

Uzasadnienie

do Uchwały Nr Rady Miasta Płocka z dnia 202 ... r.
w sprawie **Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
Zakładu Orlen SA wraz z terenami przyległymi w Płocku**

Podstawa podjęcia uchwały

Na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U z 2024 r., poz. 1130 z późn. zm.), w związku z art. 20 ust. 1 powyższej ustawy oraz w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688), przedkładam projekt Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Zakładu Orlen SA wraz z terenami przyległymi w Płocku w celu jego uchwalenia.

Przedmiotowy projekt planu sporządzony został na podstawie Uchwały Nr 65/III/2024 z dnia 27 czerwca 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Zakładu Orlen SA wraz z terenami przyległymi w Płocku.

Projekt planu został wykonany zgodnie z procedurą określoną w art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i zawiera elementy obligatoryjne planu wskazane w art. 15 ust. 2 powyższej ustawy, w związku z art. 67 ust. 3 ustawy o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw, z wyjątkiem:

- 1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej, w związku z niewystępowaniem w granicach objętych opracowaniem;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa w związku z niewystępowaniem w granicach objętych opracowaniem.

Projekt planu miejscowego zawiera także elementy fakultatywne planu, wskazane w art. 15 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w związku z art. 67 ust. 3 ustawy o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw, to jest:

- 1) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości,
- 2) kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów,
- 3) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym,

Projekt planu miejscowego został opracowany na podstawie ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Płocka, przyjętego Uchwałą Nr 565/XXXIII/2013 Rady Miasta Płocka z dnia 26 marca 2013 r. Ustalenia projektu planu nie naruszają ustaleń Studium.

Teren objęty opracowaniem znajduje się w większości w **Strefie F: Kostrogaj, Trzepowo** oraz niewielki fragment w **Strefie A: Szerokie Śródmieście**.

Strefa F – Kostrogaj, Trzepowo

W Strefie F 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.

Dla obszaru **P** Studium ustala:

- 1) funkcja: **przemysłowa, produkcyjna, usługowa, magazynowo-składowa, infrastruktury technicznej, inne funkcje towarzyszące;**
- 2) dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacyjnej;
- 3) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 90%.

Dla obszaru **PU** Studium ustala:

- 1) funkcja: **produkcyjna nieuciążliwa, usługowa, magazynowo- składowa, przestrzenie publiczne, inne funkcje towarzyszące;**
- 2) Dopuszcza się adaptację zabudowy mieszkaniowej.
- 3) Dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.
- 4) Wysokość zabudowy: do 20 metrów.
- 5) Maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 90%.

Dla obszaru **PU/E** Studium ustala:

- 1) funkcja: **produkcyjna, usługowa, magazynowo – składowa, przestrzenie publiczne, inne funkcje towarzyszące.**
- 2) Dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacyjnej;
- 3) Dopuszcza się lokalizację urządzeń wytwarzających energię z konwencjonalnych i odnawialnych źródeł.
- 4) Wysokość zabudowy: do 20 metrów.
- 5) Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – nie określa się.
- 6) Maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 90%.

Dla obszaru **ZU** Studium ustala:

- 1) Funkcja: **zieleń urządzona;**
- 2) Dopuszcza się funkcje rekreacyjną, lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, adaptację i odtworzenie istniejącej zabudowy związanej z funkcją obszaru.

Dla obszaru **ZN** Studium ustala:

- 1) funkcja: **zieleń naturalna;**
- 2) Dopuszcza się funkcje rekreacyjną, lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, adaptację i odtworzenie istniejącej zabudowy związanej z funkcją obszaru.

Dla obszaru **ZD** Studium ustala:

- 1) funkcja: **ogrody działkowe i inne funkcje towarzyszące;**
- 2) Dopuszcza się zieleń urządzoną, funkcje rekreacyjną, lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.

- 3) Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 70%.

Strefa A – Szerokie Śródmieście

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**, dla którego Studium ustala:

- 1) funkcja: **zieleń urządzona**;
- 2) Dopuszcza się funkcje rekreacyjną, lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, adaptację i odtworzenie istniejącej zabudowy związanej z funkcją obszaru.

Zgodnie z zapisami Studium w ramach miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dopuszcza się w szczególności:

- 1) modyfikację (w granicach 20%) parametrów i wskaźników podanych w Studium,
- 2) doprecyzowanie katalogu funkcji możliwych do wprowadzenia na danym terenie,
- 3) doprecyzowanie wskaźników intensywności zabudowy dla każdego terenu,
- 4) zachowanie parametrów wysokości dla zabudowy istniejącej.

Granice obszaru objętego planem przebiegają zgodnie z oznaczeniem na rysunku projektu planu, stanowiącym Załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały.

Na terenie objętym opracowaniem projektu planu obowiązują obecnie cztery miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego tj:

- 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. 787
- 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
- Miejscowy 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
- Miejscowy 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

Realizacja wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 i 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w związku z art. 67 ust. 3 ustawy o zmianie ustawy o

planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw, polegająca na uwzględnieniu:

- 1) Wymagań ładu przestrzennego – zostały spełnione poprzez ustalenia planu zawarte w treści uchwały oraz na rysunku planu, stanowiącym Załącznik Nr 1. Kompleksowe rozwiązania obejmują ustalenia w zakresie przeznaczenia terenów oraz warunków ich zabudowy i zagospodarowania, określone z uwzględnieniem istniejącego zagospodarowania i użytkowania terenów oraz relacji z otoczeniem, a także z zachowaniem zasad zrównoważonego rozwoju oraz przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska. Na rysunku projektu planu określono linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu, to jest:
 - a) tereny usług, oznaczone symbolami **1U – 4U**;
 - b) tereny usług lub produkcji, oznaczone symbolami **1U-P – 6U-P**
 - c) teren usług lub produkcji lub infrastruktury technicznej, oznaczone symbolami **1U-P-I – 3U-P-I**;
 - d) tereny produkcji lub infrastruktury technicznej, oznaczone symbolami **1P-I – 14P-I**;
 - e) teren zieleni, oznaczony symbolem **1Z**;
 - f) teren drogi głównej ruchu przyspieszonego, oznaczony symbolem **1KDR**;
 - g) tereny dróg zbiorczej, oznaczone symbolami **1KDZ – 4KDZ**;
 - h) tereny dróg lokalnych, oznaczone symbolami **1KDL, 2KDL**;
 - i) teren komunikacji drogowej wewnętrznej **1KR – 7KR**.

Wyznaczono również nieprzekraczalne linie zabudowy, a także ustalono zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu, w tym: minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej, maksymalną powierzchnię zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy i liczbę kondygnacji, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy, kształt dachów oraz gabaryty obiektów.

Plan uwzględnia również granice terenów zamkniętych ustalonych na podstawie Decyzji Nr 1 Ministra Energii z dnia 26 czerwca 2019 r. w sprawie ustalenia terenów zamkniętych zastrzeżonych ze względu na obronność i bezpieczeństwo państwa, ogłoszonej w Dzienniku Urzędowym Ministra Energii z dnia 27 czerwca 2019 r., poz. 9.

- 2) Walogów architektonicznych i krajobrazowych – zostały spełnione poprzez ustalenie zasad kształtowania zabudowy, minimalnej i maksymalnej wysokości oraz gabarytów obiektów. Określono także wskaźniki zagospodarowania terenu, materiały i kolorystykę oraz zasady kształtowania elewacji i dachów budynków. Ustalono także zasady zagospodarowania i ochrony terenów zieleni, znajdujących się w granicach Zespołu Przyrodniczo - Krajobrazowego Jaru rzeki Brzeźnicy.
- 3) Wymagań ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami – zostały spełnione poprzez:
 - a) W przypadku lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej oraz wprowadzania zmian mających skutki związane z ryzykiem awarii w istniejących zakładach nakazuje się ich zaprojektowanie, wykonanie, prowadzenie oraz likwidację w sposób zapobiegający awariom przemysłowym i ograniczający ich skutki dla ludzi oraz środowiska, zgodnie z przepisami odrębnymi.
 - b) Na obszarze planu nakazuje się prowadzenie działalności produkcyjnej w sposób nieuciążliwy dla środowiska, rozumiany jako zakaz lokalizacji przedsięwzięć niedotrzymujących standardów jakości środowiska, określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony środowiska.
 - c) regulacje w zakresie wymaganej minimalnej powierzchni terenów biologicznie czynnych.

- d) regulacje w zakresie ochrony: wód powierzchniowych i podziemnych, ziemi oraz powietrza przed zanieczyszczeniami, a także ochrony przed polami elektromagnetycznymi i zanieczyszczeniem świetlnym, poprzez zapisy ustalające zasady odprowadzania ścieków, wód opadowych i roztopowych, zaopatrzenia w ciepło i chłód, składowania odpadów oraz lokalizacji urządzeń i sieci infrastrukturalnych;
 - e) nakaz stosowania wszelkich zabezpieczeń technicznych dla ochrony środowiska, szczególnie wód podziemnych przy realizacji nowych inwestycji, ze względu na położenie obszaru planu w obrębie głównego zbiornika wód podziemnych (GZWP) Nr 215 - Subniecka Warszawska.
- 4) Wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków – nie wprowadza się ze względu na niewystępowanie w obszarze objętym planem obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków i obszarów podlegających ochronie na mocy ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.
- 5) Wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami – zostały spełnione poprzez:
- a) W przypadku lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej oraz wprowadzania zmian mających skutki związane z ryzykiem awarii w istniejących zakładach nakazuje się ich zaprojektowanie, wykonanie, prowadzenie oraz likwidację w sposób zapobiegający awariom przemysłowym i ograniczający ich skutki dla ludzi oraz środowiska, zgodnie z przepisami odrębnymi.
 - b) ochronę przed polami elektromagnetycznymi poprzez zakaz lokalizacji obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, które powodują przekroczenie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony środowiska w obrębie budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi, w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących budownictwa.;
 - c) uwzględnienie potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami przy zagospodarowaniu, użytkowaniu i utrzymaniu terenów publicznie dostępnych oraz nakaz stosowania rozwiązań technicznych zapewniających warunki dla poruszania się osobom o ograniczonej zdolności poruszania się i osobom z niepełnosprawnościami, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - d) wprowadzenie ustalenia o konieczności zapewnienia odpowiedniej liczby miejsc postojowych dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową.
- 6) Walorów ekonomicznych przestrzeni – zostały spełnione poprzez ustalenie wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnie z lokalnymi uwarunkowaniami. W projekcie planu dostosowano jego ustalenia do rzeczywistych potrzeb obszaru w zakresie przekształceń terenów usługowych, co umożliwi, zgodnie z ustalonymi w projekcie planu wskaźnikami zabudowy i zagospodarowania terenu, racjonalne i efektywne wykorzystanie terenu.
- 7) Prawa własności – zostały spełnione poprzez poszanowanie i uwzględnienie istniejących podziałów geodezyjnych i własności. Jedynie w przypadku niemożności prowadzenia linii rozgraniczających dróg publicznych po granicach istniejących podziałów geodezyjnych były one wyznaczane inaczej.
- 8) Potrzeb interesu publicznego – zostały spełnione poprzez wyznaczenie w planie terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym i lokalnym, to jest:
- a) o znaczeniu ponad lokalnym:
 - linie rozgraniczające teren drogi głównej ruchu przyspieszonego, oznaczonej na rysunku planu symbolem **1KDR**.
 - b) o znaczeniu lokalnym:

- linie rozgraniczające tereny dróg zbiorczych, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1KDZ – 4KDZ;
- linie rozgraniczające tereny dróg lokalnych, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1KDL, 2KDL.

w celu zapewnienia ciągłości i spójności systemu komunikacji oraz odpowiedniej obsługi infrastruktury technicznej.

- 9) Potrzeb w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – zostały spełnione m. in. poprzez dopuszczenie rozbudowy, przebudowy i remontów istniejących sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz budowy nowych, ustalenie zasad odprowadzania ścieków oraz wód opadowych i roztopowych, zasad zaopatrzenia w gaz, wodę, energię elektryczną, ciepło i chłód. Ustalono zasady zmierzające do rozwoju sieci telekomunikacyjnych. Ponadto, nie wprowadzono ograniczeń dotyczących inwestycji mających na celu rozwój sieci szerokopasmowej, tak aby inwestycje te mogły być realizowane, zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 10) Zapewnienia udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej – zostało spełnione poprzez podanie do publicznej wiadomości informacji o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego oraz możliwości składania wniosków do planu poprzez: ogłoszenie w prasie miejscowej, ogłoszenie zawieszone na tablicy ogłoszeń w siedzibie Urzędu Miasta Płocka, informacji zamieszczonej w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miasta Płocka, zgodnie z wymogami ustawy, a także za pośrednictwem strony internetowej pod adresem: <https://nowy.plock.eu/>;
- 11) Potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – zostały spełnione poprzez ustalenie zasad zaopatrzenia w wodę zawartych w § 13 ust. 2 uchwały.

Spełnienie wymogów określonych w art. 1 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w związku z art. 67 ust. 3 ustawy o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw, polegające na tym, że ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne - zostało spełnione poprzez poszanowanie prawa własności i istniejącego zagospodarowania przy formułowaniu ustaleń przygotowywanego projektu planu miejscowego. Ponadto zapewniono możliwość udziału społeczeństwa w procedurze planistycznej poprzez umożliwienie składania wniosków.

Spełnienie wymogów określonych w art. 1 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w związku z art. 67 ust. 3 ustawy o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw, polegające, w przypadku sytuowania nowej zabudowy, na uwzględnieniu wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez zapisy nakazujące zabudowę i zagospodarowanie terenów zgodnie z zasadami i wskaźnikami ustalonymi w planie, wymogami przepisów odrębnych oraz ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania miasta Płocka. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji w projekcie planu ustalono powiązanie obszaru objętego planem z zewnętrznym układem komunikacji drogowej poprzez istniejące ulice: trasę M. Rataja, stanowiącą fragment obwodnicy miasta Płocka, ul. Zglenickiego, ul. Łukasiewicza, ul. Długą, ul. Chemików, ul. Rolną zlokalizowaną częściowo poza obszarem planu oraz drogę nr 291312W zlokalizowaną poza obszarem planu w gminie Stara Biała;

Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wraz z datą uchwały, o której mowa w art. 32 ust. 2 powyższej ustawy, w związku z art. 67 ust. 3 ustawy o zmianie ustawy o

planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw, oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania.

W dniu 12 września 2023 r. Zarządzeniem Prezydenta Miasta Płocka Nr 4516/2023 została przyjęta „Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym i ocena aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta Płocka w latach 2018 – 2023”, której wyniki zostały przedłożone Radzie Miasta Płocka. W dniu 28 września 2023 r. Rada Miasta Płocka podjęła Uchwałę Nr 982/LVII/2023 w sprawie oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Płocka oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z wynikami przywołanej wyżej Analizy 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. 787, 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, Miejscowy 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 oraz Miejscowy 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, poz. 8922, obowiązujące dla terenów, dla których sporządzany jest przedmiotowy plan miejscowy, został wskazany do zmiany.

Stosownie do art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz zgodnie z uchwałą Nr 982/LVII/2023 w sprawie oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Płocka oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego został opracowany „Wieloletni program sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta Płocka na lata 2024-2028”, przyjęty Zarządzeniem Nr 4999/2024 Prezydenta Miasta Płocka z dnia 1 marca 2024 r. Powyższy dokument uwzględnia potrzebę zmiany:

- 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,
- Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego przy ul. Witolda Zglenickiego w Płocku,
- Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w rejonie ul. Długiej w Płocku,
- Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Linii 400 kV” na osiedlu Trzepowo w Płocku,

wskazując jako planowany termin zakończenia prac planistycznych po 2028 r., podkreślając jednocześnie możliwość przystąpienia do zmiany planu w późniejszym okresie.

Projekt planu umożliwia stosowanie uniwersalnego projektowania dla zapewnienia dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, w tym spełnienie wymagań, o których mowa w art. 6 ustawy z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami. Informacje o sposobie uwzględnienia uniwersalnego projektowania zawarto w sekcji pod nazwą „Realizacja wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 i 3 ustawy” w pkt 5.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Uchwalenie Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Zakładu Orlen SA wraz z terenami przyległymi w Płocku nie będzie miało znaczącego wpływu na finanse publiczne, w tym budżet gminy ze względu na fakt, iż większość terenu stanowią tereny zamknięte dla którego zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie wprowadza się żadnych ustaleń.

Uchwalenie planu może skutkować wpływami do budżetu miasta z tytułu podatku od nieruchomości, natomiast nie przewiduje się wpływów do budżetu miasta z tytułu opłaty planistycznej, ponieważ ustalenia w zakresie przeznaczenia terenów nie ulegają zmianie.

Prognozowane wydatki w związku z uchwaleniem planu mogą wynikać z konieczności podziału nieruchomości oraz ich pozyskania na realizację inwestycji celu publicznego, jednakże z uwagi na fakt, iż tereny te są w pełni zagospodarowane zgodnie z ich przeznaczeniem i wyposażone w infrastrukturę techniczną, nie przewiduje się nowych inwestycji z zakresu układu komunikacyjnego.

Opis procedury formalno-prawnej wykonanej w ramach procedury określonej w art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w związku z art. 67 ust. 3 ustawy o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw.

Zgodnie z art. 17 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym po podjęciu Uchwały Nr 65/III/2024 z dnia 27 czerwca 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Zakładu Orlen SA wraz z terenami przyległymi w Płocku, Prezydent Miasta Płocka w dniu 18 lipca 2024 r. ogłosił o przystąpieniu do sporządzenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Zakładu Orlen SA wraz z terenami przyległymi w Płocku, określając termin na składanie wniosków do dnia 30 sierpnia 2024 r. Jednocześnie do instytucji właściwych do opiniowania i uzgadniania projektu planu miejscowego zostało przesłane zawiadomienie o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu miejscowego, w konsekwencji którego wpłynęły 4 wnioski przekazane przez instytucje opiniujące i uzgadniające, oraz 2 pisma o braku wniosków. W trakcie sporządzania projektu planu złożone wnioski zostały szczegółowo rozpatrzone. Wnioski uwzględniono lub uwzględniono częściowo, w zakresie kompetencji planu miejscowego.

Równolegle z prowadzoną procedurą planistyczną na podstawie przepisów ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko Prezydent Miasta Płocka wystąpił do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Płocku z wnioskiem o uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko do projektu dokumentu wymagającego przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko. Pismem z dnia 5 sierpnia 2024 r. (znak: PPIS/ZNS/4500/12/EJ/7341/2024) Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Płocku oraz pismem z dnia 27 sierpnia 2024 r. (znak: WOOŚ-III.411.257.2024.JDR) Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Warszawie uzgodnili zakres i stopień szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Zakładu Orlen SA wraz z terenami przyległymi w Płocku, sporządzanego w związku z uchwałą Nr 983/LVII/2023 Rady Miasta Płocka z dnia 27 czerwca 2024 r.

Opis przesądzeń planistycznych podjętych w trakcie opracowania projektu planu miejscowego.

Obszar objęty projektem planu zlokalizowany jest w północno-zachodniej części miasta Płocka, pomiędzy ulicami Witolda Zglenickiego, Ignacego Łukasiewicza oraz zachodnią granicą obrębu geodezyjnego Trzepowo. Obejmuje powierzchnię 1086,83 ha. Są to tereny o przeważających funkcjach produkcyjnych, usługowych, składowych i magazynowych. Dużą część obszaru analizy stanowią tereny zamknięte wyznaczone na podstawie Decyzji Nr 1 Ministra Energii z dnia 26 czerwca 2019 r. „w sprawie ustalenia terenów zamkniętych ze względu na obronność i bezpieczeństwo państwa”, obejmujące obszar zakładu Orlen SA. Występują również kompleksy zabudowy produkcyjnej i usługowej będące siedzibami innych firm. We wschodniej i

południowej części analizowanego terenu wyraźnie zaznacza się Jar Rzeki Brzeźnicy, wchodzący w Zespół Przyrodniczo-Krajobrazowy Jaru Rzeki Brzeźnicy, pełniący ponadlokalną funkcję przyrodniczą i przewietrzającą miasto. Teren ten stwarza możliwość do wprowadzenia funkcji zieleni urządzonej i rekreacyjnej. 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.

Zmiana obecnie obowiązujących Miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w Płocku zlokalizowanych na terenie objętym projektem planu podyktowana jest koniecznością wprowadzenia zmian w ustaleniach 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.

W związku z powyższym przedmiotowy projekt planu zakłada modyfikację ustaleń obecnie obowiązującego planu, w zakresie terenów komunikacyjnych oraz przeznaczeń terenów. Zmiany głównie nastąpiły w zakresie wprowadzenia funkcji usługowej lub produkcyjnej lub infrastruktury technicznej oraz funkcji produkcji lub infrastruktury technicznej. Na pozostałym obszarze utrzymane zostaje podobne przeznaczenie terenów z obecnie obowiązującego planu, z jedynie niewielkimi modyfikacjami parametrów, wskaźników i zasad zabudowy i zagospodarowania w uzasadnionych przypadkach. Określone w projekcie planu przeznaczenia terenów są zgodne z ustaleniami Studium.

W planie określono wymagane przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zasady i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu. Plan ustala ponadto ograniczenia w wysokości zabudowy, wynikające z przepisów odrębnych dotyczących ruchu lotniczego. W planie zawarto również zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej i komunikacji, w tym wskaźniki określające minimalną liczbę miejsc do parkowania samochodów i rowerów oraz sposób ich realizacji.

Procedura planistyczna sporządzania Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Zakładu Orlen SA wraz z terenami przyległymi w Płocku została przeprowadzona zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw, a projekt planu miejscowego spełnia wymogi merytoryczne i formalne do jego uchwalenia. Tym samym podjęcie uchwały jest zasadne.