wyznaczone w następujący sposób:

- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „ORLEN - Wschód” w Płocku, dla obszaru o powierzchni 101,55 ha położonego w granicach:
 - od północy: granica administracyjna miasta Płocka;
 - od wschodu: wschodnie granice działek o numerach ewidencyjnych gruntów: 29, 30, 31, 32, 33/2, 37/2 (obręb nr 0013 – Kombinat);
 - od południa: południowa i zachodnia granica działki o numerze ewidencyjnym gruntów 37/2 (obręb nr 0013 – Kombinat); wschodnia granica działki o numerze ewidencyjnym gruntów 35 (obręb nr 0013 – Kombinat); północna linia rozgraniczająca teren drogi oznaczonej symbolem 06KZ1/2, określona w Miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego części terenów Zakładu Produkcyjnego Polskiego Koncernu Naftowego ORLEN Spółka Akcyjna w Płocku wraz z terenami przyległymi, położonych w granicach administracyjnych miasta Płocka, przyjętego Uchwałą Nr 299/XVI/03 Rady Miasta Płocka z dnia 28 października 2003 roku (Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 298 z dnia 26 listopada 2003 roku, poz. 7871);
 - od zachodu: wschodnia i północna linia rozgraniczająca teren oznaczony symbolem PP-RP, linia przebiegająca przez teren oznaczony symbolem PP-O stanowiąca przedłużenie osi dróg wewnętrznych rozdzielających tereny oznaczone symbolem

PP-RP, wschodnia linia rozgraniczająca teren drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem KW, południowa linia rozgraniczająca teren oznaczony symbolem PP-S oraz linia łącząca południową linię rozgraniczającą teren oznaczony symbolem PP-S z północną granicą miasta, określone w Miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego części terenów Zakładu Produkcyjnego Polskiego Koncernu Naftowego ORLEN Spółka Akcyjna w Płocku wraz z terenami przyległymi, położonych w granicach administracyjnych miasta Płocka, przyjętego Uchwałą Nr 299/XVI/03 Rady Miasta Płocka z dnia 28 października 2003 roku (Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 298 z dnia 26 listopada 2003 roku, poz. 7871).

- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Nowe Trzepowo” w Płocku, dla obszaru o powierzchni 189,40 ha położonego w granicach:
 - od północy: granica administracyjna miasta Płocka;
 - od wschodu: przedłużenie wschodniej granicy działki o numerze ewidencyjnym gruntów 62 (obręb nr 0002 – Trzepowo) do granicy administracyjnej miasta Płocka; wschodnie granice działek o numerach ewidencyjnych gruntów: 62, 28 (obręb nr 0002 – Trzepowo); północna granica działki o numerze ewidencyjnym gruntów 35/1 (obręb nr 0005 – Kostrogaj Przemysłowy); południowo-wschodnie granice działek o numerach ewidencyjnych gruntów: 35/1, 32/4, 32/3, 32/10, 150/4, 150/7 (obręb nr 0005 – Kostrogaj Przemysłowy);
 - od południa: ulica Wiadukt oraz północno-wschodnie granice terenów przemysłowych dzielnicy Kostrogaj do rzeki Brzeźnicy;
 - od zachodu: północna granica działki o numerze ewidencyjnym gruntów 1 (obręb nr 0005 – Kostrogaj Przemysłowy); zachodnie granice działek o numerach ewidencyjnych gruntów: 196/3, 196/2, 196/1, 199/3, 199/2, 199/4, 199/5, 186/3, 186/1, 186/2 (obręb nr 0002 – Trzepowo); zachodnia, północna i wschodnia granica działki o numerze ewidencyjnym gruntów 36 (obręb nr 0013 – Kombinat); północne granice działek o numerach ewidencyjnych gruntów: 186/2, 185/4 (obręb nr 0002 – Trzepowo); zachodnia granica działki o numerze ewidencyjnym gruntów 155/3 (obręb nr 0002 – Trzepowo); zachodnie granice działek o numerach ewidencyjnych gruntów: 37/1, 33/1 (obręb nr 0013 – Kombinat); zachodnie granice działek o numerach ewidencyjnych gruntów: 151/2, 70/3, 69/3, 68/4, 68/5, 1, 65/3 (obręb nr 0002 – Trzepowo).

Granice miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego przedstawia załącznik graficzny nr 8.

IV. Zasadność przystąpienia do sporządzenia planu i przewidywane rozwiązania

1. Zasadność przystąpienia do sporządzenia planu

Po przeprowadzeniu analizy dotyczącej uwarunkowań stanu istniejącego, obowiązujących ustaleń planistycznych oraz stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Płocka, w świetle obowiązujących przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym należy stwierdzić, że przystąpienie do sporządzenia planów jest zasadne, gdyż:

1. Wieloletni program sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta Płocka na lata 2021-2023, stanowiący załącznik Nr 1 do Zarządzenia Nr 2100/2021 Prezydenta Miasta Płocka z dnia 14 stycznia 2021 r., wskazuje na konieczność zmiany obowiązującego na analizowanym obszarze Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Trzepowo” w Płocku (Uchwała Nr 836/XLIX/2014 Rady Miasta Płocka z dnia 24 czerwca 2014 r. – Dz. U. Woj. Maz., poz. 6754 z dnia 11 lipca 2014 r.) – plan nr 55, zgodnie z przyjętą Uchwałą Nr 836/L/2018 z dnia 30 sierpnia 2018 r. w sprawie oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Płocka oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Przystąpienie do zmiany planu stanowi następstwo zmian w zakresie przebiegu głównych tras

komunikacyjnych, powodujących powstanie niezgodności pomiędzy stanem faktycznym a ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

2. Konieczne jest wprowadzenie zmian na obszarze objętym Miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego „Linii 400 kV” na osiedlu Trzepowo w Płocku (Uchwała Nr 203/XI/2015 Rady Miasta Płocka z dnia 29 września 2015 r. – Dz. U. Woj. Maz., poz. 8922 z dnia 10 listopada 2015 r.) – plan nr 58, zgodnie z Decyzją Nr 1 Ministra Energii z dnia 26 czerwca 2019 r. „w sprawie ustalenia terenów zamkniętych ze względu na obronność i bezpieczeństwo państwa”, w wyniku której na zdecydowanej większości działek ewidencyjnych ustanowiono tereny zamknięte. W myśl art. 14 ust. 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503) „planu miejscowego nie sporządza się dla terenów zamkniętych, z wyłączeniem terenów zamkniętych ustalanych przez ministra właściwego do spraw transportu.” Zgodnie z art. 4 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503) „w odniesieniu do terenów zamkniętych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego ustala się tylko granice tych terenów oraz granice ich stref ochronnych. W strefach ochronnych ustala się ograniczenia w zagospodarowaniu i korzystaniu z terenów, w tym zakaz zabudowy.” Powyższe przepisy nakładają obowiązek wprowadzenia granic terenów zamkniętych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego obejmującym analizowany obszar, gdyż obecnie plan ten zawiera ustalenia co do obszarów znajdujących się w granicach terenów zamkniętych.
3. Konieczne jest wprowadzenie zmian w obowiązujących dokumentach planistycznych ze względu zainteresowania inwestorów. Oczekiwania co do terenów położonych w granicach planów wskazują na częściową dezaktualizację ich ustaleń, głównie w zakresie, parametrów, wskaźników i zasad kształtowania zabudowy, jak również zasad uzbrojenia terenów w infrastrukturę techniczną, a zwłaszcza budowy sieci elektroenergetycznej. Aktualnie nie zapewniają one możliwości realizacji potrzeb inwestorów, co w sposób pośredni ogranicza ich aktywność inwestycyjną.
4. Konieczne jest dostosowanie ustaleń Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Nowe Trzepowo” w Płocku do zakładanego układu drogowego wynikającego z dokumentacji projektowej nowego odcinka ulicy Przemysłowej, zgodnie z Decyzją Nr 12/2017 Prezydenta Miasta Płocka z dnia 30 listopada 2017 r. o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej, zmienionej Decyzją Nr 3/2019 Prezydenta Miasta Płocka z dnia 11 marca 2019 r. o zmianie decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej, w związku z którą zaistniała niezgodność projektowanej drogi z ustaleniami Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Trzepowo” w Płocku (Uchwała Nr 836/XLIX/2014 Rady Miasta Płocka z dnia 24 czerwca 2014 r. – Dz. U. Woj. Maz., poz. 6754 z dnia 11 lipca 2014 r.) – plan nr 55. Rozbieżności granic działek ewidencyjnych w stosunku do ustaleń Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Trzepowo” w Płocku wynikające z ww decyzji zostały przedstawione w załączniku graficznych nr 9.
5. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego na analizowanym obszarze wymagają zaktualizowania ustaleń dotyczących powierzchni ograniczających od lotniska, wynikających z Decyzji Prezesa Urzędu Lotnictwa Cywilnego z dnia 19 listopada 2019 r. w sprawie wydania zezwolenia na dokonanie istotnych zmian eksploatacyjnych i technicznych cech lotniska Płock (EPPL).
6. Konieczne jest wyznaczenie w Miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego „Nowe Trzepowo” w Płocku granic Zespołu Przyrodniczo-Krajobrazowego Jaru Rzeki Brzeźnicy w Płocku, zgodnie z Uchwałą Nr 524/XXX/2017 Rady Miasta Płocka z dnia 28 marca 2017 r. w sprawie Zespołu Przyrodniczo-Krajobrazowego Jaru Rzeki Brzeźnicy w Płocku, oraz objęcie ochroną ustaleniami planu ww obszar. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Trzepowo” w Płocku (Uchwała Nr 836/XLIX/2014 Rady Miasta Płocka z dnia 24 czerwca 2014 r. – Dz. U. Woj. Maz., poz. 6754 z dnia 11 lipca 2014 r.) – plan nr 55, obecnie obowiązujący na analizowanym obszarze, nie zawiera ustaleń dotyczących Zespołu Przyrodniczo-Krajobrazowego Jaru Rzeki Brzeźnicy w Płocku.

2. Przewidywane rozwiązania

Zgodnie z art. 9 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503) podstawowym dokumentem pozwalającym na kształtowanie przez Gminę założeń polityki przestrzennej jest Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. W celu realizacji ogólnych założeń polityki przestrzennej, w tym ustalenia przeznaczenia poszczególnych terenów oraz określenia sposobów ich zagospodarowania i zabudowy Rada Gminy podejmuje uchwałę o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Przyjęte w Studium założenia są wiążące dla gminy przy sporządzaniu planu miejscowego. W związku z powyższym projekty planów winny uwzględniać:

- rozwój funkcji produkcyjnej i usługowej;
- dostosowanie projektowanego układu komunikacyjnego do wydzieleni gruntów pod budowę dróg, które miały miejsce na tym obszarze;
- dostosowanie zapisów dotyczących poszczególnych wskaźników i parametrów zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, wymogami ładu przestrzennego oraz oczekiwaniami inwestorów;
- zachowanie obecnych terenów zieleni, a w szczególności ochrona obszaru Zespołu Przyrodniczo-Krajobrazowego Jaru Rzeki Brzeźnicy;
- wprowadzenie granic terenów zamkniętych;
- zaktualizowanie ustaleń dotyczących powierzchni ograniczających od lotniska.

IV. Materiały geodezyjne niezbędne do sporządzenia planu

Na potrzeby sporządzenia planów zostaną wykorzystane następujące materiały geodezyjne:

- cyfrowa mapa zasadnicza pozyskana z Miejskiego Ośrodka Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej,
- ortofotomapa miasta Płocka z 2021 r.,
- baza danych z Systemu Informacji o Terenie.

Poza materiałami geodezyjnymi wykorzystane zostaną:

- opracowanie ekofizjograficzne sporządzone dla potrzeb sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Płocka (2009),
- inne opracowania, polityki i programy kształtujące politykę przestrzenną miasta.

V. Ustalenie niezbędnego zakresu prac planistycznych

Do niezbędnych prac planistycznych należą:

- sporządzenie nowych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego z uwzględnieniem stosowanych standardów określonych Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z dnia 23 grudnia 2021 r., poz. 2404) oraz odpowiednio do zakresu planu z uwzględnieniem stosownych zapisów z art. 27 i art. 15 ust. 2 i 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r., poz. 503);
- stworzenie spójnych podstaw do harmonijnego rozwoju obszaru w zakresie struktury.

Dostosowanie prawa lokalnego do aktualnych potrzeb może nastąpić jedynie w trybie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

VI. Podsumowanie

Po szczegółowym przeanalizowaniu wskazanego obszaru w zakresie zapisów w obowiązującym Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego miasta Płocka, obowiązujących na tym terenie planów miejscowych, a także innych uwarunkowań obszaru stwierdzono, że zasadnym jest przystąpienie do sporządzenia dwóch miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w wyznaczonych granicach stanowiących załącznik nr 8 do analizy.

Przy doborze granic obszarów wskazanych do sporządzenia miejscowych planów kierowano się w szczególności:

- przebiegiem granic obecnie obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, a zwłaszcza granicy planu wskazanego do zmiany w Wieloletnim programie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta Płocka na lata 2021-2023 - Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Trzepowo” w Płocku (Uchwała Nr 836/XLIX/2014 Rady Miasta Płocka z dnia 24 czerwca 2014 r. – Dz. U. Woj. Maz., poz. 6754 z dnia 11 lipca 2014 r.) – plan nr 55;
- granicami terenów zamkniętych, zgodnie z Decyzją Nr 1 Ministra Energii z dnia 26 czerwca 2019 r. „w sprawie ustalenia terenów zamkniętych ze względu na obronność i bezpieczeństwo państwa”;
- objęciem obszarów problematycznych, wymagających zmiany zapisów planu dotyczących poszczególnych wskaźników i parametrów zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, wymogami ładu przestrzennego, ochrony środowiska przyrodniczego oraz oczekiwaniami inwestorów.

Z racji specyfiki obszaru przyjęto za zasadne sporządzenie dwóch miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego:

- Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „ORLEN - Wschód” w Płocku,
- Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Nowe Trzepowo” w Płocku.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „ORLEN - Wschód” w Płocku wymaga wprowadzenia na części obszaru granic terenów zamkniętych, nieobjętych ustaleniami planu. Z uwagi na występowanie na obszarze objętym ww planem obszarów występujących poza terenami zamkniętymi koniecznym jest ustalenie dla nich zasad zagospodarowania przestrzennego.

Obszar wskazany do sporządzenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Nowe Trzepowo” w Płocku ze względu na swój charakter wymaga ustalenia jasnych zapisów dotyczących ochrony środowiska, a w szczególności ochrony cennego przyrodniczo obszaru Zespołu Przyrodniczo-Krajobrazowego Jaru Rzeki Brzeźnicy. Koniecznym jest również dostosowanie ustaleń planu do istniejącego, nowego przebiegu ul. Przemysłowej, niezgodnego z ustaleniami zawartymi w obecnie obowiązującym miejscowym planie na obszarze.

VII. Załączniki graficzne

Prezydent Miasta Płocka
/-/ Andrzej Nowakowski

Analiza zasadności przystąpienia do sporządzenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "ORLEN - Wschód" w Płocku oraz
Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "Nowe Trzepowo" w Płocku
i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Płocka

Załącznik nr 1 - Granica obszaru objętego analizą

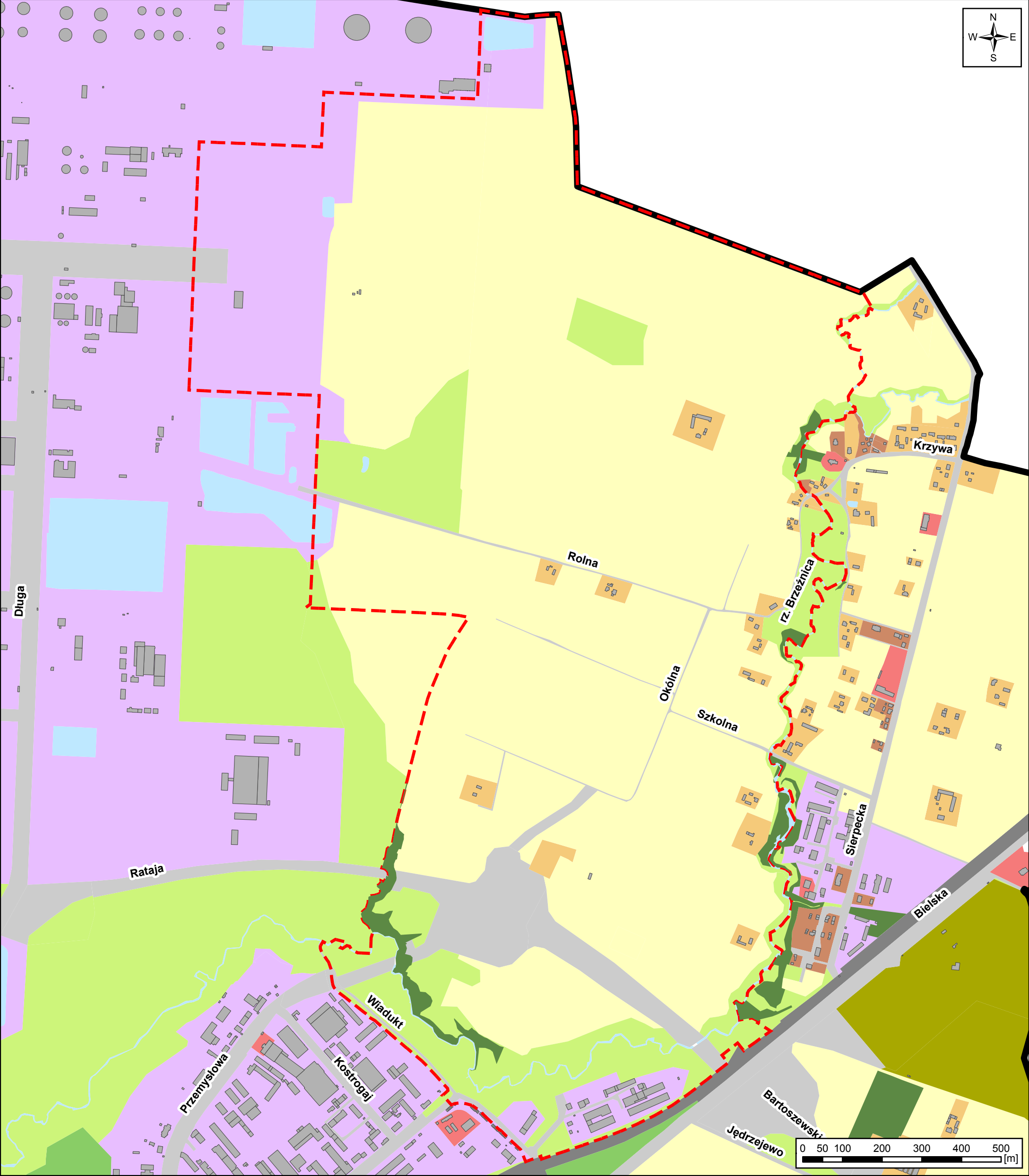


Legenda

-  granica obszaru wskazanego do sporządzenia MPZP
-  ulice
-  granica miasta Płocka

Prezydent Miasta Płocka
/-/ Andrzej Nowakowski

Załącznik nr 2 - Inwentaryzacja obszaru objętego analizą



tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

tereny zabudowy mieszkaniowej zagrodowej

tereny zabudowy usługowej

tereny przemysłowe i składowe

tereny cmentarzy

tereny ogrodów działkowych

tereny rolne

tereny zieleni

tereny lasów

tereny wód powierzchniowych

tereny dróg i parkingów

tereny kolejowe

budynki

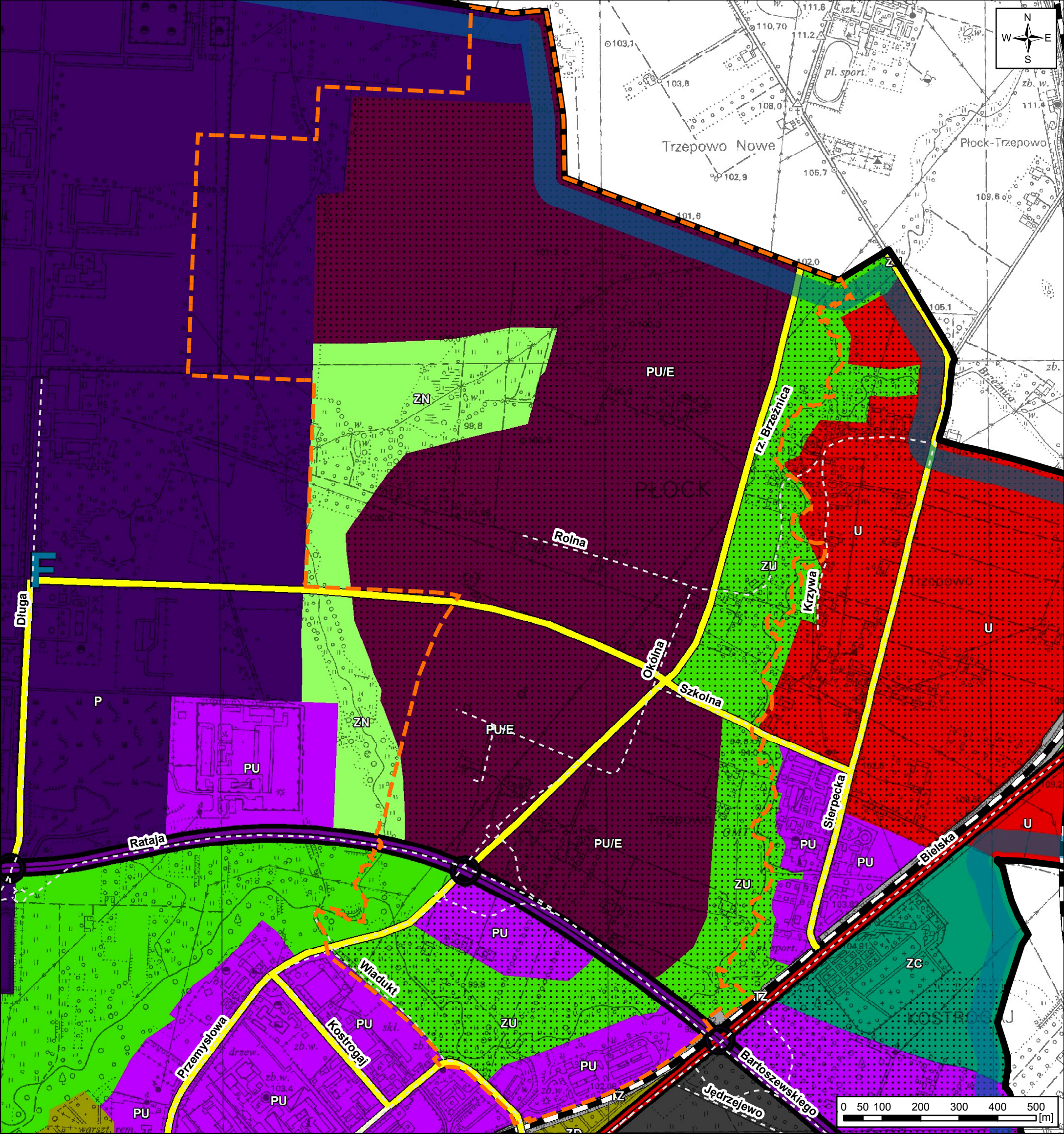
granica obszaru wskazanego do sporządzenia MPZP

granica miasta Płocka

Prezydent Miasta Płocka
/-/ Andrzej Nowakowski

Analiza zasadności przystąpienia do sporządzenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "ORLEN - Wschód" w Płocku oraz
Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "Nowe Trzepowo" w Płocku
i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Płocka

Załącznik nr 3 - Sytuacja planistyczno-prawna
Ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Płocka



Legenda

- granica obszaru wskazanego do sporządzenia MPZP
- granica miasta Płocka
- ulice

Struktura funkcjonalna

- granice stref funkcjonalnych
- U obszary o dominującej funkcji usługowej
- PU obszary o dominującej funkcji produkcyjno-usługowej
- PU/E obszary o dominującej funkcji produkcyjno-usługowej z możliwością lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z konwencjonalnych i odnawialnych źródeł
- P obszary o dominującej funkcji przemysłowej
- ZU obszary zieleni urządzonej
- ZN obszary zieleni naturalnej
- ZD obszary ogrodów działkowych

- ZC obszary cmentarzy
- LT obszary lokalizacji lotniska

Działania urbanistyczne

- rozwój funkcji na obszarze nieurbanizowanym
- na obszarach zurbanizowanych nie oznaczonych szrafem podstawowym działaniem urbanistycznym jest kontynuacja funkcji na obszarze zurbanizowanym

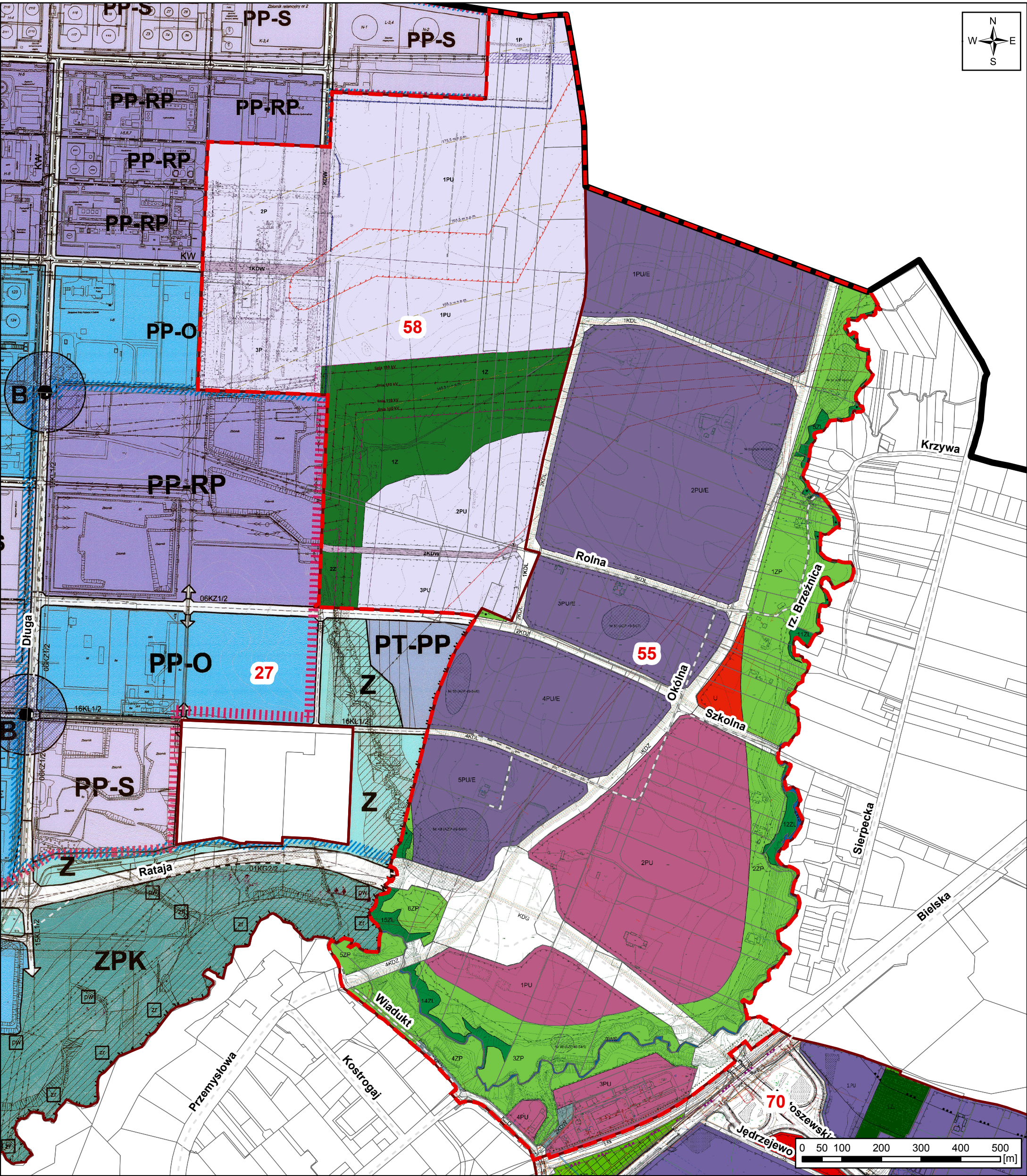
Układ komunikacyjny

- dwujezdniowe drogi klasy GP
- dwujezdniowe drogi klasy G
- jednojezdniowe drogi klasy Z
- linie kolejowe

Prezydent Miasta Płocka
/-/ Andrzej Nowakowski

Analiza zasadności przystąpienia do sporządzenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "ORLEN - Wschód" w Płocku oraz
Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "Nowe Trzepowo" w Płocku
i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Płocka

Załącznik nr 4 - Sytuacja planistyczno-prawna
Ustalenia Miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego



Legenda

- granica obszaru wskazanego do sporządzenia MPZP
- granice obowiązujących MPZP
- granice działek ewidencyjnych
- granica miasta Płocka
- ulice

Prezydent Miasta Płocka
/-/ Andrzej Nowakowski

- 27** Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części terenów Zakładu Produkcyjnego PKN Orlen S.A. w Płocku wraz z terenami przyległymi
- 55** Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego "Trzepowo" w Płocku
- 58** Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego "Linii 400 kV" na osiedlu Trzepowo w Płocku
- 70** Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego "Lotnisko" w Płocku

Analiza zasadności przystąpienia do sporządzenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "ORLEN - Wschód" w Płocku oraz
Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "Nowe Trzepowo" w Płocku
i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Płocka

Załącznik nr 5 - Sytuacja planistyczno-prawna
Inne uwarunkowania



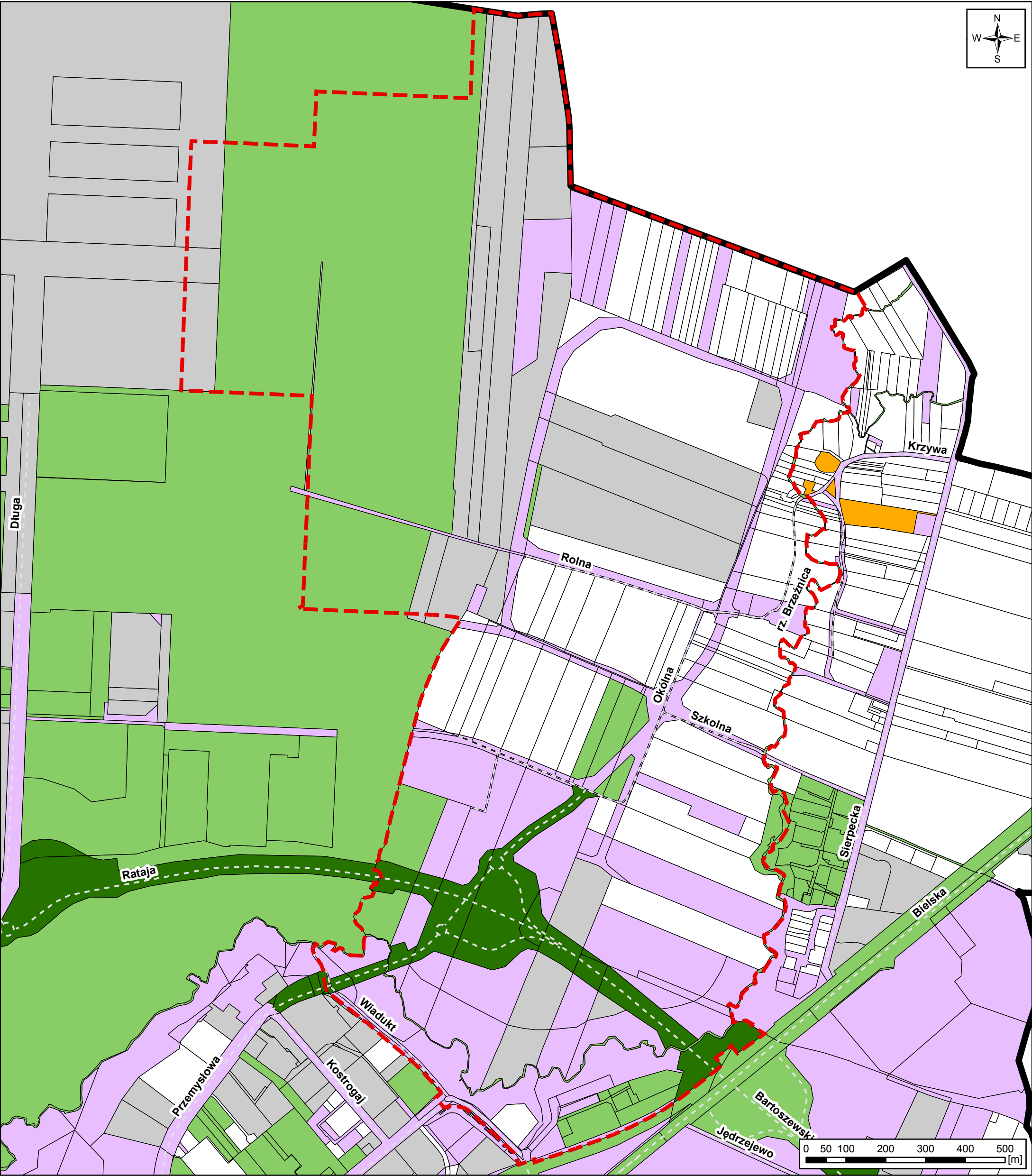
Legenda

- rzeki
- ZPK Jaru Rzeki Brzeźnicy
- tereny zamknięte
- - - ulice
- granice działek ewidencyjnych
- granica miasta Płocka
- - - granica obszaru wskazanego do sporządzenia MPZP

Prezydent Miasta Płocka
/-/ Andrzej Nowakowski

Analiza zasadności przystąpienia do sporządzenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "ORLEN - Wschód" w Płocku oraz
Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "Nowe Trzepowo" w Płocku
i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Płocka

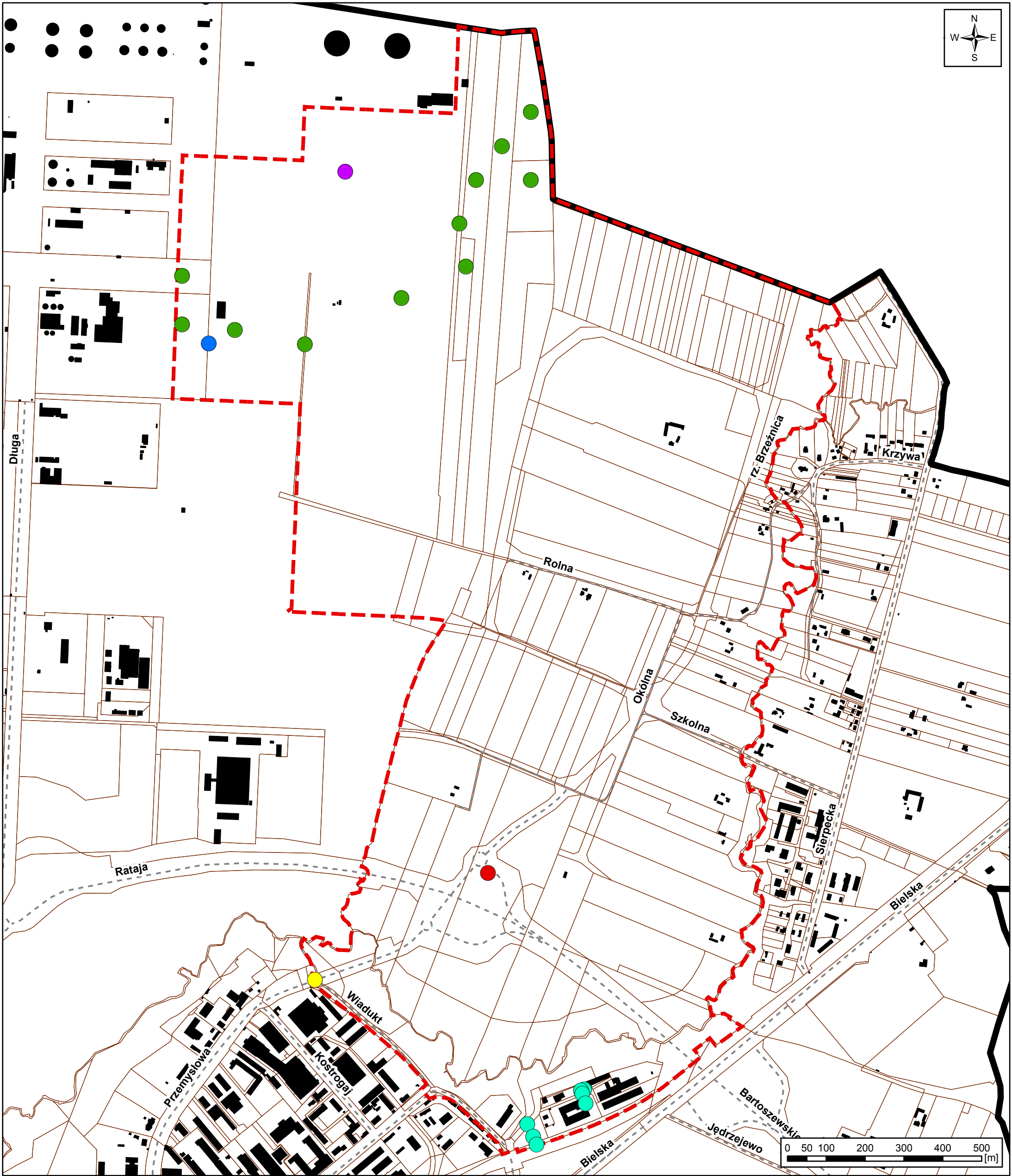
Załącznik nr 6 - Struktura własności gruntów



Legenda

- | | |
|--|---|
|  własność / użytkowanie wieczyste Gminy |  ulice |
|  własność / użytkowanie wieczyste Skarbu Państwa |  granice działek ewidencyjnych |
|  własność Województwa |  granica obszaru wskazanego do sporządzenia MPZP |
|  własność kościołów i związków wyznaniowych |  granica miasta Płocka |
|  własność spółek handlowych | |
|  własność / użytkowanie wieczyste pozostałych podmiotów prywatnych | |
- Prezydent Miasta Płocka
/-/ Andrzej Nowakowski

Analiza zasadności przystąpienia do sporządzenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "ORLEN - Wschód" w Płocku oraz
Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "Nowe Trzepowo" w Płocku
i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Płocka
Załącznik nr 7 - Wydane pozwolenia na budowę w latach 2016 - 2021



Legenda

pozwolenia na budowę wydane w roku 2016

- infrastruktura techniczna
- zabudowa produkcyjna, magazynowa i składowa

pozwolenia na budowę wydane w roku 2017

- infrastruktura techniczna

pozwolenia na budowę wydane w roku 2018

- infrastruktura techniczna

pozwolenia na budowę wydane w roku 2020

- infrastruktura techniczna

pozwolenia na budowę wydane w roku 2021

- infrastruktura techniczna

- granica obszaru wskazanego do sporządzenia MPZP

- granice działek ewidencyjnych

- granica miasta Płocka

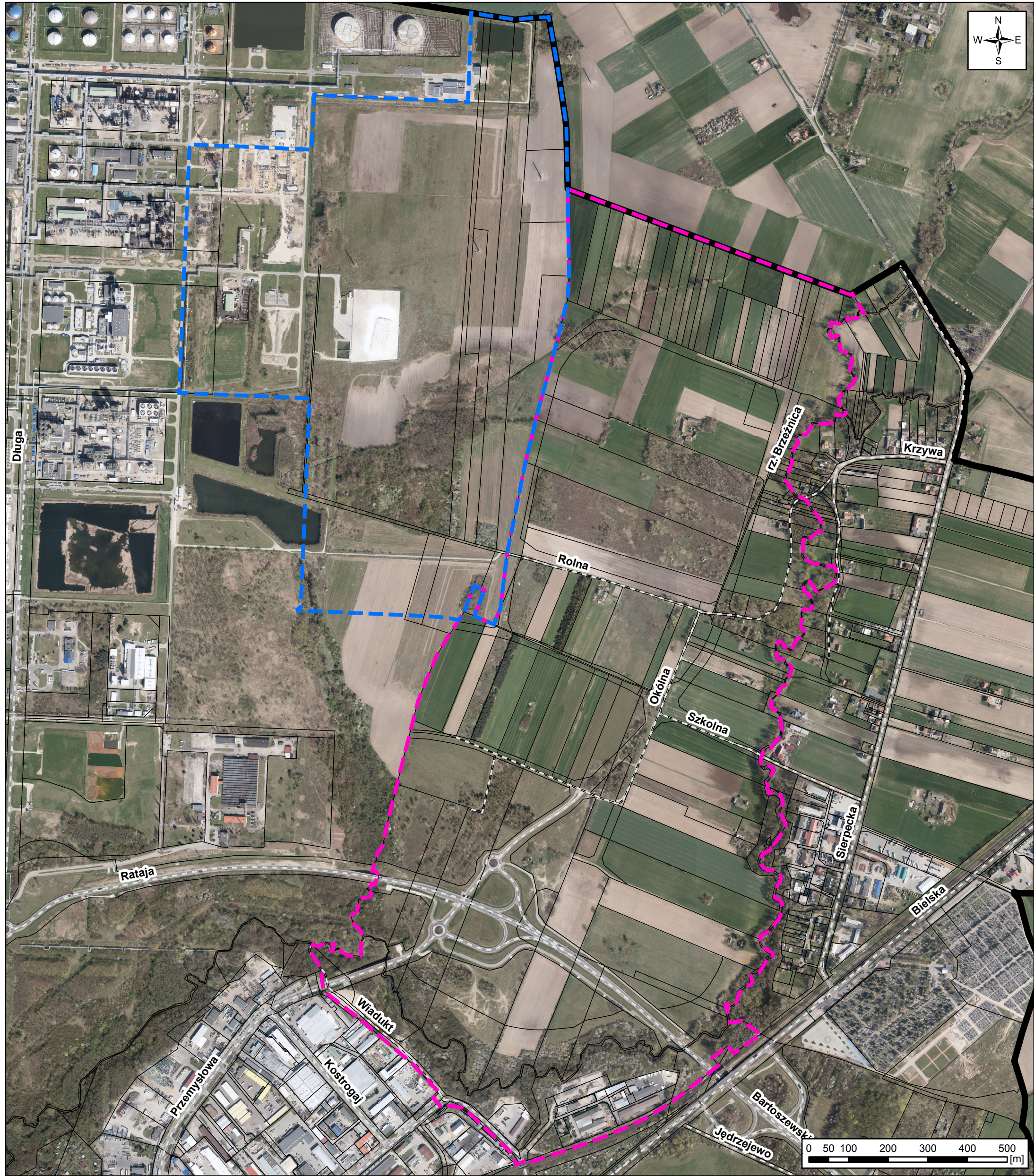
- budynki

- ulice

Prezydent Miasta Płocka
/-/ Andrzej Nowakowski

Analiza zasadności przystąpienia do sporządzenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "ORLEN - Wschód" w Płocku oraz
Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "Nowe Trzepowo" w Płocku
i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Płocka

**Załącznik nr 8 - Granice terenów wskazanych do objęcia
ustaleniami miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego**

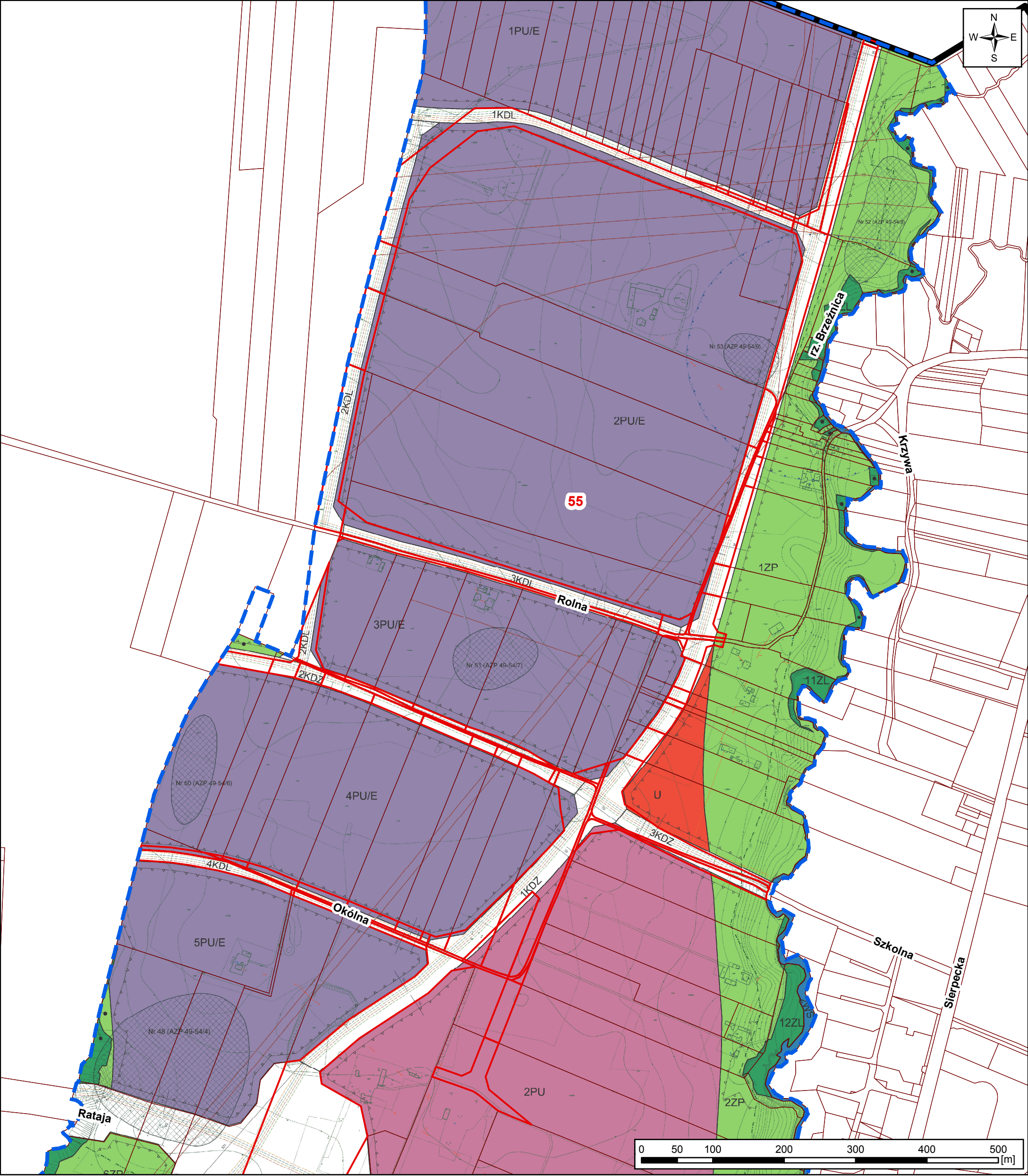


Legenda

-  granica Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "ORLEN - Wschód" w Płocku
-  granica Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "Nowe Trzepowo" w Płocku
-  ulice
-  granice działek ewidencyjnych
-  granica miasta Płocka

Prezydent Miasta Płocka
/-/ Andrzej Nowakowski

Analiza zasadności przystąpienia do sporządzenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "ORLEN - Wschód" w Płocku oraz
Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "Nowe Trzepowo" w Płocku
i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Płocka
**Załącznik nr 9 - Rozbieżności granic działek ewidencyjnych w stosunku do ustaleń Miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego „Trzepowo” w Płocku w związku z decyzją o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej dla nowego odcinka ul. Przemysłowej**



- Legenda**
- wybrane działki ewidencyjne wg decyzji ZRID wydzielone w sposób niezgodny z ustaleniami MPZP
 - granice pozostałych działek ewidencyjnych
 - granica Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "Nowe Trzepowo" w Płocku
 - granica miasta Płocka
 - 55 Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego "Trzepowo" w Płocku

Prezydent Miasta Płocka
/-/ Andrzej Nowakowski