



PREZYDENT MIASTA PŁOCKA

Zarządzenie Nr 65/2024
Prezydenta Miasta Płocka
z dnia 10 czerwca 2024 roku

w sprawie: Analizy zasadności przystąpienia do sporządzenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Zakładu ORLEN SA wraz z terenami przyległymi w Płocku.

Na podstawie art. 14 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) oraz art. 7 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 609) Prezydent Miasta Płocka zarządza, co następuje:

§ 1

Przyjąć dokument pod nazwą: Analiza zasadności przystąpienia do sporządzenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Zakładu ORLEN SA wraz z terenami przyległymi w Płocku, 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 Zakładu ORLEN SA wraz z terenami przyległymi w Płocku dla terenu położonego w granicach:

1. od północy – granica administracyjna miasta Płock;
2. od wschodu – granica administracyjna miasta Płock, zachodnia granica Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Trzepowo” w Płocku, przyjętego uchwałą Nr 836/XLIX/2014 Rady Miasta Płocka z 24 czerwca 2014 r., opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego w dniu 11 lipca 2014 roku, poz. 6754, północna, zachodnia i południowa granica Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „ORLEN - Wschód” w Płocku - część I, przyjętego uchwałą Nr 930/LIII/2023 Rady Miasta Płocka z dnia 27 kwietnia 2023 r. opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego w dniu 10 maja 2023 roku poz. 5790, zachodnia granica Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Trzepowo” w Płocku, przyjętego uchwałą Nr 836/XLIX/2014 Rady Miasta Płocka z 24 czerwca 2014 r., opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego w dniu 11 lipca 2014 roku, poz. 6754;
3. od południa – południowa granica działek o numerach ewidencyjnych gruntów: 23/7,

56/5, 57/3, 56/5, linia łącząca punkty określone przez współrzędne: x: 7410407,920, y: 5826485,240, x: 7410409,932, y: 5826478,439, x: 7410401,220, y: 5826475,200, x: 7410369,000, y: 5826458,890, x: 7410373,140, y: 5826465,720 (współrzędne dziesiętne w układzie 2000 strefa 7, EPSG: 2178), wschodnia granica Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Kobiałka” w Płocku, przyjętego uchwałą Nr 767/XLVI/2018 Rady Miasta Płocka z dnia 26 kwietnia 2018 r., opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego w dniu 10 maja 2018 roku poz. 5085, wschodnia i północna granica Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenów Płockiego Parku Przemysłowo - Technologicznego położonych przy ulicy Łukasiewicza w Płocku, przyjętego uchwałą Nr 766/XLVI/2018 Rady Miasta Płocka z dnia 26 kwietnia 2018 r., opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego w dniu 10 maja 2018 roku poz. 5084, północna granica Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów położonych przy ul. Dobrzyńskiej i Zglenickiego w Płocku, przyjętego uchwałą Nr 530/XXVII/04 Rady Miasta Płocka z dnia 28 czerwca 2004 r., opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego w dniu 4 sierpnia 2004 roku Nr 194, poz. 5167;

4. od zachodu – granica administracyjna miasta Płock.

§ 3

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

§ 4

Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

Prezydent Miasta Płocka

/-/ Andrzej Nowakowski

ZAŁĄCZNIK Nr 1
do Zarządzenia Nr 65/2024
Prezydenta Miasta Płocka
z dnia 10 czerwca 2024 roku

Urząd Miasta Płocka
Wydział Strategii, Architektury i Urbanistyki
Referat Polityki Przestrzennej Miasta

**ANALIZA ZASADNOŚCI PRZYSTĄPIENIA DO SPORZĄDZENIA
MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
ZAKŁADU ORLEN SA WRAZ Z TERENAMI PRZYLEGŁYMI W PŁOCKU**



Płock, maj 2024 roku

Spis treści

I. Podstawa formalno-prawna.....	3
II. Uwarunkowania.....	3
2. Charakterystyka obszaru opracowania.....	4
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 i w jego bliskim sąsiedztwie.....	7
3.3. Inne uwarunkowania.....	9
4. Struktura własności nieruchomości.....	10
5. Wnioski w sprawie zmiany planu.....	10
6. Wydane decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.....	11
7. Wydane pozwolenia na budowę.....	12
III. Wyznaczenie obszaru przeznaczonego do objęcia miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.....	13
IV. Zasadność przystąpienia do sporządzenia planu i przewidywane rozwiązania.....	14
1. Zasadność przystąpienia do sporządzenia planu.....	14
2. Przewidywane rozwiązania.....	15
V. Ustalenie niezbędnego zakresu prac planistycznych.....	15
VI. Podsumowanie.....	16
VII. Załączniki graficzne.....	16

I. Podstawa formalno-prawna

Zgodnie z art. 14 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) przed podjęciem uchwały o przystąpieniu do sporządzenia (zmiany) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego prezydent miasta wykonuje analizy dotyczące zasadności przystąpienia do sporządzenia (zmiany) planu miejscowego oraz ustala niezbędny zakres prac planistycznych.

II. Uwarunkowania

1. Lokalizacja obszaru opracowania

Teren objęty analizą zlokalizowany jest w północno-zachodniej części miasta. Obejmuje powierzchnię ok. 1086,83 ha. Jego granice wyznacza się następująco:

- od północy – granica administracyjna miasta Płock;
- od wschodu – granica administracyjna miasta Płock, zachodnia granica Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Trzepowo” w Płocku, przyjętego uchwałą Nr 836/XLIX/2014 Rady Miasta Płocka z 24 czerwca 2014 r., opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego w dniu 11 lipca 2014 roku, poz. 6754, północna, zachodnia i południowa granica Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „ORLEN - Wschód” w Płocku - część I, przyjętego uchwałą Nr 930/LIII/2023 Rady Miasta Płocka z dnia 27 kwietnia 2023 r. opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego w dniu 10 maja 2023 roku poz. 5790, zachodnia granica Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Trzepowo” w Płocku, przyjętego uchwałą Nr 836/XLIX/2014 Rady Miasta Płocka z 24 czerwca 2014 r., opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego w dniu 11 lipca 2014 roku, poz. 6754;
- od południa – południowa granica działek o numerach ewidencyjnych gruntów: 23/7, 56/5, 57/3, 56/5, linia łącząca punkty określone przez współrzędne: x: 7410407,920, y: 5826485,240, x: 7410409,932, y: 5826478,439, x: 7410401,220, y: 5826475,200, x: 7410369,000, y: 5826458,890, x: 7410373,140, y: 5826465,720 (współrzędne dziesiętne w układzie 2000 strefa 7, EPSG: 2178), wschodnia granica Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Kobiałka” w Płocku, przyjętego uchwałą Nr 767/XLVI/2018 Rady Miasta Płocka z dnia 26 kwietnia 2018 r., opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego w dniu 10 maja 2018 roku poz. 5085, wschodnia i północna granica Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenów Płockiego Parku Przemysłowo - Technologicznego położonych przy ulicy Łukasiewicza w Płocku, przyjętego uchwałą Nr 766/XLVI/2018 Rady Miasta Płocka z dnia 26 kwietnia 2018 r., opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego w dniu 10 maja 2018 roku poz. 5084, północna granica Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów położonych przy ul. Dobrzyńskiej i Zglenickiego w Płocku, przyjętego uchwałą Nr 530/XXVII/04 Rady Miasta Płocka z dnia 28 czerwca 2004 r., opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego w dniu 4 sierpnia 2004 roku Nr 194, poz. 5167;
- od zachodu – granica administracyjna miasta Płock.

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

2. Charakterystyka obszaru opracowania

Obszar objęty analizą zlokalizowany jest w północno-zachodniej części miasta Płocka pomiędzy ulicami Witolda Zglenickiego, Ignacego Łukasiewicza oraz zachodnią granicą obrębu geodezyjnego Trzepowo. Obejmuje tereny o przeważających funkcjach produkcyjnych, usługowych, składowych i magazynowych. Dużą część obszaru analizy stanowią tereny zamknięte należące do spółki akcyjnej Orlen. Występują również kompleksy zabudowy produkcyjnej i usługowej będące siedzibami różnych firm. Na obszarze analizy znajduje się także Rodzinny Ogród Działkowy „Sady i Maliny”. We wschodniej i południowej części analizowanego terenu wyraźnie zaznacza się Jar rzeki Brzeźnicy pełniący ponadlokalną funkcję przyrodniczą i przewietrzającą miasto.

Obszar charakteryzuje się w pełni wykształconym układem komunikacyjnym i jest dobrze skomunikowany z resztą miasta. Główną obsługę komunikacyjną zapewniają ul. Witolda Zglenickiego i ul. Chemików na zachodzie oraz ul. Ignacego Łukasiewicza, ul. Długa i ul. Macieja Rataja na południu.

3. Sytuacja planistyczno-prawna

Zgodnie z art. 3 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) kształtowanie i prowadzenie polityki przestrzennej na terenie gminy, w tym uchwalanie gminnych aktów planowania przestrzennego, z wyjątkiem morskich wód wewnętrznych, morza terytorialnego i wyłącznej strefy ekonomicznej oraz terenów zamkniętych ustalonych przez organ inny niż minister właściwy do spraw transportu, 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 w większości zlokalizowany jest w Strefie F: Kostrogaj, Trzepowo, natomiast niewielki fragment położony jest w Strefie A: Szerokie Śródmieście.

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

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,
- ZD – obszary ogrodów działkowych.

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

Tabela 1. Parametry i wskaźniki zabudowy dla obszarów wyznaczonych w Studium.

Obszar	Zasady kształtowania zabudowy
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%.
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%
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%.
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.
ZN – obszary zieleni naturalnej	Funkcja: zieleni urządzonej. Dopuszcza się funkcje rekreacyjną, lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, adaptację i odtworzenie istniejącej zabudowy związanej z funkcją obszaru.
ZD – obszary ogrodów działkowych	Funkcja: ogrody działkowe i inne funkcje towarzyszące Dopuszcza się zieleni urządzonej, funkcje rekreacyjną,

	lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacyjnej. Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 70%.
--	--

Strefa funkcjonalna A ograniczona jest rzeką Wisłą od południa, Jarem rzeki Brzeźnicy od zachodu, linia kolejową od północy. Od wschodu strefa południkowo przecina osiedle Wyszogrodzka.

Na obszar strefy A składają się: historyczny obszar śródmiejski, charakteryzujący się zabudową kwartałową powstałą głównie w drugiej połowie XIX w., monofunkcyjne osiedla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, monofunkcyjne osiedle zabudowy jednorodzinnej, obszar produkcyjno - składowy, który jest w fazie intensywnych przekształceń, rozcinający pas osiedli mieszkaniowych, obszary usługowe, tereny rekreacji i zieleni.

Analizowany obszar zlokalizowany jest na terenie oznaczonym symbolem ZU – obszary zieleni urządzonej, dla której dopuszcza się funkcje rekreacyjną, lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, adaptację i odtworzeni istniejącej zabudowy związanej z funkcją obszaru.

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.

Na podstawie art. 13a ust. 5 pkt 1 oraz art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) przy sporządzaniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uwzględnia się ustalenia planu ogólnego oraz politykę przestrzenną gminy określoną w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego.

Jednakże zgodnie z art. 67 ust. 3 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw, do spraw opracowania i uchwalania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego albo ich zmian przepis art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu stosuje się w brzmieniu dotychczasowym do dnia wejścia w życie planu ogólnego gminy.

Na mocy art. 65 ust. 1 powyższej ustawy Studia uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin zachowują moc do dnia wejścia w życie planu ogólnego gminy w danej gminie, jednak nie dłużej niż do dnia 31 grudnia 2025 r., i stosuje się do nich przepisy dotychczasowe.

Z przywołanych wyżej przepisów prawa wynika, że do czasu wejścia w życie planu ogólnego, stosując art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w brzmieniu dotychczasowym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) ustalenia Studium są wiążące przy sporządzaniu projektu planu miejscowego.

Ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Płocka dla obszaru analizy zostały przedstawione w załączniku graficznym nr 2.

3.2. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego obowiązujące na obszarze analizy i w jego bliskim sąsiedztwie

Analizowany teren w części objęty jest ustaleniami czterech miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego:

1) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części terenów Zakładu Produkcyjnego Polskiego Koncernu Naftowego ORLEN Spółka Akcyjna w Płocku wraz z terenami przyległymi, położonych w granicach administracyjnych miasta Płocka, przyjęty Uchwałą Nr 299/XVI/03 Rady Miasta Płocka z 28 października 2003 r., opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego w dniu 26 listopada 2003 roku Nr 298, poz. 7871 – plan nr 27.

Podstawowe ustalenia w zakresie przeznaczenia terenów powyżej wskazanego planu miejscowego obowiązującego w obszarze analizy przedstawia poniższa tabela.

Tabela 2. Podstawowe ustalenia w zakresie przeznaczenia terenów wynikającego z ww. planu.

Symbol	Przeznaczenie
PP	Strefa produkcyjno-przemysłowa
PP-RP	Tereny produkcji rafineryjno-petrochemicznej
PP-S	Tereny składowania i magazynowania
PP-E	Tereny ekspedycji
PP-O	Tereny obsługi produkcji
PS	Strefa produkcyjno-składowa
PT	Strefa parku technologicznego
PT-U	Tereny biurowo-usługowe
PT-UP	Tereny usługowo-produkcyjne
PT-PP	Tereny produkcyjno-przemysłowe
ZPK	Strefa Zespołu Przyrodniczo-Krajobrazowego Jaru Brzeźnicy
ZPK-R	Tereny rekreacji
Z	Tereny zieleni izolacyjnej
KG	Tereny dróg publicznych klasy głównej
KZ	Tereny dróg publicznych klasy zbiorczych
KL	Tereny dróg publicznych klasy lokalnej
KW	Tereny dróg wewnętrznych Zakładu Produkcyjnego PKN ORLEN Spółka Akcyjna
KPZ	Tereny parkingu z zielenią towarzyszącą
B	Brama wjazdowa ruchu towarowego i osobowego na teren Zakładu Produkcyjnego wraz z ich bezpośrednim otoczeniem.

Obecnie obowiązujący Plan wskazuje dominację przeznaczenia terenów w postaci zabudowy produkcyjnej, usługowej, składowej i magazynowej.

2) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego przy ul. Witolda Zglenickiego w Płocku, przyjęty Uchwałą Nr 567/XXXIX/09 Rady Miasta Płocka z 25 sierpnia

2009 r., opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego w dniu 19 września 2009 roku Nr 145, poz. 4426 – plan nr 48.

Podstawowe ustalenia w zakresie przeznaczenia terenów powyżej wskazanego planu miejscowego obowiązującego w obszarze analizy przedstawia poniższa tabela.

Tabela 3. Podstawowe ustalenia w zakresie przeznaczenia terenów wynikającego z ww. planu.

Symbol	Przeznaczenie
PU	Teren zabudowy produkcyjnej, składowej, magazynowej i usługowej
KDZ	Tereny drogi zbiorczej publicznej
KDW	Tereny dróg wewnętrznych

Obecnie obowiązujący Plan wskazuje dominację przeznaczenia terenów w postaci zabudowy zabudowy produkcyjnej, usługowej, składowej i magazynowej.

3) Miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w rejonie ul. Długiej w Płocku, przyjęty Uchwałą Nr 569/XXXIX/09 Rady Miasta Płocka z 25 sierpnia 2009 r., opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego w dniu 19 września 2009 roku Nr 145, poz. 4421 – plan nr 49.

Podstawowe ustalenia w zakresie przeznaczenia terenów powyżej wskazanego planu miejscowego obowiązującego w obszarze analizy przedstawia poniższa tabela.

Tabela 4. Podstawowe ustalenia w zakresie przeznaczenia terenów wynikającego z ww. planu.

Symbol	Przeznaczenie
PU	Teren zabudowy produkcyjnej, składowej, magazynowej i usługowej
KL	Tereny drogi lokalnej publicznej

Obecnie obowiązujący Plan wskazuje dominację przeznaczenia terenów w postaci zabudowy produkcyjnej i składowej.

4) Miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego „Linii 400 kV” na osiedlu Trzepowo w Płocku, przyjęty Uchwałą Nr 203/XI/2015 Rady Miasta Płocka z 29 września 2015 r., opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego w dniu 10 listopada 2015 roku roku, poz. 8922 – plan nr 58,

Podstawowe ustalenia w zakresie przeznaczenia terenów powyżej wskazanego planu miejscowego obowiązującego w obszarze analizy przedstawia poniższa tabela.

Tabela 4. Podstawowe ustalenia w zakresie przeznaczenia terenów wynikającego z ww. planu.

Symbol	Przeznaczenie
PU	Tereny obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i usług
KL	Tereny obiektów produkcyjnych, składów, magazynów
Z	Tereny zieleni naturalnej
KDW	Tereny dróg wewnętrznych

Obecnie obowiązujący Plan wskazuje dominację przeznaczenia terenów w postaci zabudowy produkcyjnej i składowej.

W bliskim sąsiedztwie obszaru analizy zlokalizowanych jest siedem planów miejscowych:

- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów położonych przy ul. Dobrzyńskiej i Zglenickiego w Płocku, przyjęty Uchwałą Nr 530/XXVII/04 Rady Miasta Płocka z dnia 28 czerwca 2004 r., opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego w dniu 4 sierpnia 2004 roku Nr 194, poz. 5167 – plan nr 35,
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Trzepowo” w Płocku, przyjęty Uchwałą Nr 836/XLIX/2014 Rady Miasta Płocka z 24 czerwca 2014 r., opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego w dniu 11 lipca 2014 roku, poz. 6754 – plan nr 55,
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Kobiałka” w Płocku, przyjęty Uchwałą Nr 767/XLVI/2018 Rady Miasta Płocka z 26 kwietnia 2018 r., opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego w dniu 10 maja 2018 roku poz. 5085 – plan nr 62,
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części terenów Płockiego Parku Przemysłowo – Technologicznego położonych przy ulicy Łukasiewicza w Płocku, przyjęty Uchwałą Nr 766/XLVI/2018 Rady Miasta Płocka z 26 kwietnia 2018 r., opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego w dniu 10 maja 2018 roku poz. 5084 – plan nr 63,
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Narodowych Sił Zbrojnych w Płocku, przyjęty Uchwałą Nr 967/LVI/2023 Rady Miasta Płocka z 31 sierpnia 2023 r. opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego w dniu 5 września 2023 r., poz. 9848 – plan nr 78,
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „ORLEN – Wschód” w Płocku część I, przyjęty Uchwałą Nr 930/LIII/2023 Rady Miasta Płocka z 27 kwietnia 2023 r., opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego w dniu 10 maja 2023 roku poz. 5790 – plan nr 83,

Ustalenia obowiązujących Miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla obszaru analizy i jego bezpośredniego sąsiedztwa zostały przedstawione w załączniku graficznym nr 3.

3.3. Inne uwarunkowania

1) Tereny zamknięte

Na obszarze objętym analizą część terenów 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” uznana została za tereny zamknięte.

W myśl art. 14 ust. 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) „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 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) „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."

2) Zespół Przyrodniczo-Krajobrazowy Jaru Rzeki Brzeźnicy

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 na obszarze objętego analizą określone zostały w załączniku graficznym nr 4.

4. Struktura własności nieruchomości

Obszar objęty analizą to grunty stanowiące (stan na 2022 r.):

- własność Skarbu Państwa – **0,12 %** - 1,33 ha;
- użytkowanie wieczyste na gruntach Skarbu Państwa – **31,46 %** - 341,96 ha;
- własność województwa – **0,72 %** - 7,77 ha;
- użytkowanie wieczyste na gruntach województwa – **0,04 %** - 0,38 ha;
- własność Gminy Miasta Płocka – **2,86 %** - 31,02 ha;
- użytkowanie wieczyste na gruntach Gminy Miasta Płock – **0,14 %** - 1,53 ha;
- własność osób fizycznych – **0,71 %** - 7,72 ha;
- własność spółek handlowych – **63,91 %** - 694,65 ha;
- współwłasność spółek handlowych oraz innych podmiotów – **0,02 %** - 0,26 ha;
- własność spółek i przedsiębiorstw państwowych – **0,02%** - 0,23 ha.

5. Wnioski w sprawie zmiany planu

W przedmiotowej analizie uwzględniono wnioski w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego złożone od 25 sierpnia 2009 r. do 30 kwietnia 2024 r.

Tabela 4. Wnioski o zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego plan 27

Lp.	Nr wniosku	Oznaczenie nieruchomości	Treść wniosku
1	2/2018	dz. nr ew. 15 i 20/89 obręb 13	Zmiana Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenów Zakładu Produkcyjnego Polskiego Koncernu Naftowego ORLEN Spółka Akcyjna w Płocku wraz z terenami przyległymi, położonych w granicach administracyjnych miasta Płocka (27) Zmiana przeznaczenia części terenu 7KZ1/2 na podstrefę biurowo- usługową oraz teren KD-Z na usługi (istniejąca stacja paliw)
2	26/2023	dz. 10/144 (obręb nr 13) ul. Zglenickiego 38	Zmiana Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenów Zakładu Produkcyjnego Polskiego Koncernu Naftowego ORLEN Spółka Akcyjna w Płocku wraz z terenami przyległymi, położonych w granicach administracyjnych miasta Płocka (plan 27), rozszerzenie przeznaczenia podstawowego dla terenu PT-U o budynki usług medycznych i budynki biurowe.
3	3/2024	-	Zmiana Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenów Zakładu

			Produkcyjnego Polskiego Koncernu Naftowego ORLEN Spółka Akcyjna w Płocku wraz z terenami przyległymi, położonych w granicach administracyjnych miasta Płocka (plan nr 27) w zakresie: 1. dostosowania zapisów planistycznych terenów obejmujących obszar ul. Długiej i ul. Łukasiewicza do ich faktycznego sposobu użytkowania (KD – tereny komunikacji drogowej publicznej), 2. wyznaczenia dodatkowych korytarzy infrastruktury technicznej przeznaczonych do prowadzenia naziemnych, napowietrznych i podziemnych sieci uzbrojenia terenu.
--	--	--	--

Tabela 5. Wnioski o zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego plan 48

Lp.	Nr wniosku	Oznaczenie nieruchomości	Treść wniosku
1	2/2024	dz. nr ew. 15 i 20/89 obręb 13	Zmiana Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego przy ul. Witolda Zglenickiego w Płocku, przyjętego Uchwałą Nr 567/XXXIX/09 Rady Miasta Płocka z dnia 25 sierpnia 2009 r. (plan nr 48) w zakresie zmiany ustaleń dotyczących gospodarki wodno -ściekowej, zawartych w § 12 pkt 3, 4 i 8 tej uchwały.

Do Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w rejonie ul. Długiej w Płocku, przyjęty Uchwałą Nr 569/XXXIX/09 Rady Miasta Płocka z 25 sierpnia 2009 r., opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego w dniu 19 września 2009 roku Nr 145, poz. 4421 (plan nr 49) oraz Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Linii 400 kV” na osiedlu Trzepowo w Płocku, przyjęty Uchwałą Nr 203/XI/2015 Rady Miasta Płocka z 29 września 2015, opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego w dniu 10 listopada 2015 roku roku, poz. 8922 (plan nr 58) nie wpłynęły żadne wnioski.

6. Wydane decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu

Analiza wydanych decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu wykazała brak wyżej nadmienionych decyzji, co spowodowane jest faktem obowiązywania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie z art. 59 ust. 1 i 2a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) budowa obiektów budowlanych lub zmiana sposobu ich użytkowania wymaga uzyskania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

W myśl art. 60 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) „decyzje o warunkach zabudowy na terenach zamkniętych wydaje wojewoda”. Decyzje te nie zostały uwzględnione w niniejszej analizie.

7. Wydane pozwolenia na budowę

Analiza wydanych pozwoleń na budowę w latach 2014 – 2023 wykazała, iż w podanym okresie wydano łącznie 262 pozwoleń:

- 2014 rok – 37 pozwoleń:
 - 7 pozwoleń – zabudowa produkcyjna, magazynowa i składowa,
 - 9 pozwoleń – zabudowa produkcyjna, magazynowa i składowa z usługami,
 - 19 pozwoleń – infrastruktura techniczna,
 - 1 pozwolenie – infrastruktura drogowa,
 - 1 pozwolenie – zjazd;
- 2015 rok – 50 pozwoleń:
 - 3 pozwolenia – zabudowa usługowa,
 - 3 pozwolenia – zabudowa produkcyjna, magazynowa i składowa z usługami,
 - 29 pozwoleń – zabudowa produkcyjna, magazynowa i składowa,
 - 1 pozwolenie – parkingi, garaże,
 - 2 pozwolenia – wewnętrzna instalacja,
 - 12 pozwoleń – infrastruktura techniczna;
- 2016 rok – 33 pozwoleń:
 - 4 pozwolenia – zabudowa produkcyjna, magazynowa i składowa z usługami,
 - 3 pozwolenia – zabudowa produkcyjna, magazynowa i składowa,
 - 1 pozwolenie – zabudowa usługowa,
 - 18 pozwoleń – infrastruktura techniczna,
 - 7 pozwoleń – budynek infrastruktury technicznej,
- 2017 rok – 44 pozwolenia:
 - 7 pozwoleń – zabudowa produkcyjna, magazynowa i składowa,
 - 5 pozwoleń – zabudowa produkcyjna, magazynowa i składowa z usługami,
 - 5 pozwoleń – infrastruktura techniczna,
- 2018 rok – 48 pozwoleń:
 - 3 pozwolenia – zabudowa produkcyjna, magazynowa i składowa z usługami,
 - 10 pozwoleń – zabudowa produkcyjna, magazynowa i składowa,
 - 1 pozwolenie – zabudowa usługowa,
 - 34 pozwolenia – infrastruktura techniczna;
- 2019 rok – 21 pozwoleń:
 - 3 pozwolenia – zabudowa produkcyjna, magazynowa i składowa z usługami,
 - 5 pozwoleń – zabudowa produkcyjna, magazynowa i składowa,
 - 13 pozwoleń – wewnętrzna instalacja;
- 2020 rok – 5 pozwoleń:
 - 3 pozwolenia – zabudowa produkcyjna, magazynowa i składowa z usługami,
 - 1 pozwolenie – infrastruktura techniczna,
 - 1 pozwolenie – wewnętrzna instalacja;
- 2021 rok – 7 pozwoleń:
 - 5 pozwoleń – zabudowa produkcyjna, magazynowa i składowa z usługami,
 - 2 pozwolenia – usługi publiczne (urzędy, szkoły, przedszkola, kościoły, banki, komenda policji itp.);
- 2022 rok – 11 pozwoleń:
 - 6 pozwoleń – zabudowa produkcyjna, magazynowa i składowa z usługami,
 - 1 pozwolenie – wewnętrzna instalacja,
 - 4 pozwolenia – infrastruktura techniczna;
- 2023 rok – 6 pozwoleń:
 - 2 pozwolenia – zabudowa produkcyjna, magazynowa i składowa z usługami,

- 1 pozwolenie – wewnętrzna instalacja,
- 3 pozwolenia – infrastruktura techniczna.

Analiza wydanych pozwoleń na budowę w latach 2014 – 2023 nie uwzględnia pozwoleń wydanych przez wojewodę na terenach zamkniętych po wejściu w życie Decyzji Nr 1 Ministra Energii z dnia 26 czerwca 2019 r. w sprawie ustalenia terenów zamkniętych ze względu na obronność i bezpieczeństwo państwa (Dz. Urz. ME.2019.9).

Wydane pozwolenia na budowę w latach 2014-2023 na obszarze objętym analizą przedstawia załącznik graficzny nr 5.

III. Wyznaczenie obszaru przeznaczanego 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, co pozwoli na zachowanie ciągłości przestrzennej oraz zapewni harmonijny i zrównoważony rozwój. Mając na uwadze obecnie obowiązujące plany miejscowe na tym obszarze i w jego sąsiedztwie, a konkretnie ich granice, zasadnym działaniem jest objęcie planem miejscowym obszaru od zachodniej granicy Miasta Płocka do granic aktualnych planów miejscowych nr 83 i 55 na wschodzie. W związku z powyższym granica obszaru przeznaczanego do objęcia Miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego Zakładu ORLEN SA wraz z terenami przyległymi w Płocku została wyznaczona w następujący sposób:

- od północy – granica administracyjna miasta Płock;
- od wschodu – granica administracyjna miasta Płock, zachodnia granica Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Trzepowo” w Płocku, przyjętego uchwałą Nr 836/XLIX/2014 Rady Miasta Płocka z 24 czerwca 2014 r., opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego w dniu 11 lipca 2014 roku, poz. 6754, północna, zachodnia i południowa granica Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „ORLEN - Wschód” w Płocku - część I, przyjętego uchwałą Nr 930/LIII/2023 Rady Miasta Płocka z dnia 27 kwietnia 2023 r. opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego w dniu 10 maja 2023 roku poz. 5790, zachodnia granica Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Trzepowo” w Płocku, przyjętego uchwałą Nr 836/XLIX/2014 Rady Miasta Płocka z 24 czerwca 2014 r., opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego w dniu 11 lipca 2014 roku, poz. 6754;
- od południa – południowa granica działek o numerach ewidencyjnych gruntów: 23/7, 56/5, 57/3, 56/5, linia łącząca punkty określone przez współrzędne: x: 7410407,920, y: 5826485,240, x: 7410409,932, y: 5826478,439, x: 7410401,220, y: 5826475,200, x: 7410369,000, y: 5826458,890, x: 7410373,140, y: 5826465,720 (współrzędne dziesiętne w układzie 2000 strefa 7, EPSG: 2178), wschodnia granica Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Kobiałka” w Płocku, przyjętego uchwałą Nr 767/XLVI/2018 Rady Miasta Płocka z dnia 26 kwietnia 2018 r., opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego w dniu 10 maja 2018 roku poz. 5085, wschodnia i północna granica Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenów Płockiego Parku Przemysłowo - Technologicznego położonych przy ulicy Łukasiewicza w Płocku, przyjętego uchwałą Nr 766/XLVI/2018

Rady Miasta Płocka z dnia 26 kwietnia 2018 r., opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego w dniu 10 maja 2018 roku poz. 5084, północna granica Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów położonych przy ul. Dobrzyńskiej i Zglenickiego w Płocku, przyjętego uchwałą Nr 530/XXVII/04 Rady Miasta Płocka z dnia 28 czerwca 2004 r., opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego w dniu 4 sierpnia 2004 roku Nr 194, poz. 5167;

- od zachodu – granica administracyjna miasta Płock.

Granice obszaru przeznaczonego do objęcia Miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego Zakładu ORLEN SA wraz z terenami przyległymi w Płocku przedstawia załącznik graficzny nr 6.

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. Obecnie obowiązujący Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części terenów Zakładu Produkcyjnego Polskiego Koncernu Naftowego ORLEN Spółka Akcyjna w Płocku wraz z terenami przyległymi, położonych w granicach administracyjnych miasta Płocka, przyjęty Uchwałą Nr 299/XVI/03 Rady Miasta Płocka z 28 października 2003 r., opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego w dniu 26 listopada 2003 roku Nr 298, poz. 7871 (plan nr 27) został sporządzony na podstawie nieobowiązującej już ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym, co skutkuje brakiem niektórych obligatoryjnych ustaleń, w świetle obecnego prawa. Ustalenia obecnie obowiązujące wykazują niezgodności pomiędzy zapisami w planie a aktualną sytuacją prawną. Przez co Plan powoduje ograniczenia w optymalnym rozwoju zabudowy w tym obszarze.
2. Konieczne jest wprowadzenie zmian w obowiązujących dokumentach planistycznych ze względu na częściową dezaktualizację ich ustaleń, m. in. w zakresie parametrów, wskaźników i zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu. Konieczna jest również korekta parametrów terenów wyznaczonych pod ciągi komunikacyjne i ich dostosowanie do aktualnych uwarunkowań obszaru.
3. W związku z zakwalifikowaniem obszaru Zakładu Orlen SA jako terenu zamkniętego brak jest możliwości określenia ustaleń dla terenów w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, ponieważ w myśl art. 14 ust. 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) „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 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) „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.”

4. Na potrzebę zmiany zapisów aktualnie obowiązujących planów miejscowych wskazują wnioski dotyczące działek z obrębu 13 Kombinat zlokalizowanych na obszarze wskazanym do sporządzenia planu zarejestrowane pod pozycjami 3/2018, 26/2023, 2/2024, 3/2024 które wskazują na potrzebę zmiany niektórych funkcji terenów.
5. Zgodnie z Zarządzeniem Nr 4999/2024 Prezydenta Miasta Płocka z dnia 1 marca 2024 roku w sprawie: przyjęcia „Wieloletniego programu sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta Płocka na lata 2024-2028” plany nr 48 i 49 zostały wskazane do zmiany razem z zmianą Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenów Zakładu Produkcyjnego Polskiego Koncernu Naftowego ORLEN Spółka Akcyjna w Płocku wraz z terenami przyległymi, położonych w granicach administracyjnych miasta Płocka, tak zapewnić właściwą spójność dokumentów.

2. Przewidywane rozwiązania

Zgodnie z zapisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) oraz ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw, do czasu wejścia w życie planu ogólnego gminy 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.

Do czasu wejścia w życie planu ogólnego gminy, na mocy art. 67 ust. 3 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw przyjęte w Studium założenia są wiążące dla gminy przy sporządzaniu projektu planu miejscowego. W związku z powyższym projekt planu winien uwzględniać:

- zachowanie istniejących funkcji: przemysłowej, produkcyjnej, usługowej, składowej i magazynowej;
- zachowanie istniejącej funkcji zieleni urządzonej oraz zieleni naturalnej;
- zachowanie istniejącej funkcji ogródków działkowych;
- dostosowanie projektowanego układu komunikacyjnego do aktualnych potrzeb i uwarunkowań obszaru;
- wprowadzenie granic terenów zamkniętych
- dostosowanie zapisów dotyczących poszczególnych funkcji, wskaźników, parametrów zabudowy i zagospodarowania terenów zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, wymogami ładu przestrzennego oraz oczekiwaniami właścicieli nieruchomości, a także ich ujednolicenie w odniesieniu do granic nieruchomości.

V. Ustalenie niezbędnego zakresu prac planistycznych

Do niezbędnych prac planistycznych należą:

- sporządzenie nowego miejscowego planu 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 2023 r. poz. 977 z późn. zm.);
- 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, obowiązującego na tym terenie planu miejscowego, a także innych uwarunkowań obszaru stwierdzono, że zasadnym jest przystąpienie do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w wyznaczonych granicach stanowiących załącznik nr 6 do analizy.

Przy doborze granicy obszaru wskazanego do sporządzenia miejscowego planu kierowano się w szczególności potrzebą objęcia obszarów problematycznych, wymagających zmiany zapisów planu dotyczących poszczególnych funkcji, wskaźników i parametrów zabudowy i zagospodarowania terenów zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, wymogami ładu przestrzennego oraz oczekiwaniami inwestorów.

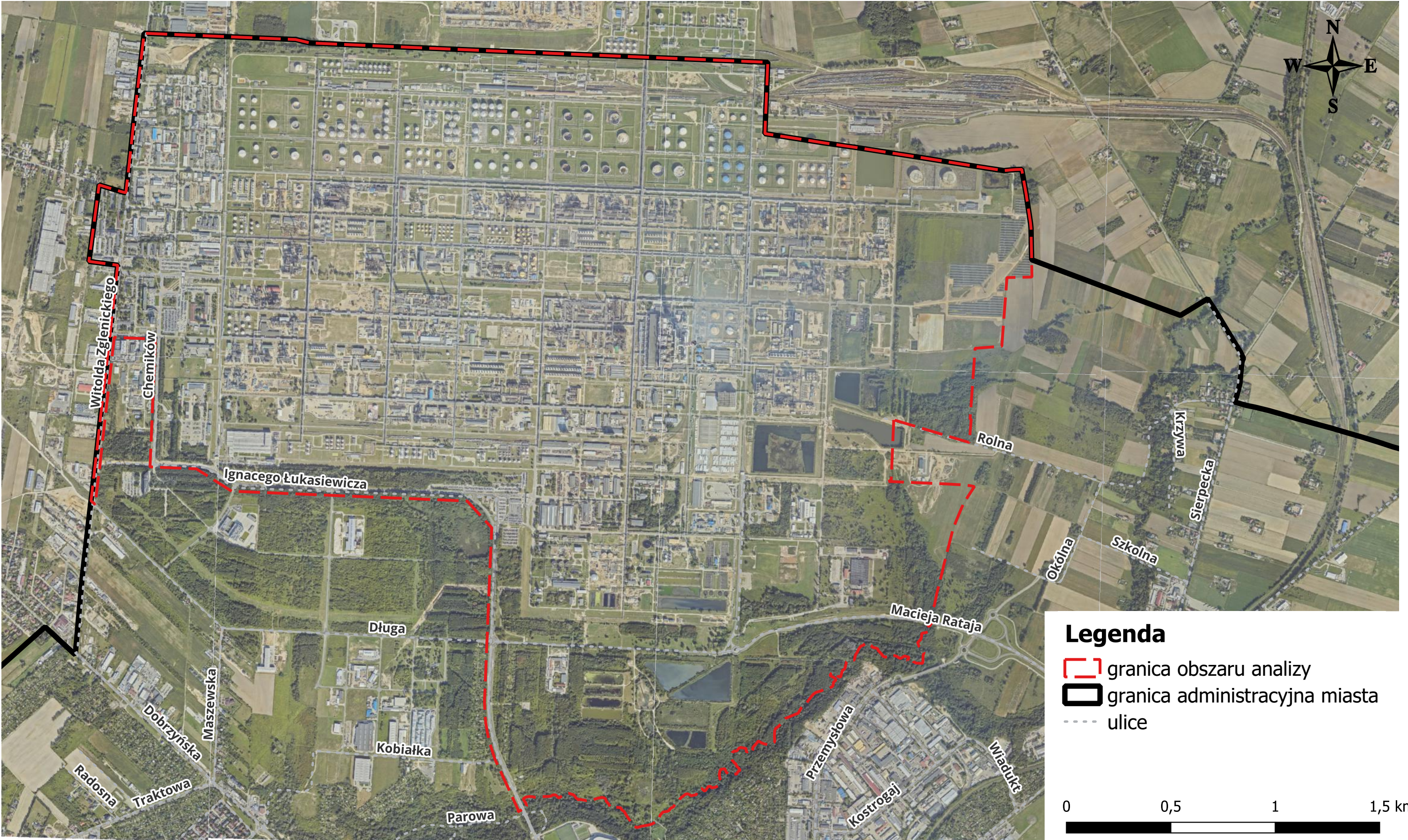
Na potrzebę zmiany zapisów aktualnie obowiązujących planów miejscowych wskazują wnioski dotyczące działek z obrębu 13 – Kombinat, zlokalizowanych na obszarze wskazanym do sporządzenia planu zarejestrowane pod pozycjami 2/2018, 26/2023, 2/2024, 3/2024.

Aktualne zapisy planów, które obejmują analizowany obszar wskazują na ich częściową dezaktualizację zwłaszcza w kontekście poszczególnych wskaźników i parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu, co powoduje ograniczenia w optymalnym rozwoju zabudowy w obszarze.

Dostosowanie zapisów planu do aktualnych potrzeb i uwarunkowań obszaru umożliwi realizację zamierzeń inwestycyjnych i wpłynie pozytywnie na jego dalszy rozwój.

VII. Załączniki graficzne

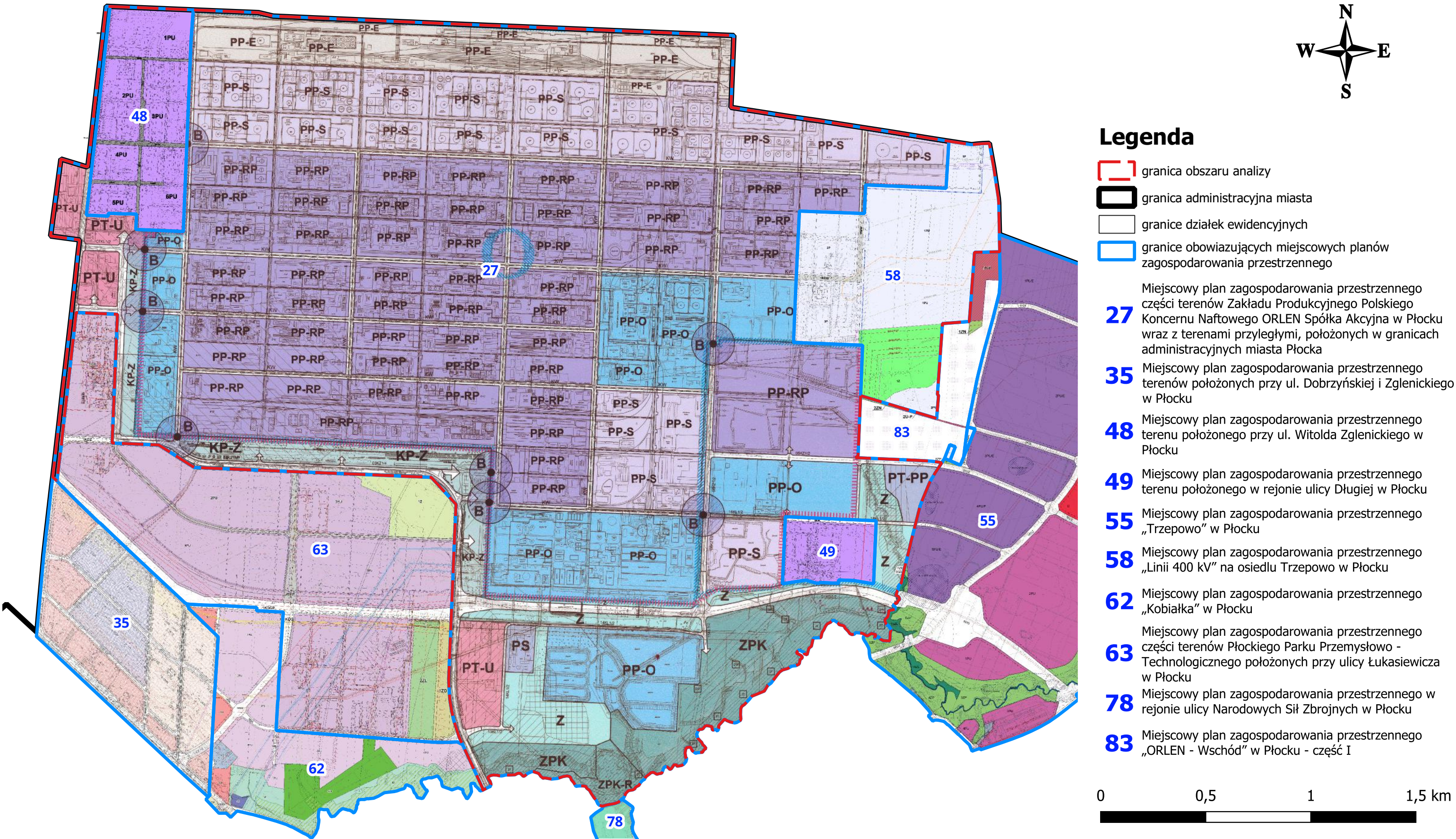
Załącznik 1 - Granica obszaru objętego analizą



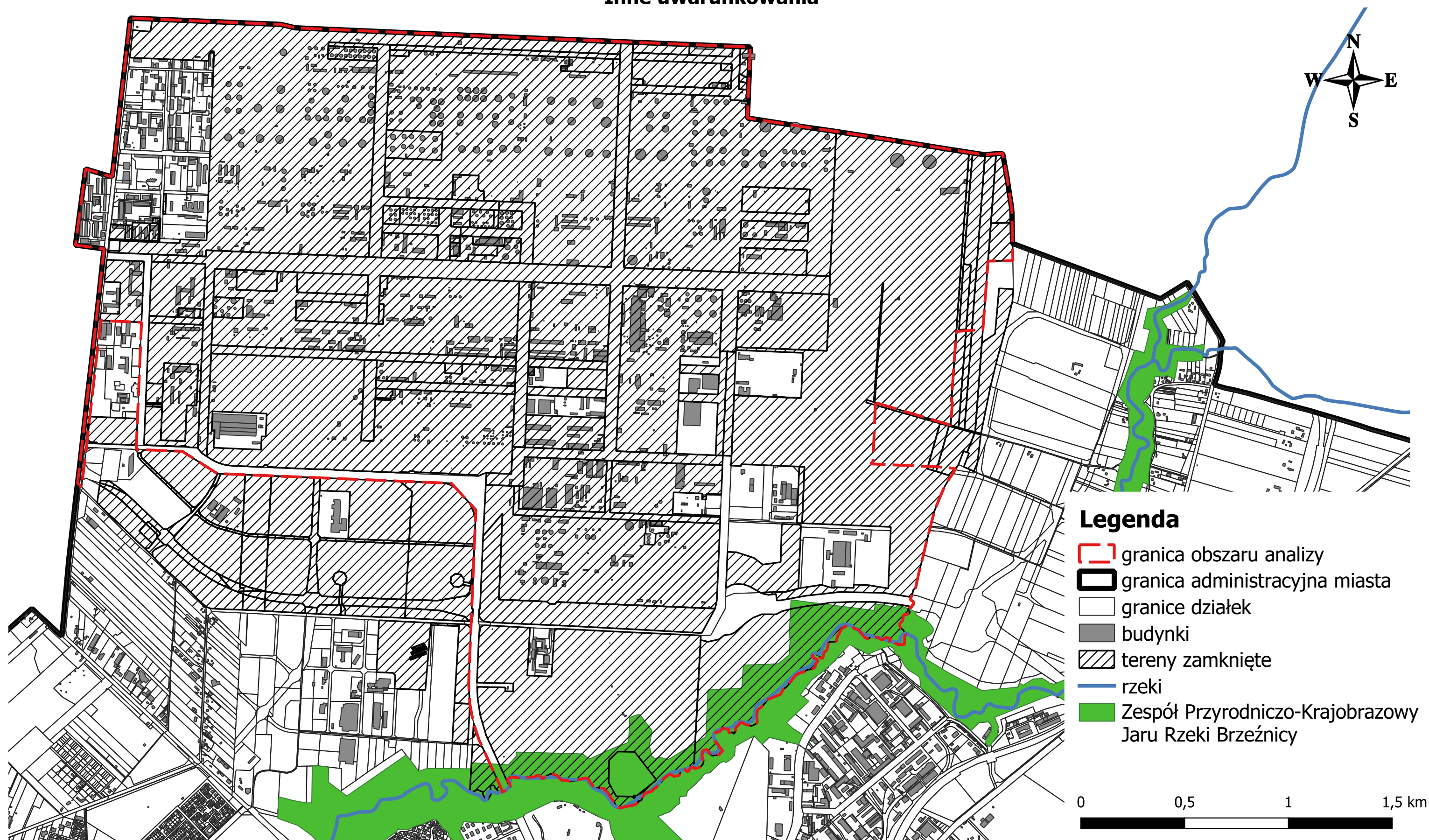
Załącznik 2 - Sytuacja planistyczno-prawna
Ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Płocka



Załącznik 3 - Sytuacja planistyczno-prawna
Ustalenia obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego



Załącznik 4 - Sytuacja planistyczno-prawna Inne uwarunkowania



Załącznik 5 - Wydane pozwolenia na budowę w latach 2014-2023



**Załącznik 6 - Granica terenu wskazanego do objęcia ustaleniami
Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Zakładu ORLEN SA wraz z terenami przyległymi w Płocku**

