

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu
Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenów Płockiego Parku Przemysłowo-
Technologicznego położonych przy ul. Łukasiewicza w Płocku**

**Uwagi złożone w dniu 27 marca 2017 r. przez Polski Koncern Naftowy ORLEN Spółka Akcyjna z
siedzibą w Płocku przy ul. Chemików 7**

1. TREŚĆ UWAGI:

Wnosi o zmianę przeznaczenia terenów PKN ORLEN S.A. pomiędzy ul. Łukasiewicza i ul. Długą, oznaczonych w projekcie planu symbolami: 2PU, 3PU, 4PU i 5PU poprzez zachowanie dotychczasowego przeznaczenia w obowiązującym planie, występującego jako podstrefa usługowo – produkcyjna parku technologicznego, oznaczona symbolem PT-UP. Zdaniem wnoszącego uwagę projekt planu znacznie ogranicza przeznaczenie terenów określone w obowiązującym planie, który dopuszcza na tym terenie działalność instytucji: nauki i badań, publicznych i państwowych, produkcyjnych, finansowych, otoczenia gospodarczego, otoczenia logistycznego, rekreacji i rozrywki. Jako przeznaczenie podstawowe w planie wskazane są między innymi: budynki instytutów i jednostek naukowo – badawczych, laboratoriów, pracowni naukowych, budynki administracji publicznej, administracji przedsiębiorstw, wielofunkcyjne budynki hotelowe i motelowe, budynki banków, instytucji finansowych i ubezpieczeniowych, budynki i hale wystawowe, budynki kinowo – konferencyjne, budynki hal sportowych i widowiskowych oraz krytych pływalni, budynki zakładów gastronomicznych. Projekt planu nie określa rodzajów obiektów lub rodzaju działalności usługowej.

OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI, KTÓREJ DOTYCZY UWAGA:

Tereny oznaczone symbolami: 2PU, 3PU, 4PU i 5PU.

USTALENIE PROJEKTU PLANU:

W § 15 ust. 1 i ust. 2 projekt planu ustala:

„Dla terenów oznaczonych symbolami: 1PU, 2PU, 3PU, 4PU, 5PU i 6PU ustala się przeznaczenie: tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej. Zakazuje się lokalizowania zabudowy usługowej podlegającej ochronie akustycznej zgodnie z przepisami odrębnymi.”

ROZSTRZYGNIECIE:

Uwaga nieuwzględniona.

UZASADNIENIE:

Uwaga nieuwzględniona ponieważ ustalone w projekcie planu przeznaczenie - tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej umożliwia realizację na tych terenach bardzo szerokiego katalogu obiektów budowlanych o funkcjach produkcyjnych, usługowych, składowych oraz magazynowych, za wyjątkiem zabudowy usługowej podlegającej ochronie akustycznej określonej w przepisach odrębnych. W związku z powyższym niezasadne jest określanie przeznaczenia terenu poprzez wymienianie poszczególnych rodzajów budynków oraz działalności jak występuje to w obecnie obowiązującym planie miejscowym.

2. TREŚĆ UWAGI:

Wnosi o zmianę wysokości zabudowy na terenach oznaczonych w projekcie planu symbolem PU dla budynków do wysokości 48 m.

OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI, KTÓREJ DOTYCZY UWAGA:

Tereny oznaczone symbolami: 1PU, 2PU, 3PU, 4PU, 5PU i 6PU.

USTALENIE PROJEKTU PLANU:

W § 15 ust. 3 pkt 1 projekt planu ustala:

„Maksymalna wysokość zabudowy z zachowaniem wymagań określonych w §11 pkt 1

1) dla budynków: 24 m;”

ROZSTRZYGNIECIE:

Uwaga nieuwzględniona.

UZASADNIENIE:

Przyjęta w projekcie planu maksymalna wysokość zabudowy dla budynków wynika z ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Płocka, przyjętego Uchwałą Nr 565/XXXIII/2013 Rady Miasta Płocka z dnia 26 marca 2013 r. Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt planu jest sporządzany zgodnie z zapisami Studium, a ustalenia Studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych (art. 9 ust. 4 przywołanej ustawy).

3. TREŚĆ UWAGI:

Wnosi o zmianę przeznaczenia terenu oznaczonego w projekcie planu symbolem ZD – teren ogrodów działkowych i przyjęcie oznaczenia zgodnie z aktualnie obowiązującym planem miejscowym określonym symbolem Z – tereny zieleni izolacyjnej. Jako uzasadnienie utrzymania dotychczasowej funkcji wnoszący uwagę podaje:

- bezpośrednią bliskość oddziaływania Zakładu Produkcyjnego PKN ORLEN S.A. oraz narażenie tych terenów na ryzyko wystąpienia poważnej awarii przemysłowej,
- przebieg czynnej infrastruktury technicznej PKN ORLEN S.A., dla której wymagane jest zachowanie pasa bezpieczeństwa wolnego od zabudowy i nasadzeń drzew,
- położenie terenu ogrodów działkowych w bezpośrednim sąsiedztwie emisji zanieczyszczeń i hałasu pochodzących z dróg publicznych, które wpływają negatywnie na stan jakości powietrza i gleb,
- stan prawny gruntów na których zlokalizowany jest ogród działkowy, który stanowi własność prywatną PKN ORLEN S.A., podczas gdy zgodnie z przepisami ustawy z dnia 13 grudnia 2013 r. o rodzinnych ogrodach działkowych, ogrody działkowe zakładane są na terenach Skarbu Państwa, jednostek samorządu terytorialnego oraz stowarzyszeń ogrodowych,
- przekroczenie norm hałasu, który może ulec zwiększeniu na skutek nowych inwestycji jakie mogą pojawić się na terenach sąsiadujących z terenem ogrodów działkowych oraz w związku z realizacją planowanej obwodnicy miasta.

OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI, KTÓREJ DOTYCZY UWAGA:

Teren oznaczony symbolem 1ZD (w projekcie planu wykładanym do publicznego wglądu teren oznaczony był symbolem ZD).

USTALENIE PROJEKTU PLANU:

W § 17 ust. 1 i 2 projekt planu ustala:

„Dla terenu oznaczonego symbolem 1ZD ustala się przeznaczenie: ogrody działkowe.

Dopuszcza się budowę: altan działkowych, budynków gospodarczych, obiektów małej architektury, terenowych urządzeń sportu i rekreacji, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, ciągów pieszych i ścieżek rowerowych, dojazdów wewnętrznych oraz innej infrastruktury ogrodowej określonej w przepisach odrębnych.”

ROZSTRZYGNIECIE:

Uwaga nieuwzględniona.

UZASADNIENIE:

Przyjęte w projekcie planu przeznaczenie terenu jest zgodne ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Płocka, w którym teren którego dotyczy uwaga zlokalizowany jest na obszarze ogrodów działkowych, oznaczonym symbolem ZD.

Stosownie do art. 15 ust. 1 oraz art. 9 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt planu jest sporządzany zgodnie z zapisami Studium, a ustalenia Studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych.

4. TREŚĆ UWAGI:

Wnosi o objęcie projektem planu terenów całej ulicy Chemików oraz działki nr ewidencyjny 20/89 na której zlokalizowana jest stacja paliw w celu zmiany przebiegu linii rozgraniczającej ulicy Chemików oraz ustalenia dla terenu, na którym zlokalizowana jest stacja paliw przeznaczenia zgodnego z aktualnym zagospodarowaniem. W wyniku wnioskowanej korekty linii rozgraniczającej w/w ulicy część budynku administracyjnego PKN ORLEN S.A. o powierzchni 13,9 m² oraz część masztu informacyjnego o powierzchni 11,3 m² znajdują się w całości poza terenem oznaczonym jako ulica zbiorcza.

OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI, KTÓREJ DOTYCZY UWAGA:

Działki oznaczone numerami ewidencyjnymi 15 i 20/89.

USTALENIE PROJEKTU PLANU:

Teren położony poza granicami projektu planu.

ROZSTRZYGNIECIE:

Uwaga nieuwzględniona.

UZASADNIENIE:

Uwaga nieuwzględniona ponieważ przebieg granic terenu objętego opracowaniem planu określony został w Uchwale Nr 172/XI/07 Rady Miasta Płocka z dnia 28 sierpnia 2007 r.

Wnioskowane w uwadze powiększenie terenu objętego opracowaniem planu wymagałoby zmiany wyżej wymienionej uchwały Rady Miasta oraz powtórzenia całej procedury planistycznej.

5. TREŚĆ UWAGI:

Wnosi o zmianę w § 9 pkt 1 projektu planu poprzez wykreślenie pkt 1 zakazującego lokalizacji zakładów o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowych, który to zapis zdaniem wnoszącego uwagę może ograniczać możliwości inwestycyjne właściciela większości terenów objętych projektem planu t.j PKN ORLEN S.A.

OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI, KTÓREJ DOTYCZY UWAGA:

Cały obszar objęty projektem planu.

USTALENIE PROJEKTU PLANU:

W § 9 pkt 1 i pkt 2 projekt planu ustala:

- 1) „zakazuje się lokalizowania zakładów o zwiększonym ryzyku oraz zakładów o dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowych na terenach oznaczonych symbolami 4PU, 6PU, 1ZD, 1Z, 1ZL i 2ZL”,
- 2) dopuszcza się lokalizowanie zakładów o zwiększonym ryzyku oraz zakładów o dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowych na terenach oznaczonych symbolami: 1PU, 2PU, 3PU i 5PU”.

ROZSTRZYGNIECIE:

Uwaga nieuwzględniona.

UZASADNIENIE:

Uwaga nieuwzględniona w zakresie całkowitego wykreślenia zakazu lokalizacji zakładów o dużym i zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowych. W projekcie planu dopuszczono lokalizację takich zakładów na terenach: 1PU, 2PU, 3PU i 5PU oraz utrzymano zakaz ich lokalizacji na terenach: 4PU, 6PU, 1ZD, 1Z i 1ZL.

Utrzymanie zakazu na terenach 4PU i 6PU uwarunkowane jest istniejącą zabudową mieszkaniową wzdłuż ulicy Maszewskiej zlokalizowaną w bliskiej odległości od tych terenów. Także obowiązujący 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., dopuszcza na tych terenach zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oraz zabudowę usługową.

6. TREŚĆ UWAGI:

Wnosi o zmianę §9 pkt 5 i §15 ust. 2. W §9 pkt 5 zapisano, że tereny oznaczone symbolami: PU, Z, ZL, IT, KDGP, KDG, KDZ i KDW nie podlegają ochronie akustycznej. Natomiast §15 ust. 2 zakazuje lokalizowania zabudowy usługowej podlegającej ochronie akustycznej zgodnie z przepisami odrębnymi. Zapisy, zdaniem wnoszącego uwagę, budzą wątpliwości co do ich spójności.

OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI, KTÓREJ DOTYCZY UWAGA:

Cały obszar objęty projektem planu.

USTALENIE PROJEKTU PLANU:

W § 9 pkt 5 projekt planu ustala:

„Tereny oznaczone symbolami: PU, Z, ZL, IT, KDGP, KDG, KDZ i KDW nie podlegają ochronie akustycznej;”

W § 9 pkt 9 projekt planu ustala:

„Nie wskazuje się terenów podlegających ochronie akustycznej;”

W § 15 ust. 2 projekt planu ustala:

„Zakazuje się lokalizowania zabudowy usługowej podlegającej ochronie akustycznej zgodnie z przepisami odrębnymi.”

ROZSTRZYGNIECIE:

Uwaga nieuwzględniona.

UZASADNIENIE:

Uwaga nieuwzględniona ponieważ kwestionowane w uwadze ustalenia, dotyczące ochrony przed hałasem, nie są ze sobą sprzeczne.

7. TREŚĆ UWAGI:

Wnosi o zmianę §15 ust. 4 poprzez zwiększenie maksymalnej powierzchni zabudowy do 80%.

OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI, KTÓREJ DOTYCZY UWAGA:

Tereny oznaczone symbolami: 1PU, 2PU, 3PU, 4PU, 5PU i 6PU.

USTALENIE PROJEKTU PLANU:

W § 15 ust. 4 projekt planu ustala:

„Maksymalna powierzchnia zabudowy – 65%.”

ROZSTRZYGNIECIE:

Uwaga nieuwzględniona.

UZASADNIENIE:

Przyjęty wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy jest właściwy i umożliwia racjonalne zagospodarowanie terenów. Zwiększenie tego wskaźnika do 80% skutkowałoby koniecznością radykalnego zmniejszenia wskaźnika określającego minimalną powierzchnię biologicznie czynną przedmiotowych terenów. Konieczność zachowania odpowiedniej wielkości powierzchni biologicznie czynnej na terenach PU wynika z ustalenia zawartego w § 14 pkt 6 lit. a, w którym projekt planu nakazuje odprowadzanie powierzchniowe wód opadowych i roztopowych poprzez infiltrację do gruntu lub gromadzenie w zbiornikach retencyjnych w celu ich gospodarczego wykorzystania, w tym do utrzymania terenów zielonych.

KIEROWNIK
Referatu Polityki Przestrzennej Miasta
Lukasz Ozimek

DYREKTOR
Wydziału Rozwoju
i Polityki Gospodarczej Miasta
Aneta Pomianowska-Molak

ZASTĘPCA PREZYDENTA
Miasta Płocka
Jacek Terebus