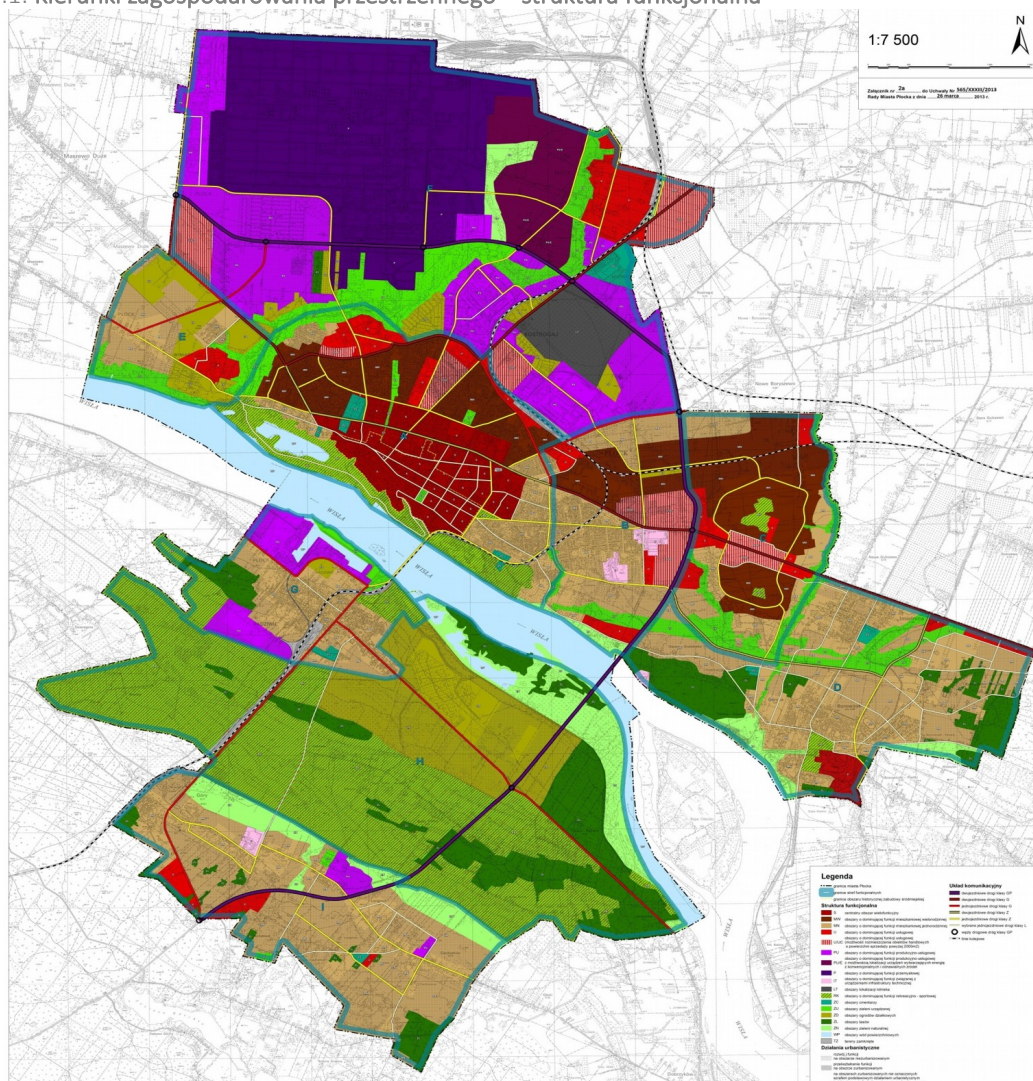


ROZDZIAŁ II. Planowanie przestrzenne

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.

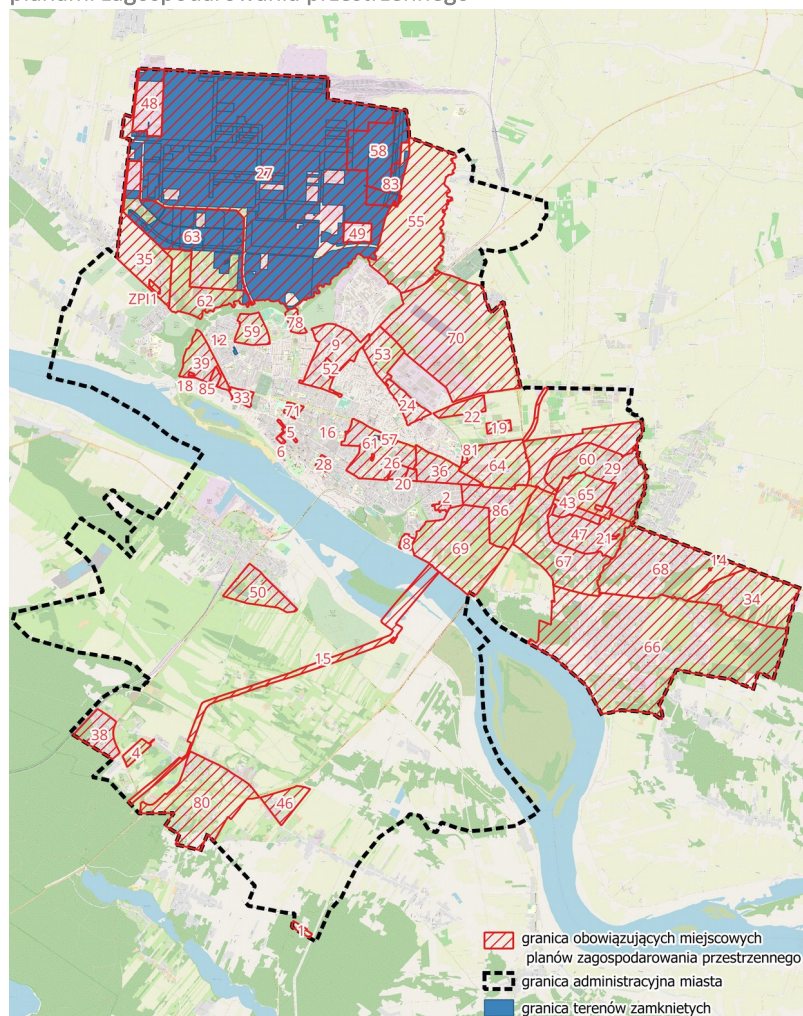
„Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Płocka” jest podstawowym dokumentem pozwalającym na kształtowanie i prowadzenie polityki przestrzennej oraz określającym lokalne zasady zagospodarowania. Studium, składające się z części tekstowej i graficznej, sporządza prezydent 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 2025 r. obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego



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

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.

Na obszarze miasta na koniec 2025 r. obowiązywało 59 **aktów planowania przestrzennego**, w tym 58 miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz 1 zintegrowany plan inwestycyjny. Tylko w 2025 r. uchwalone zostały: *Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Łącka – Browarna”*, przyjęty Uchwałą Nr 330/XVIII/2025 Rady Miasta Płocka z dnia 30 października 2025 r., *Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Filtrowa – Popieluszki”*, przyjęty Uchwałą Nr 328/XVIII/2025 Rady Miasta Płocka z dnia 30 października 2025 r., a także *Zintegrowany Plan Inwestycyjny w rejonie ulic Maszewskiej, Dobrzyńskiej*, przyjęty Uchwałą Nr 263/XIV/2025 Rady Miasta Płocka z dnia 22 maja 2025 r.

Teren o powierzchni około 1 085 ha, stanowiący 12,3% całkowitej powierzchni miasta, objęty został natomiast 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

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.

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

RAPORT O STANIE MIASTA PŁOCKA
ZA 2025 ROK

miejscowe nie obowiązują. W związku z powyższymi regulacjami, odliczając powierzchnie planów na terenach objętych wskazaną decyzją Ministra Energii, powierzchnia terenów objętych planami wynosi 2 818 ha, co stanowi 32,0% powierzchni miasta. Granice terenów zamkniętych zaznaczone zostały na Ilustracji 2.2 kolorem niebieskim.

Tabela 2.1: Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego będące w opracowaniu w 2025 r.

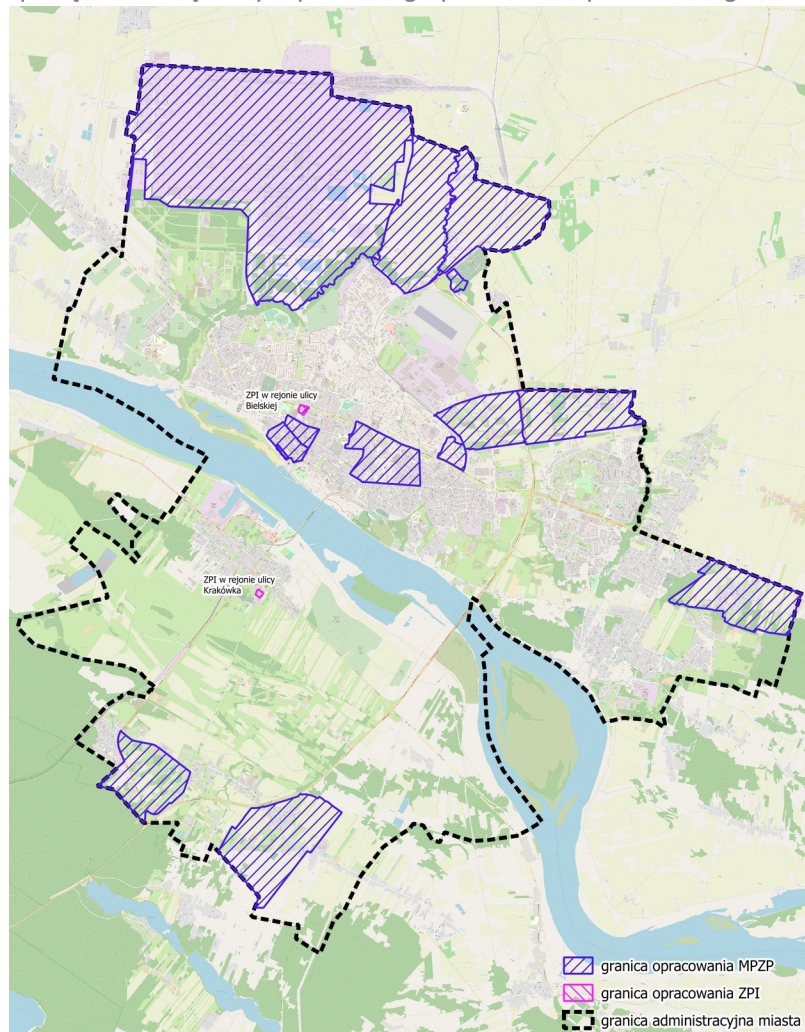
Lp.	Nazwa planu	Powierzchnia objęta planem (ha)	Numer uchwały Rady Miasta Płocka o przystąpieniu do sporządzenia mpzp:
1.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego "Bielska – Sierpecka" w Płocku	167	656/XXXVIII/2013 z 24.09.2013 r.
2.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego "Stare Miasto" w Płocku część I	19,9	695/XXXIX/2017 z 28.11.2017 r. (zmieniona uchwałami: 41/III/2018 i 608/XXXV/2021)
3.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego "Stare Miasto" w Płocku część II	1,1	695/XXXIX/2017 z 28.11.2017 r. (zmieniona uchwałami: 41/III/2018 i 608/XXXV/2021)
4.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Kwiatka-Królewiecka”	12,7	696/XXXIX/2017 z 28.11.2017 r.
5.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Żyzna – Boryszewska” w Płocku	123,6	82/V/2019 z 28.02.2019 r.
6.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Kutnowska – Łącka – Góry w Płocku	103,9	475/XXVIII/2021 z 25.02.2021 r.
7.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Nowe Trzepowo w Płocku	189,4	695/XL/2022 z 31.03.2022
8.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Spółdzielcza – Gradowskiego” w Płocku	75	1078/LXII/2024 29.02.2024r.
9.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Ciechomickiej i Janówek w Płocku	173,8	1079/LXII/2024 z 29.02.2024r.
10.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Zakładu Orlen S.A. wraz z terenami przyległymi w Płocku	1 087	65/III/2024 z 27.06.2024
11.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Lisia – Parcele” w Płocku	131	1077/LXII/2024 z 29.02.2024r.
12.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Bielska – Bartoszewskiego” w Płocku	6,4	133/VI/2024 z 31.10.2024
13.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Graniczna – Otołińska” w Płocku	86,9	283/XV/2025 z 25.06.2025 r.
14.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Piaska w Płocku	14,1	261/XIV/2025 z 22.05.2025
ZINTEGROWANE PLANY INWESTYCYJNE			
1.	Uchwała w sprawie wyrażenia zgody na przystąpienie do sporządzenia Zintegrowanego planu inwestycyjnego w rejonie ulicy Krakówka w Płocku	0,9	348/XIX/2025 z 27.11.2025
2.	Uchwała w sprawie wyrażenia zgody na przystąpienie do sporządzenia Zintegrowanego planu inwestycyjnego w rejonie ulicy Bielskiej w Płocku	1,6	347/XIX/2025 z 27.11.2025

Źródło: Wydział Strategii, Architektury i Urbanistyki Urzędu Miasta Płocka

RAPORT O STANIE MIASTA PŁOCKA ZA 2025 ROK

Realizując założenia „Wieloletniego Programu Sporządzania Planów Miejsowych”, 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 2025 r. obowiązywały uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia czternastu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Podjęte zostały również dwie uchwały w sprawie wyrażenia zgody na przystąpienie do opracowania zintegrowanego planu inwestycyjnego. Łączna powierzchnia terenów, dla których podjęto uchwały, to 2 194,4ha.

Ilustracja 2.3: Obszary objęte w 2025 r. uchwałami o przystąpieniu do sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego



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

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 30 czerwca 2026 r., i stosuje się do nich przepisy dotychczasowe.”

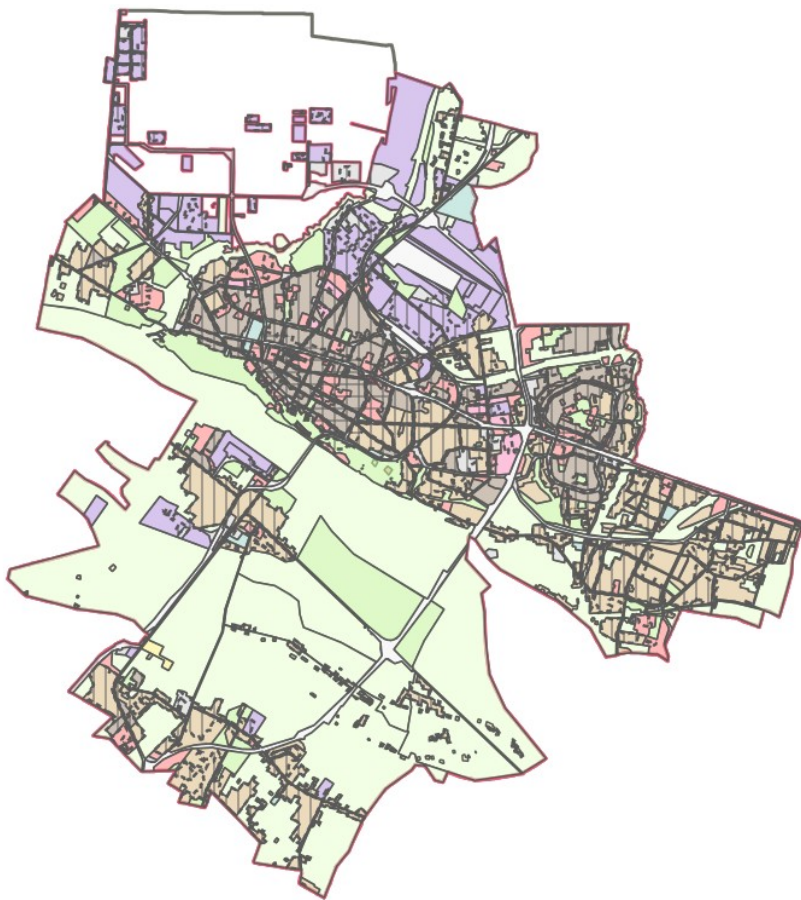
W 2023 r. sporządzona została „Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym i oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta Płocka w latach 2018-2023”. Jej założenia przedstawiono Radzie Miasta Płocka, 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:

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

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.

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*

Ilustracja 2.4: Projekt planu ogólnego Miasta Płocka



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

terenów zamkniętych innych niż ustalone 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. W listopadzie 2025 r. przedmiotowy projekt został skierowany do opiniowania i uzgadniania z organami wskazanymi w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

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 2025 r. była koncepcja rozbudowy płockiego ogrodu zoologicznego.

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.

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