



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 10 maja 2023 r.

Poz. 5790

### UCHWAŁA NR 930/LIII/2023 RADY MIASTA PŁOCKA

z dnia 27 kwietnia 2023 r.

#### **w sprawie uchwalenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „ORLEN - Wschód” w Płocku - część I**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) oraz art. 7 ust. 1 pkt 1, art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40) w związku z uchwałą Nr 696/XL/2022 Rady Miasta Płocka z dnia 31 marca 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „ORLEN - Wschód” w Płocku, zmienionej Uchwałą Nr 759/XLIII/2022 z dnia 30 czerwca 2022 r. w sprawie zmiany Uchwały Nr 696/XL/2022 Rady Miasta Płocka z dnia 31 marca 2022 r. oraz stwierdzając, iż ustalenia planu nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Płocka, przyjętego uchwałą Nr 565/XXXIII/2013 Rady Miasta Płocka z dnia 26 marca 2013 r., Rada Miasta Płocka uchwala, co następuje:

#### **DZIAŁ I.**

#### **Ustalenia ogólne**

#### **Rozdział 1.**

#### **Zakres obowiązywania planu**

**§ 1. 1. Uchwala się Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „ORLEN - Wschód” w Płocku - część I, zwany dalej „planem”.**

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

3. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) rysunek planu sporządzony w skali 1:1000, będący integralną częścią planu, stanowiący załącznik Nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik Nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik Nr 3;
- 4) dane przestrzenne, stanowiące załącznik Nr 4.

**§ 2. 1. Ilekroć w uchwale mowa jest o:**

- 1) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci nie większym niż 12 stopni;
- 2) **dachu zielonym** - należy przez to rozumieć dach płaski, którego zewnętrzną warstwę tworzy teren biologicznie czynny, w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących budownictwa;

- 3) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć linię rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 4) **miejscu postojowym dla rowerów** – należy przez to rozumieć miejsce umożliwiające pozostawienie roweru zlokalizowane w:
  - a) budynku, w specjalnie wydzielonej przestrzeni,
  - b) altanie, wiaćcie lub na terenie otwartym, przy czym stanowisko takie należy wyposażyć w stojak rowerowy umożliwiający zapięcie jednocześnie ramy i jednego koła oraz oparcie roweru, lokalizowany pośrodku przestrzeni o wymiarach minimalnych: 110 cm x 190 cm, zapewniającej 2 miejsca postojowe dla rowerów;
- 5) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie określające najmniejszą dopuszczalną odległość budynku od ulicy lub innego terenu; linie te nie dotyczą drugorzędnych elementów budynku, takich jak balkony, wykusze, loggie, werandy, gzymsy, okapy, rynny i rury spustowe, podokienniki, schody zewnętrzne, pochylne, tarasy na gruncie, ryzality, przedsionki, części podziemne obiektów budowlanych oraz zadaszenia wejść, wjazdów i miejsc na pojemniki do gromadzenia odpadów stałych, o ile ustalenia planu nie stanowią inaczej;
- 6) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu biologicznie czynnego określonego w przepisach odrębnych z zakresu budownictwa;
- 7) **powierzchni złożonej z paneli fotowoltaicznych** – należy przez to rozumieć płaską strukturę pokrytą ogniwami fotowoltaicznymi służącymi produkcji energii, zlokalizowaną na elewacji budynku lub innego obiektu budowlanego, w formie płaszczyzny równoległej do tej elewacji; struktura taka może być zlokalizowana:
  - a) bezpośrednio na ścianie,
  - b) na własnej konstrukcji z zastrzeżeniem, że panele nie mogą być odsunięte od lica ściany na odległość większą niż 0,7 m;
- 8) **przepisach odrębnych** - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz przepisy aktów prawa miejscowego;
- 9) **przeznaczeniu podstawowym terenu** – należy przez to rozumieć ustalony planem sposób zagospodarowania i użytkowania terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi;
- 10) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć ustalone w planie przeznaczenie terenu, inne niż przeznaczenie podstawowe, dopuszczone do realizacji na warunkach określonych planem;
- 11) **teren** - należy przez to rozumieć obszar objęty ustaleniami planu o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony symbolem, w którym litery oznaczają przeznaczenie terenu, a liczby oznaczają numer terenu wyróżniający go z terenów o tym samym przeznaczeniu w obszarze;
- 12) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć:
  - a) wysokość budynków, mierzoną zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) wysokość pozostałych obiektów budowlanych, mierzoną od poziomu terenu do najwyższej położonego punktu obiektu.

2. Pojęcia i określenia użyte w ustaleniach planu, a nie zdefiniowane w ust. 1 należy rozumieć w sposób określony w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym lub w przepisach odrębnych, a w przypadku braku definicji w rozumieniu powszechnym.

### § 3. 1. Dla obszaru objętego planem ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) zasady kształtowania krajobrazu;

- 5) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 9) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 10) granice terenów zamkniętych.

2. Dla obszaru objętego planem nie ustala się:

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków; w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 4) minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych.

3. Zasady zabudowy i zagospodarowania oraz sposoby użytkowania poszczególnych terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi określa się łącznie na podstawie:

- 1) ustaleń ogólnych zawartych w Dziale I;
- 2) ustaleń szczegółowych zawartych w Dziale II;
- 3) ustaleń obowiązujących zawartych na rysunku planu.

**§ 4. 1.** Elementy planu oznaczone na rysunku planu, stanowiące ustalenia planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) symbole literowo- cyfrowe określające klasę przeznaczenia terenu;
- 5) granica terenu zamkniętego;
- 6) wymiar wyrażony w metrach.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu, niewymienione w ust. 1, mają charakter informacyjny.

## **Rozdział 2.**

### **Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenu**

**§ 5. 1.** Ustala się następujące rodzaje przeznaczenia terenów wydzielonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi:

- 1) tereny usług lub produkcji, oznaczone symbolami: **1U-P** i **2U-P**;
- 2) tereny zieleni naturalnej, oznaczone symbolami: **1ZN** i **2ZN**.

2. Przez realizację zabudowy i zagospodarowania terenu zgodną z ustalonym przeznaczeniem należy rozumieć budowę obiektów o funkcji zgodnej z ustalonym przeznaczeniem oraz towarzyszących im obiektów takich jak: infrastruktura techniczna, dojścia i dojazdy, parkingi, zieleń, obiekty małej architektury oraz obiekty o funkcji pomocniczej w stosunku do określonego w planie przeznaczenia – na zasadach określonych w planie.

### **Rozdział 3.**

#### **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasady kształtowania krajobrazu, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu**

§ 6. 1. W zakresie lokalizacji zabudowy - nakazuje się lokalizację nowych budynków i rozbudowę budynków istniejących, zgodnie z:

- 1) wyznaczoną w planie i oznaczoną na rysunku planu nieprzekraczalną linią zabudowy;
- 2) wymogami przepisów odrębnych dotyczących budownictwa oraz ochrony środowiska.

2. W zakresie wskaźników zagospodarowania terenu, wysokości zabudowy i gabarytów obiektów nakazuje się kształtowanie zabudowy zgodnie ze wskaźnikami i parametrami określonymi w ustaleniach szczegółowych.

### **Rozdział 4.**

#### **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu**

§ 7. 1. Dopuszcza się lokalizowanie zakładów o zwiększonym ryzyku oraz zakładów o dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowych.

2. 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.

3. Dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych.

4. Zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć niedotrzymujących standardów jakości środowiska, określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony środowiska, na terenie oraz poza terenem działki budowlanej na której są zlokalizowane.

5. Nie klasyfikuje się terenów w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku.

6. Ustala się ochronę wód powierzchniowych i podziemnych poprzez:

- 1) odprowadzanie ścieków – zgodnie z warunkami określonymi w §11 ust. 3;
- 2) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych – zgodnie z warunkami określonymi w §11 ust. 4.

7. Ustala się ochronę powietrza przed zanieczyszczeniami poprzez:

- 1) realizację zaopatrzenia w gaz – zgodnie z warunkami określonymi w §11 ust. 5;
- 2) realizację zaopatrzenia w ciepło i chłód – zgodnie z warunkami określonymi w §11 ust. 6.

8. Ustala się ochronę ziemi przed zanieczyszczeniami poprzez:

- 1) zakaz trwałego składowania odpadów w miejscach ich powstania;
- 2) nakaz urządzenia miejsc na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych w sposób uniemożliwiający przedostawanie się zanieczyszczeń do ziemi, oraz w sposób wynikający z przepisów odrębnych dotyczących budownictwa oraz utrzymania czystości i porządku w gminach.

9. Ustala się 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.

10. Nakazuje się stosowanie 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.

### **Rozdział 5.**

#### **Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy**

§ 8. 1. Ustala się na rysunku planu granice terenów zamkniętych, zastrzeżonych ze względu na obronność i bezpieczeństwo państwa.

2. W zakresie zapewnienia bezpieczeństwa ruchu lotniczego:

- 1) nakazuje się ograniczenie wysokości obiektów budowlanych oraz naturalnych zgodnie z wymogami przepisów odrębnych dotyczących lotnictwa, w zasięgu powierzchni ograniczających przeszkody - powierzchni poziomej wewnętrznej usytuowanej na wysokości 145,5 m n.p.m.; ograniczenie wysokości obejmuje również urządzenia umieszczone na obiektach budowlanych, w tym urządzenia infrastruktury i sieci telekomunikacyjnych, a w przypadku dróg również ich skrajnie;
- 2) zakazuje się budowy lub rozbudowy obiektów budowlanych sprzyjających występowaniu zwierząt stwarzających zagrożenie dla ruchu statków powietrznych oraz hodowania lub wypuszczania ptaków stwarzających zagrożenie dla ruchu statków powietrznych.

3. Zakazuje się lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>.

4. Wyznacza się wzdłuż istniejących linii elektroenergetycznych dystrybucyjnych pasy technologiczne o szerokości w poziomie:

- 1) dla linii napowietrznych WN 110 kV - 30 m (po 15 m od osi linii w każdą stronę);
- 2) dla linii napowietrznych SN - 14 m (po 7 m od osi linii w każdą stronę).

5. Wyznacza się wzdłuż projektowanych linii elektroenergetycznych dystrybucyjnych pasy technologiczne o szerokości:

- 1) dla linii napowietrznych WN 110 kV - 22 m (po 11 m od osi linii w każdą stronę);
- 2) dla linii kablowych WN - 3,0 m (po 1,5 m od osi linii w każdą stronę);
- 3) dla linii kablowych SN - 0,5 m (po 0,25 m od osi linii w każdą stronę).

6. W granicach pasów, o których mowa w ust. 4 i 5 obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym z przepisami z zakresu ochrony przed oddziaływaniem pól elektroenergetycznych.

7. W granicach pasów, o których mowa w ust. 4 i 5 zakazuje się lokalizacji budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi.

### **Rozdział 6.**

#### **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości**

§ 9. 1. Na obszarze planu nie wyznacza się granic obszarów wymagających scalenia i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych.

2. Ustala się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:

- 1) określa się parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalną powierzchnię działek – 2500,0 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalną szerokość frontów działek – 30,0 m,
  - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego w przedziale 30°-150°  
– z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) dopuszcza się uzyskiwanie działek o parametrach innych niż ustalone w pkt 1, dla działek wydzielanych pod: sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej, dojścia i dojazdy do działek budowlanych,

działek powstałych w wyniku podziałów prowadzonych po wyznaczonych na rysunku planu liniach rozgraniczających.

## **Rozdział 7.**

### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji**

**§ 10.** 1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) ustala się powiązanie obszaru objętego planem z zewnętrznym układem komunikacji drogowej poprzez istniejącą ulicę Rolną oraz projektowaną drogę lokalną, graniczące z obszarem planu od strony wschodniej;
- 2) dopuszcza się wydzielenie dojazdów wewnętrznych, o szerokości minimum 10,0 m, w celu umożliwienia dostępu do dróg publicznych.

2. W zakresie minimalnej liczby miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposobu ich realizacji:

- 1) nakazuje się zapewnienie miejsc do parkowania dla samochodów w granicach działki budowlanej lub działek budowlanych, na których realizowana jest inwestycja;
- 2) nakazuje się w przypadku obiektów lub terenów wielofunkcyjnych wyliczenie liczby miejsc do parkowania jako sumy miejsc wymaganych dla poszczególnych rodzajów przeznaczenia lub funkcji obiektów;
- 3) nakazuje się przy określaniu liczby miejsc do parkowania dla obiektów podlegających rozbudowie, przebudowie i nadbudowie, gdy zwiększona zostaje powierzchnia użytkowa - dokonanie całościowego bilansu uwzględniającego zarówno część istniejącą jak i nową obiektu;
- 4) dla zmiany sposobu użytkowania:
  - a) obejmującej 15% i więcej powierzchni użytkowej całego obiektu budowlanego – nakazuje się, przy określaniu liczby miejsc do parkowania, dokonanie bilansu miejsc parkingowych tylko dla funkcji i powierzchni objętych tą zmianą,
  - b) obejmującej mniej niż 15% powierzchni użytkowej obiektu budowlanego – nakazuje się określić liczbę miejsc do parkowania jako: minimum 0,01 na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej objętej tą zmianą;
- 5) nakazuje się przy obliczaniu liczby miejsc do parkowania zaokrąglać wartości ułamkowe zawsze w dół, do najbliższej liczby całkowitej;
- 6) nakazuje się zapewnienie miejsc do parkowania dla samochodów osobowych w liczbie dostosowanej do programu funkcjonalno-użytkowego obiektu zgodnie z wskaźnikami:
  - a) dla zakładów produkcyjnych, magazynów, placów składowych, hal warsztatowych i naprawczych: minimum 40 na 100 zatrudnionych,
  - b) dla obiektów usługowych, w szczególności z zakresu: gastronomii, rozrywki, rzemiosła, biur, usług pocztowych, usług finansowych, oraz obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży poniżej 2000 m<sup>2</sup>, w tym obiektów handlowo-usługowych i hal targowych:
    - o powierzchni użytkowej mniejszej lub równej 50 m<sup>2</sup> – minimum 0,01 na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
    - o powierzchni użytkowej powyżej 50 m<sup>2</sup> – minimum 15 na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - c) dla hoteli i usługi hotelarskich, w tym: hosteli, pensjonatów, wynajmu pokoi i apartamentów: minimum 30 na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
- 7) nakazuje się urządzenie miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie nie mniejszej niż określona dla stanowisk postojowych wyznaczanych na drogach publicznych, strefach zamieszkania i strefach ruchu zgodnie z wymogami przepisów odrębnych dotyczących dróg publicznych;
- 8) dopuszcza się realizację parkingów naziemnych, podziemnych i wielopoziomowych;
- 9) nakazuje się zapewnienie miejsc do parkowania dla rowerów w liczbie dostosowanej do programu funkcjonalno-użytkowego obiektu zgodnie z wskaźnikami:
  - a) dla zakładów produkcyjnych, magazynów, placów składowych, hal warsztatowych i naprawczych: minimum 15 miejsc na 100 zatrudnionych,

- b) dla obiektów usługowych, w szczególności z zakresu: gastronomii, rozrywki, rzemiosła, biur, usług pocztowych, usług finansowych, oraz obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży poniżej 2000 m<sup>2</sup>, w tym obiektów handlowo-usługowych i hal targowych:
    - o powierzchni użytkowej mniejszej lub równej 50 m<sup>2</sup> – minimum 0,01 na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
    - o powierzchni użytkowej powyżej 50 m<sup>2</sup> – minimum 10 na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - c) dla hoteli i usług hotelarskich, w tym: hosteli, pensjonatów, wynajmu pokoi i apartamentów: minimum 15 miejsc na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
- 10) nakazuje się dla obiektów usługowych, minimum 50% miejsc postojowych dla rowerów lokalizować na poziomie terenu.

## **Rozdział 8.**

### **Zasady modernizacji, przebudowy, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej**

#### **§ 11. 1. W zakresie zasad modernizacji, przebudowy, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:**

- 1) nakazuje się wyposażenie terenów w sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej w oparciu o istniejące systemy infrastruktury technicznej, dopuszcza się ich przebudowę, rozbudowę i remont, a także budowę nowych systemów z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) dopuszcza się lokalizację sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej:
  - a) z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych,
  - b) z zastrzeżeniem, że ich lokalizacja nie może uniemożliwić zagospodarowania działki budowlanej zgodnie z określonym w planie przeznaczeniem podstawowym, określonymi w planie zasadami zabudowy i zagospodarowania terenu oraz wymogami przepisów odrębnych;
- 3) dla sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej nakazuje się zapewnienie dostępu w celu wykonywania bieżących konserwacji i napraw;
- 4) ustala się powiązanie sieci z układem zewnętrznym poprzez sieci lokalizowane w obszarze, zgodnie z ustaleniami pkt 2.

#### **2. W zakresie zaopatrzenia w wodę:**

- 1) dopuszcza się budowę, przebudowę, rozbudowę i remont sieci wodociągowej;
- 2) nakazuje się zaopatrzenie w wodę:
  - a) dla potrzeb socjalno – bytowych: z sieci wodociągowej, wewnętrznej sieci wodociągowej PKN Orlen lub indywidualnych ujęć wód podziemnych,
  - b) dla potrzeb technologicznych i przeciwpożarowych: z sieci wodociągowej, wewnętrznej sieci wodociągowej PKN Orlen, indywidualnych ujęć wód podziemnych lub z wykorzystaniem ścieków odprowadzanych z oczyszczalni;
- 3) dopuszcza się lokalizację nowych ujęć wód podziemnych z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych z zakresu gospodarowania wodami;
- 4) nakazuje się stosowanie parametrów sieci zgodnie z przepisami odrębnymi z zastrzeżeniem, że:
  - a) minimalna średnica przewodów sieci wodociągowej będzie nie mniejsza niż 60 mm, z zastrzeżeniem lit. b,
  - b) wymogu nie stosuje się do przyłączy i sieci wewnętrznych,
  - c) parametry sieci muszą umożliwiać jej wykorzystanie do celów przeciwpożarowych;
- 5) nakazuje się wyposażenie sieci w hydranty przeciwpożarowe, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych.

#### **3. W zakresie odprowadzania ścieków:**

- 1) dopuszcza się budowę, przebudowę, rozbudowę i remont sieci kanalizacji sanitarnej i kanalizacji przemysłowej;

- 2) nakazuje się odprowadzanie ścieków komunalnych oraz przemysłowych ze wszystkich obiektów budowlanych, z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych dotyczących gospodarki wodami, do sieci kanalizacji sanitarnej, do wewnętrznej sieci kanalizacyjnej PKN Orlen lub z zastosowaniem rozwiązań indywidualnych;
- 3) nakazuje się oczyszczanie ścieków z sieci kanalizacyjnej w oczyszczalniach ścieków PKN Orlen, oczyszczalni ścieków w Maszewie oraz w oczyszczalniach ścieków lokalizowanych w obszarze objętym planem;
- 4) nakazuje się stosowanie parametrów sieci zgodnie z przepisami odrębnymi z zastrzeżeniem, że dla:
  - a) kanalizacji sanitarnej i przemysłowej grawitacyjnej minimalna średnica przewodów będzie nie mniejsza niż 160 mm,
  - b) kanalizacji sanitarnej i przemysłowej ciśnieniowej minimalna średnica przewodów będzie nie mniejsza niż 50 mm.

#### 4. W zakresie **odprowadzania wód opadowych i roztopowych**:

- 1) nakazuje się zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w miejscu ich powstania;
- 2) nakazuje się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do ziemi na terenie działki budowlanej z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych, z zastrzeżeniem, że w przypadku gdy warunki lokalne nie pozwalają na zagospodarowanie całości wód opadowych i roztopowych w obrębie działki budowlanej – dopuszcza się odprowadzenie ich nadmiaru do sieci kanalizacji deszczowej, na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 3) nakazuje się ograniczanie ilości wód odprowadzanych do kanalizacji poprzez:
  - a) stosowanie rozwiązań sprzyjających retencjonowaniu wód opadowych i roztopowych oraz spowalniających ich odpływ do odbiorników, w szczególności poprzez stosowanie powierzchni z zielenią, powierzchni przepuszczalnych, zielonych ścian, dachów zielonych oraz wielofunkcyjnych, wykonanie nielek i zagłębień do gromadzenia wody opadowej, ogrodów deszczowych, zbiorników retencyjnych lub innych,
  - b) wprowadzanie całości lub części wód opadowych i roztopowych do ziemi na terenie działki budowlanej,
  - c) gromadzenie wód opadowych i roztopowych w zbiornikach i ich wykorzystanie na cele bytowe, gospodarcze lub przeciwpożarowe;
- 4) nakazuje się podczyszczenie wód opadowych i roztopowych pochodzących z zanieczyszczonych powierzchni szczelnych oraz ujęcie ich w szczelne, otwarte lub zamknięte systemy kanalizacyjne przed ich odprowadzeniem do ziemi lub do sieci kanalizacji deszczowej, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych dotyczących gospodarki wodami;
- 5) nakazuje się stosowanie parametrów sieci kanalizacji deszczowej zgodnie z przepisami odrębnymi, z zastrzeżeniem, że minimalna średnica przewodów będzie nie mniejsza niż 250 mm;
- 6) zakazuje się zagospodarowania wód opadowych i roztopowych na działce budowlanej w sposób zmieniający stosunki wodne na sąsiednich działkach budowlanych;
- 7) zakazuje się odprowadzania nieoczyszczonych wód opadowych i roztopowych do wód lub do ziemi.

#### 5. W zakresie **zaopatrzenia w gaz**:

- 1) dopuszcza się budowę, przebudowę, rozbudowę lub remont sieci gazowej;
- 2) dopuszcza się zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej lub zbiorników;
- 3) dopuszcza się wykorzystanie gazu w urządzeniach wytwarzających ciepło lub urządzeniach kogeneracyjnych;
- 4) dopuszcza się wykorzystanie paliwa gazowego do oświetlenia zewnętrznego,
- 5) nakazuje się stosowanie parametrów sieci gazowej zgodnie z przepisami odrębnymi z zastrzeżeniem, że:
  - a) minimalna średnica przewodów będzie nie mniejsza niż 32 mm,
  - b) parametry sieci muszą umożliwiać wykorzystanie gazu do celów grzewczych.

**6. W zakresie zaopatrzenia w ciepło i chłód:**

- 1) dopuszcza się budowę, przebudowę, rozbudowę lub remont sieci ciepłej;
- 2) nakazuje się zaopatrzenie w ciepło z sieci ciepłej lub z indywidualnych źródeł ciepła wykorzystujących jako nośnik energii: gaz, energię elektryczną, produkty ropopochodne, paliwa stałe o niskiej zawartości siarki i popiołu;
- 3) dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła wykorzystujących odnawialne źródła energii, w szczególności: kolektory słoneczne, pompy ciepła oraz urządzenia kogeneracyjne, z zachowaniem ustaleń w zakresie odnawialnych źródeł energii określonych w ust. 9;
- 4) dopuszcza się wytwarzanie ciepła do celów technologicznych zgodnie z wymaganiami tych procesów i przepisami odrębnymi;
- 5) dopuszcza się zaopatrzenie w chłód z indywidualnych źródeł chłodu.

**7. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:**

- 1) dopuszcza się budowę, przebudowę, rozbudowę lub remont sieci elektroenergetycznej;
- 2) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej, sieci elektroenergetycznej PKN Orlen, źródeł wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii lub z urządzeń kogeneracyjnych, z zachowaniem ustaleń w zakresie odnawialnych źródeł energii określonych w ust. 9;
- 3) ustala się budowę nowych linii elektroenergetycznych jako kablowych doziemnych z zastrzeżeniem pkt 4;
- 4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę lub remont istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych oraz budowę nowych napowietrznych linii o napięciu 110 kV.

**8. W zakresie telekomunikacji:**

- 1) nakazuje się zasilanie odbiorców w oparciu o istniejącą lub projektowaną infrastrukturę przewodową lub bezprzewodową;
- 2) zakazuje się lokalizacji nowych napowietrznych linii telekomunikacyjnych.

**9. W zakresie wykorzystania odnawialnych źródeł energii:**

- 1) zakazuje się lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii:
  - a) wykorzystujących energię wiatru o mocy przekraczającej 0,5 kW,
  - b) pozostałych o mocy przekraczającej 100 kW;
- 2) dopuszcza się lokalizację urządzeń wytwarzających energię z energii promieniowania słonecznego (panele fotowoltaiczne, panele słoneczne), z zastrzeżeniem zakazu ujętego w pkt 1:
  - a) na powierzchni terenu,
  - b) na dachach budynków,
  - c) na ścianach budynków jako powierzchni złożonej z paneli fotowoltaicznych, przy czym:
    - powierzchnię taką można lokalizować wyłącznie na ścianie pozbawionej okien i drzwi,
    - powierzchnia taka musi stanowić minimum 50% powierzchni danej ściany, na której jest montowana;
- 3) dopuszcza się lokalizację urządzeń wytwarzających energię z energii promieniowania słonecznego lub wiatru przeznaczonych wyłącznie do zasilania znaków drogowych, urządzeń sterujących lub monitorujących ruch drogowy, znaków nawigacyjnych, urządzeń oświetleniowych, o ile ich moc nie przekracza wartości określonych w pkt 1.

**Rozdział 9.****Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**

**§ 12.** Ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, w związku z uchwaleniem planu:

- 1) dla terenów 1U-P i 2U-P w wysokości 1%;

2) dla terenów 1ZN i 2ZN w wysokości 1%.

**DZIAŁ II.**  
**Ustalenia szczegółowe**  
**Rozdział 1.**

**Ustalenia szczegółowe dla terenów 1U-P i 2U-P**

**§ 13.** 1. Dla terenów usług lub produkcji, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1U-P** i **2U-P**, ustala się przeznaczenie terenu:

1) przeznaczenie podstawowe:

- a) usługi z wyłączeniem usług zdrowia i pomocy społecznej, nauki i edukacji,
- b) produkcja;

2) przeznaczenie dopuszczalne: infrastruktura techniczna.

2. W zakresie zasad kształtowania zabudowy, gabarytów obiektów oraz warunków i wskaźników zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 80%;
- 2) ustala się, w zakresie intensywności zabudowy:
  - a) minimalną intensywność zabudowy: 0,01,
  - b) maksymalną intensywność zabudowy: 2,0;
- 3) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 20%;
- 4) ustala się maksymalną wysokość zabudowy: 24 m;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy określona w pkt 4 nie dotyczy urządzeń infrastruktury technicznej, ich części budowlanych oraz związanych z nimi budowli, z zastrzeżeniem ustaleń § 8 ust. 2;
- 6) ustala się geometrię dachów:
  - a) dachy płaskie, w tym tarasy oraz dachy zielone,
  - b) dopuszcza się dachy spadziste o nachyleniu nieprzekraczającym 20 stopni.
- 3. Ustala się zasady realizacji systemów infrastruktury technicznej – zgodnie z § 11.
- 4. Ustala się obsługę komunikacyjną terenów – zgodnie z § 10 ust. 1.
- 5. Ustala się wymaganą liczbę miejsc do parkowania – zgodnie z § 10 ust. 2.

**Rozdział 2.**  
**Ustalenia szczegółowe dla terenów 1ZN i 2ZN**

**§ 14.** 1. Dla terenów zieleni naturalnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1ZN** i **2ZN**, ustala się przeznaczenie terenu:

1) przeznaczenie podstawowe: zielen naturalna;

2) przeznaczenie dopuszczalne: infrastruktura techniczna.

2. W zakresie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu, zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu oraz wskaźników zagospodarowania terenu:

- 1) zakazuje się lokalizacji budynków;
- 2) dopuszcza się realizację: obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, dojść i dojazdów, dróg rowerowych, obiektów małej architektury, urządzeń wodnych;
- 3) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 70%;
- 4) maksymalna wysokość obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej – 45 m, z zastrzeżeniem ustaleń § 8 ust. 2.

**DZIAŁ III.**  
**Przepisy końcowe**

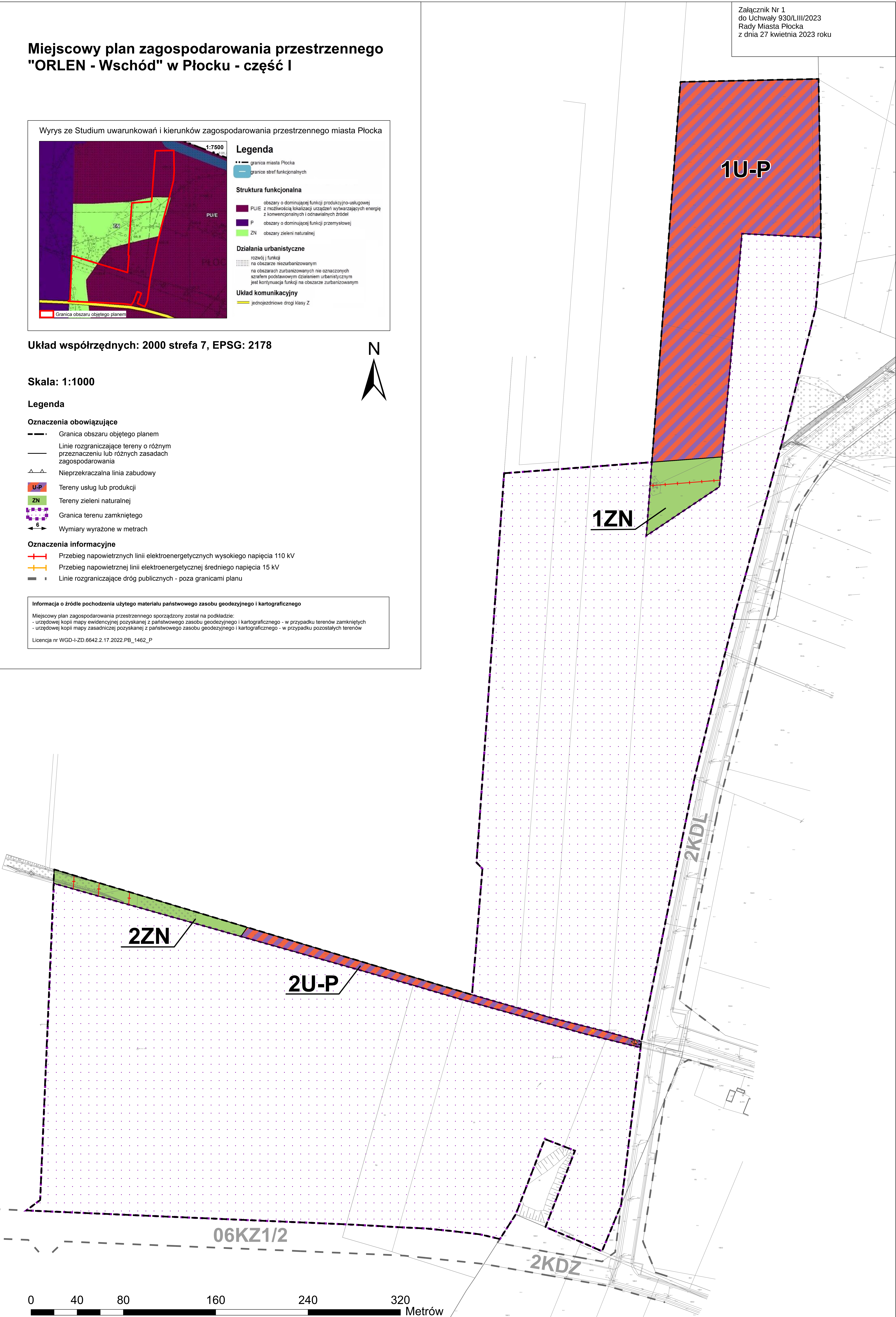
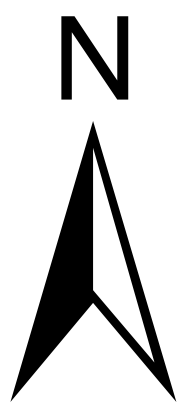
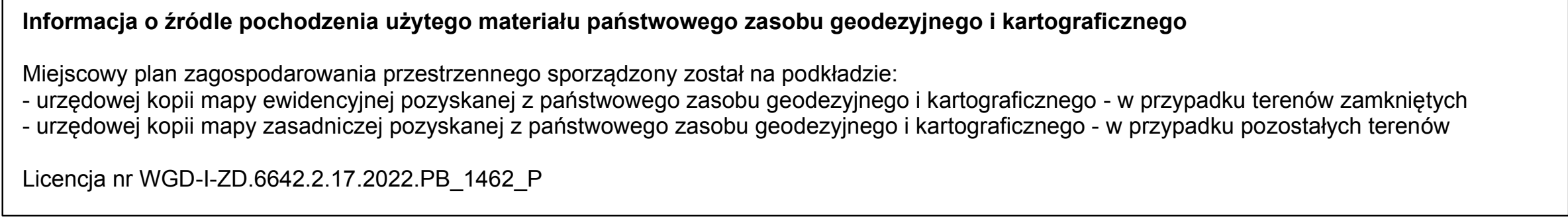
**§ 15.** Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Płocka.

**§ 16.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

Przewodniczący Rady Miasta Płocka

**Artur Jaroszewski**

Załącznik Nr 1  
do Uchwały 930/LIII/2023  
Rady Miasta Płocka  
z dnia 27 kwietnia 2023 roku



Załącznik Nr 2  
do Uchwały Nr 930/LIII/2023 Rady Miasta Płocka  
z dnia 27 kwietnia 2023 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „ORLEN - Wschód” w Płocku - część I**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) Rada Miasta Płocka rozstrzyga, co następuje:

Do projektu Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „ORLEN - Wschód” w Płocku - część I, wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 1 lutego 2023 r. do 21 lutego 2023 r. z możliwością wnoszenia uwag do dnia 7 marca 2023 r. nie została zgłoszona żadna uwaga.

Załącznik Nr 3  
do Uchwały Nr 930/LIII/2023 Rady Miasta Płocka  
z dnia 27 kwietnia 2023 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w Miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego „ORLEN - Wschód” w Płocku - część I inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.), art. 7 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40) oraz ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 roku o finansach publicznych (Dz. U. z 2022 r. poz. 1634 z późn. zm.) - Rada Miasta Płocka rozstrzyga, co następuje:

Ustalenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „ORLEN - Wschód” w Płocku - część I nie wprowadzają nowych inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy. Wobec powyższego nie ustala się sposobu ich realizacji oraz zasad ich finansowania.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr 930/LIII/2023

Rady Miasta Płocka

z dnia 27 kwietnia 2023 r.

Zalacznik4.gml

**Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę**