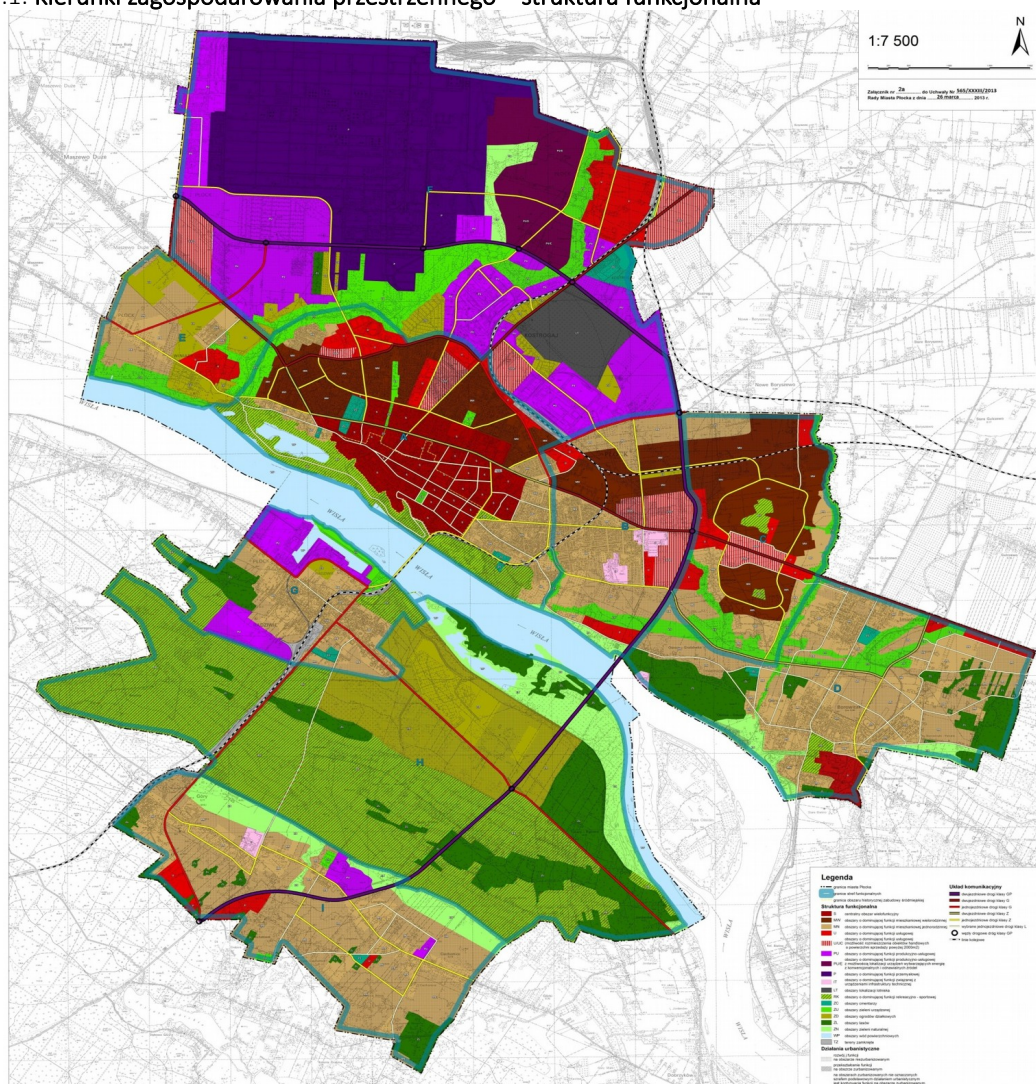


## ROZDZIAŁ II. Planowanie przestrzenne

Zgodnie z art. 3 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym do zadań własnych gminy należy **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.

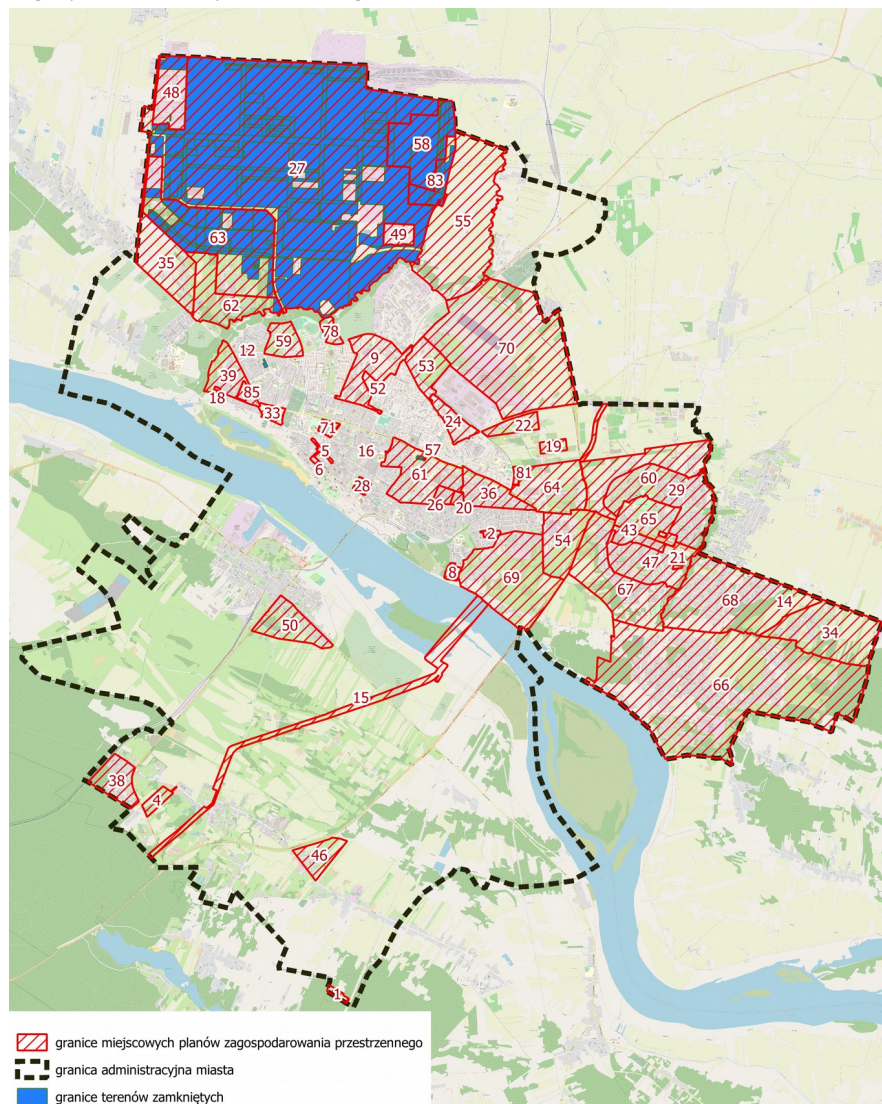
„Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Płocka” jest podstawowym dokumentem pozwalającym na kształtowanie i prowadzenie polityki przestrzennej oraz określającym lokalne zasady zagospodarowania. Studium, składające się z części tekstowej i graficznej, sporządza prezydent miasta, uwzględniając zasady określone w koncepcji przestrzennego zagospodarowania kraju, ustalenia strategii rozwoju i planu zagospodarowania przestrzennego województwa oraz strategii rozwoju gminy. Obecnie obowiązujący dokument został przyjęty Uchwałą Nr 565/XXXIII/2013 Rady Miasta Płocka z dnia 26 marca 2013 r.

Ilustracja 2.1: Kierunki zagospodarowania przestrzennego – struktura funkcjonalna



Źródło: Załącznik do Uchwały Nr 565/XXXIII/2013 Rady Miasta Płocka z dnia 26 marca 2013 r.

Ilustracja 2.2: Obszary objęte w 2024 r. obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego



Źródło: Wydział Strategii, Architektury i Urbanistyki Urzędu Miasta Płocka, opracowanie własne

Zgodnie z art. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustalenie przeznaczenia terenu, rozmieszczenie inwestycji celu publicznego oraz określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu następuje w **miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego**. Plan miejscowy tworzony jest dla określonego obszaru. Ustalenia planu miejscowego są wiążące zarówno dla organów i instytucji publicznych, jak i dla obywateli. Ustalenia planu są podstawą do wydawania decyzji administracyjnych w procesie budowlanym. Pomimo faktu, że plan miejscowy jest podstawowym instrumentem realizującym politykę przestrzenną, to co do zasady jego uchwalenie ma charakter fakultatywny, a jedynie w określonych przypadkach obligatoryjny. Plan miejscowy jest aktem prawa miejscowego, w związku z tym jego treść powinna być jednoznaczna w interpretacji. W 2024 r. uchwalony został Miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego „Kwiatowa – Mała” przyjęty Uchwałą Nr 1075/LXII/2024 Rady Miasta Płocka z dnia 29 lutego 2024 r. (Dz. Urz. Woj. Maz. z dnia 8 marca 2024 roku poz. 3031).

Na obszarze miasta na koniec 2024 r. obowiązywało 57 miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Plany te obejmowały łącznie powierzchnię około 3 756 ha, co stanowiło 42,7% całkowitej powierzchni miasta.

Teren o powierzchni około 1 085 ha stanowiący 12,3% całkowitej powierzchni miasta objęty został ustaleniami Decyzji Nr 1 Ministra Energii z dnia 26 czerwca 2019 roku w sprawie ustalenia terenów zamkniętych ze względu na obronność i bezpieczeństwo państwa. Zgodnie z art. 29 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym obowiązującym od dnia 24 września 2023 r. na terenie zamkniętym ustalonym decyzją, o której mowa w art. 4 ust. 2a ustawy z dnia 17 maja 1989 r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne, z wyłączeniem terenu zamkniętego ustalonego przez ministra właściwego do spraw transportu, plany ogólne i plany miejscowe nie obowiązują. W związku z powyższymi regulacjami odliczając powierzchnie planów na terenach objętych wskazaną decyzją Ministra Energii powierzchnia terenów objętych planami wynosi 2 671 ha, co stanowi 30,3% powierzchni miasta. Granice terenów zamkniętych zaznaczone zostały na Ilustracji 2.2 kolorem niebieskim.

Realizując założenia „Wieloletniego Programu Sporządzania Planów Miejscowych”, Urząd Miasta Płocka sukcesywnie przystępuje do sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, obejmujących zarówno tereny nieobjęte jeszcze planami miejscowymi, jak i zmieniając plany obowiązujące, a uznane za nieaktualne. Na koniec 2024 r. obowiązywały uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia 15 miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. łączna powierzchnia terenów, dla których podjęto uchwały, to 2 375,83ha.

RAPORT O STANIE MIASTA PŁOCKA  
ZA 2024 ROK

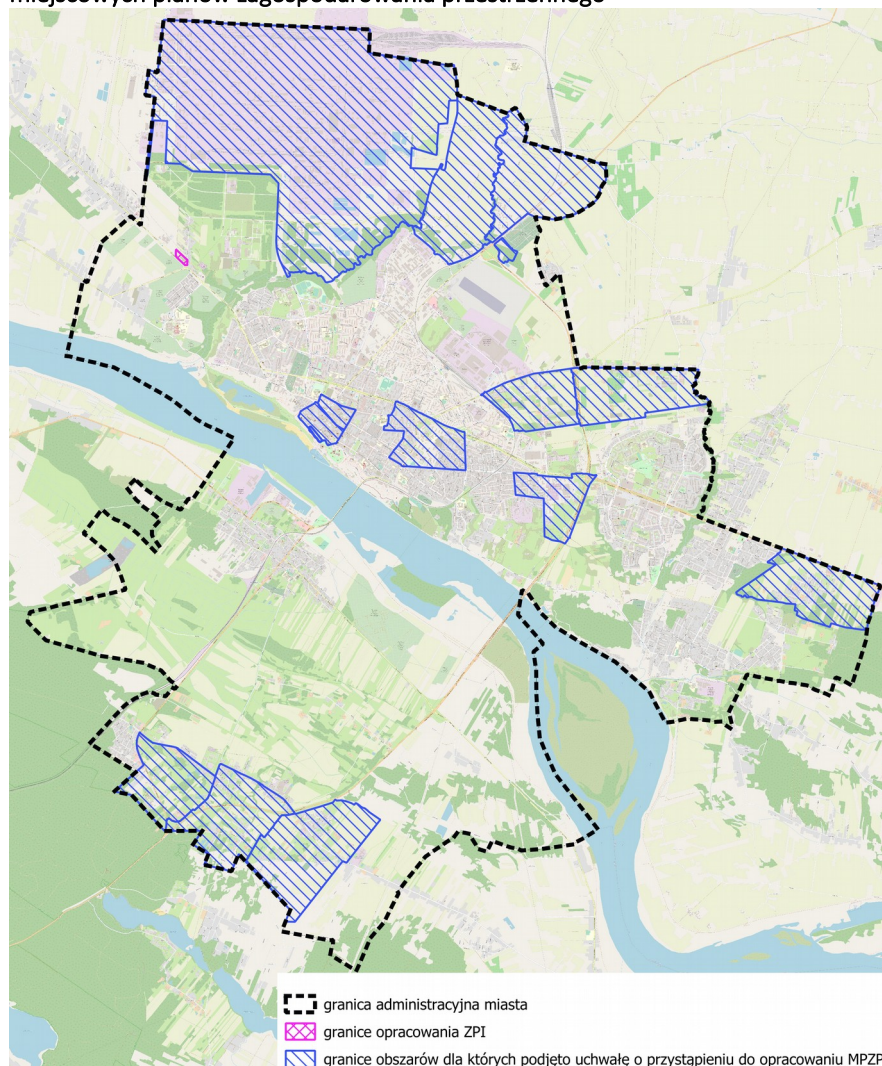
Tabela 2.1: Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego będące w opracowaniu w 2024 r.

| Lp. | Nazwa planu                                                                                          | Powierzchnia objęta planem (ha) | Numer uchwały Rady Miasta Płocka o przystąpieniu do sporządzenia mpzp:               |
|-----|------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
| 1.  | Miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego "Bielska – Sierpecka" w Płocku                        | 167                             | 656/XXXVIII/2013 z 24.09.2013 r.                                                     |
| 2.  | Miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego "Stare Miasto" w Płocku część I                       | 19,9                            | 695/XXXIX/2017 z 28.11.2017 r.<br>(zmieniona uchwałami: 41/III/2018 i 608/XXXV/2021) |
| 3.  | Miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego "Stare Miasto" w Płocku część II                      | 1,1                             | 695/XXXIX/2017 z 28.11.2017 r.<br>(zmieniona uchwałami: 41/III/2018 i 608/XXXV/2021) |
| 4.  | Miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego „Kwiatka-Królewiecka”                                 | 12,7                            | 696/XXXIX/2017 z 28.11.2017 r.                                                       |
| 5.  | Miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego „Żyzna – Boryszewska” w Płocku                        | 123,6                           | 82/V/2019 z 28.02.2019 r.                                                            |
| 6.  | Miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego „Graniczna – Otolina” w Płocku                        | 86,9                            | 83/V/2019 z 28.02.2019 r.                                                            |
| 7.  | Miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego Kutnowska – Łącka – Góry w Płocku                     | 103,9                           | 475/XXVIII/2021 z 25.02.2021 r.                                                      |
| 8.  | Miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego Łącka – Browarna w Płocku                             | 134                             | 474/XXVIII/2021 z 25.02.2021 r.                                                      |
| 9.  | Miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego Nowe Trzepowo w Płocku                                | 189,4                           | 695/XL/2022 z 31.03.2022                                                             |
| 10. | Miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego „Filtrowa- Popieluszki”                               | 63,9                            | 983/LVII/2023 z 28.09.2023 r.                                                        |
| 11. | Miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego „Spółdzielcza – Gradowskiego” w Płocku                | 75                              | 1078/LXII/2024 29.02.2024r.                                                          |
| 12. | Miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Ciechomickiej i Janówek w Płocku      | 173,8                           | 1079/LXII/2024 z 29.02.2024r.                                                        |
| 13. | Miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego Zakładu Orlen SA wraz z terenami przyległymi w Płocku | 1 087                           | 65/III/2024 z 27.06.2024                                                             |
| 14. | Miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego „Lisia – Parcele” w Płocku                            | 131                             | 1077/LXII/2024 z 29.02.2024r.                                                        |
| 15. | Miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego „Bielska – Bartoszewskiego” w Płocku                  | 6,4                             | 133/VI/2024 z 31.10.2024                                                             |

Źródło: Wydział Strategii, Architektury i Urbanistyki Urzędu Miasta Płocka

Zgodnie z art. 32 ust. 2 i 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w związku z art. 65 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 2023 roku o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw: „W celu oceny aktualności planu ogólnego i planów miejscowych wójt, burmistrz albo prezydent miasta dokonuje analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, ocenia postępy w opracowywaniu planów miejscowych i opracowuje wieloletnie programy ich sporządzania, z uwzględnieniem decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, oraz wniosków w sprawie sporządzenia lub zmiany planu miejscowego lub planu ogólnego.” Ponadto: „Wójt, burmistrz albo prezydent miasta przekazuje radzie gminy wyniki analiz, o których mowa w ust. 1, po uzyskaniu opinii gminnej lub innej właściwej, w rozumieniu art. 8, komisji urbanistyczno-architektonicznej, co najmniej raz w czasie kadencji rady.

Ilustracja 2.3: Obszary objęte w 2024 r. uchwałami o przystąpieniu do sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego



Źródło: Wydział Strategii, Architektury i Urbanistyki Urzędu Miasta Płocka, opracowanie własne

Rada gminy podejmuje uchwałę w sprawie aktualności planu ogólnego i planów miejscowych, a w przypadku uznania ich za nieaktualne, w całości lub w części, podejmuje działania, o których mowa w art. 27.” Zgodnie z art. 65 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 2023 roku o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw: „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.”

W 2023 r. sporządzona została „Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym i oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta Płocka w latach 2018- 2023”, którą przyjęło Zarządzeniem Nr 4516/23 Prezydenta Miasta Płocka z dnia 12 września 2023 r. Jej założenia przedstawione zostały Radzie Miasta Płocka, która Uchwałą Nr 982/LVII/2023 z dnia 28 września 2023 r. przyjęła wyniki analizy.

W analizie ze względu na zróżnicowany stopień zaawansowania prac planistycznych wyróżniono:

- x plany miejscowe w trakcie opracowania, dla których kontynuuje się prace planistyczne – 7 planów;
- x plany miejscowe wskazane do zmiany, wśród których wyodrębniono:
  - plany wymagające zmiany w 1 Priorytecie – 10 planów,
  - plany wymagające zmiany w 2 Priorytecie – 27 planów;
- x obszary wskazane do objęcia planem miejscowym – 5 obszarów.

Ilustracja 2.4: Elementy planu ogólnego



Źródło: Wydział Strategii, Architektury i Urbanistyki Urzędu Miasta Płocka, opracowanie własne

W związku ze zmianą ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, uległ zmianom dotychczasowy stan prawny w zakresie planowania przestrzennego. Zgodnie z nowymi przepisami obowiązujące obecnie „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Płocka” z mocy ustawy w 2026 r. utraci moc. Jego rolę przejmie nowy akt planowania przestrzennego w postaci **planu ogólnego**. Dokument ten będzie podstawą do sporządzania planów miejscowych oraz decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

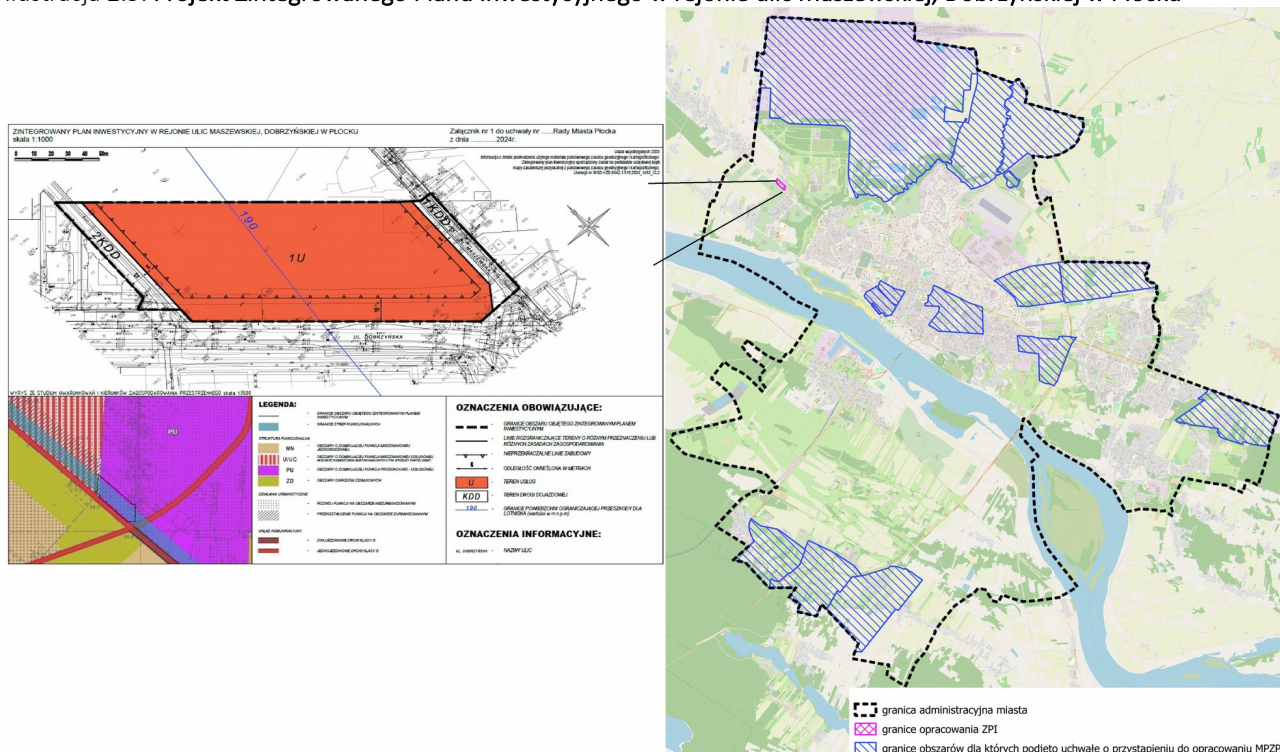
## RAPORT O STANIE MIASTA PŁOCKA ZA 2024 ROK

W związku z powyższym 29 lutego 2024 r. Rada Miasta Płocka podjęła Uchwałę Nr 1076/LXII/2024 w sprawie przystąpienia do sporządzenia Planu ogólnego miasta Płocka, który zastąpić ma aktualnie obowiązujące Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Miasta Płocka. Obecnie trwają prace analityczne i projektowe nad dokumentem.

Plan ogólny, który składać się będzie z części tekstowej i graficznej, obejmie swoim zasięgiem całe miasto, z wyłączeniem terenów zamkniętych innych niż ustalane przez ministra właściwego do spraw transportu.

Dokument sporządzany jest w celu dbania o prawidłowy rozwój miasta z poszanowaniem zabytkowych wartości, ochrony terenów aktywnych przyrodniczo, zadbaniem o potrzeby mieszkańców i komfort ich życia oraz zapewnieniem odpowiednich warunków dla rozwoju przedsiębiorstw. W planie ogólnym wskazane zostały elementy obligatoryjne i fakultatywne.

Ilustracja 2.5: Projekt Zintegrowanego Planu Inwestycyjnego w rejonie ulic Maszewskiej, Dobrzyńskiej w Płocku



Źródło: Wydział Strategii, Architektury i Urbanistyki Urzędu Miasta Płocka, opracowanie własne

Nowelizacja ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wprowadziła również nowe narzędzie planistyczne, jakim jest **Zintegrowany Plan Inwestycyjny (ZPI)**. Narzędzie to umożliwia większą swobodę w zakresie lokalizacji oraz realizacji inwestycji, przy jednoczesnym zachowaniu zgodności z planem ogólnym oraz przy zwiększonym udziale partycypacji społecznej. Jego głównym celem jest usprawnienie procesu inwestycyjnego oraz skoordynowanie działań w różnych sektorach gospodarki. ZPI jest szczególną formą planu miejscowego, zgodnie z treścią przepisów art. 37ea ustawy, na wniosek inwestora złożony za pośrednictwem wójta, burmistrza albo prezydenta miasta rada gminy może uchwalić zintegrowany plan inwestycyjny. Zintegrowany plan inwestycyjny obejmuje obszar inwestycji głównej oraz inwestycji uzupełniającej. Wejście w życie ZPI powoduje utratę mocy obowiązującej planów miejscowych lub ich części odnoszących się do terenu objętego zintegrowanym planem inwestycyjnym.

W 2024 r. Rada Miasta Płocka podjęła Uchwałę Nr 159/VII/2024 w sprawie wyrażenia zgody na przystąpienie do sporządzenia zintegrowanego planu inwestycyjnego w rejonie ulic Maszewskiej, Dobrzyńskiej. Obszar wyznaczony do objęcia ZPI obejmuje część działek o numerach ewidencyjnych gruntów: 38/2, 34/15, 36, 38/1, 52/2 (obręb nr 3 – Maszewo) położonych w Płocku. Wystąpiono o zgodę do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w zakresie odstąpienia od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko.

Istotną rolę w procesie określania przeznaczenia terenów odgrywają inne dokumenty planistyczne opracowywane przez gminę, w szczególności **konceptje zagospodarowania** poszczególnych obszarów. Opracowania te, mimo iż nie posiadają charakteru aktów prawa miejscowego, stanowią wyznacznik dla planowanych działań gminy. W przypadku tego rodzaju dokumentów ich wstępna wersja często podlega procesowi konsultacji społecznych, dzięki czemu możliwe jest wypracowanie rozwiązań odpowiadających oczekiwaniom jak największej grupy mieszkańców. Wśród głównych zagadnień, realizowanych w 2024 r., była koncepcja zagospodarowania Placu Obrońców Warszawy na osiedlu Kolegialna.

**Ilustracja 2.6: Koncepcja zagospodarowania Placu Obrońców Warszawy**



Źródło: Wydział Strategii, Architektury i Urbanistyki Urzędu Miasta Płocka, opracowanie własne