



Plan Ogólny Płocka – podstawowe informacje

luty 2026 r.



PŁOCK

Spis tematów

1	Podstawa prawna sporządzania planu ogólnego	str. 3
2	Wykaz skrótów i pojęć	str. 4
3	Kiedy mogę złożyć uwagi do projektu planu?	str. 5
4	Przebieg prac nad planem ogólnym	str. 6 - 7
5	Czym jest plan ogólny?	str. 8 - 10
6	Jak czytać plan ogólny?	str. 11 - 24
7	Często zadawane pytania	str. 25 - 28

Podstawa prawna sporządzania planu ogólnego

Podstawą prawną sporządzania planu ogólnego jest art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. 2024 r. poz. 1465 z późn. zm.) oraz art. 13a ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.).

Szczegółowe wytyczne do sporządzania planu ogólnego określają akty wykonawcze:

- Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz.U. 2024 r. poz. 1775 z późn. zm.),
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy (Dz.U. 2024 r. poz. 729),
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii z dnia 26 października 2020 r. w sprawie zbiorów danych przestrzennych oraz metadanych w zakresie zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. 2020 r. poz. 1916 z późn. zm.).

Wykaz skrótów i pojęć

u.p.z.p. – ustawa z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.)

Rozporządzenie – Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz.U. 2023 r. poz. 2758 z późn. zm.)

Rozporządzenie OUZ – Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy (Dz.U. 2024 r. poz. 729)

MPZP – miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego

Ouz – obszar uzupełnienia zabudowy

OZŚ – obszar zabudowy śródmiejskiej

ZAP – zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową wyrażone w liczbie osób

Kiedy mogę złożyć wniosek/uwagę do planu ogólnego?

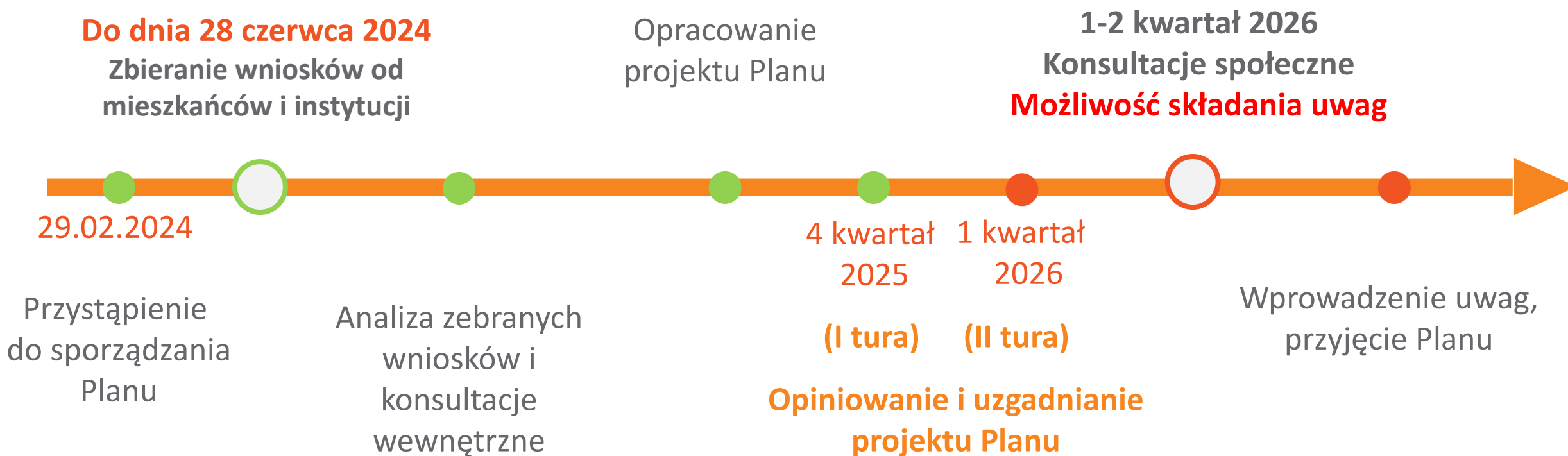
Osoby zainteresowane mogą złożyć uwagi do projektu planu **wyłącznie w trakcie konsultacji społecznych**. Konsultacje społeczne są planowane w **1 kwartale 2026 roku**, a informacja o nich będzie udostępniana na różne sposoby, w tym w Biuletynie Informacji Publicznej.

Etap składania wniosków trwał od 15 kwietnia do 28 czerwca 2024 roku. Złożono ponad 3,5 tysiąca wniosków, z czego około 96% stanowią wnioski ROD.

Uwaga! Wnioski do projektu planu ogólnego złożone po 28.06.2024, a przed rozpoczęciem konsultacji społecznych, nie będą rozpatrywane.



Etapy prac nad planem ogólnym Płocka



Przebieg prac nad planem ogólnym

Prace nad planem ogólnym Płocka rozpoczęło przyjęcie przez Radę Miasta Płocka uchwały nr **1076/LXII/2024** z 29 lutego 2024.

W dniu 22.07.2024 r. podpisano umowę z wykonawcą na opracowanie projektu planu. Nad planem wspólnie z Urzędem Miasta pracują firmy A2P2 architecture&planning oraz Smart Community sp. z o.o.

Plan ogólny, zgodnie z art. 13b u.p.z.p., wymagał zebrania i uporządkowania wielu danych. Równolegle zbierano **wnioski do projektu planu** od mieszkańców i instytucji.

Obecnie projekt został przekazany **do opiniowania i uzgodnień z około 40 instytucjami**, np. Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska oraz PKP.

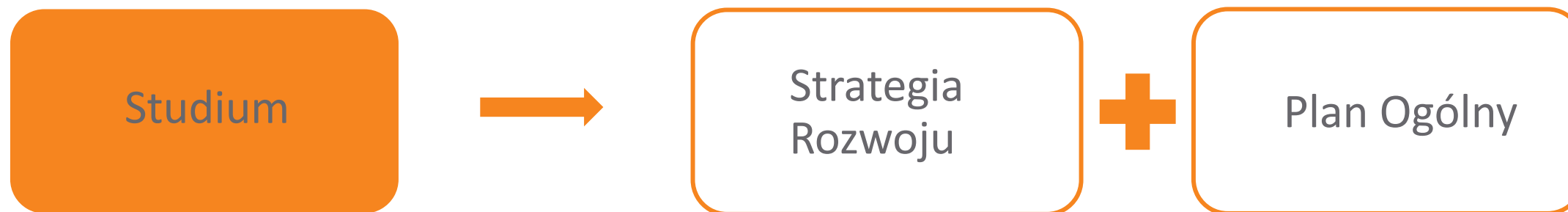
Kolejnym krokiem będą **konsultacje społeczne**.

Czym jest plan ogólny?

Konieczność przygotowania planu jest konsekwencją ustawy z 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688 z późn. zmianami).

Zgodnie z ustawą samorządy na uchwalenie POG mają czas **do 30 czerwca 2026 roku**.

Rolę studium przejmą **strategia rozwoju i plan ogólny**, które powinny być ze sobą ściśle powiązane.



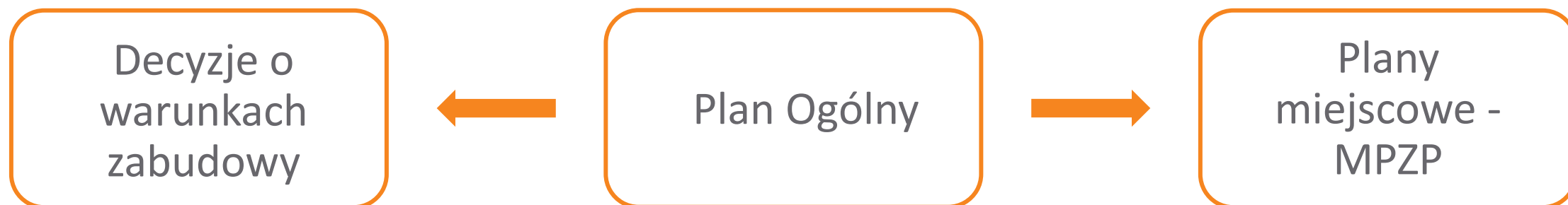
Czym jest plan ogólny?

Plan ogólny będzie **aktem prawa miejscowego**.

Będzie wpływał na MPZP – nowe i zmieniane plany będą musiały być z nim zgodne.

Decyzje o warunkach zabudowy dla procedur wszczętych po 1 lipca 2026 r. lub po wejściu w życie POG będą musiały być z nim zgodne i będą wydawane jedynie na terenach objętych OUZ, z wyjątkiem obiektów, o których mowa w art. 61 ust. 3 u.p.z.p.

Uwaga! Decyzje o warunkach zabudowy zachowają moc do czasu uchwalenia na danym terenie MPZP.



Czym jest plan ogólny?

Plan ogólny określa
(art. 13a ust.4
u.p.z.p.)

- Strefy planistyczne
- Gminne standardy urbanistyczne – gminny katalog stref planistycznych
- Obszary uzupełnienia zabudowy
- Obszary zabudowy śródmiejskiej

Inne
dokumenty

- Uzasadnienie do Planu ogólnego (art. 13h u.p.z.p.)
- Prognoza oddziaływania na środowisko
- Opracowanie ekofizjograficzne
- Wykaz wniosków do projektu planu ogólnego gminy, o których mowa w art. 13i ust. 3 pkt 1 i ust. 3 pkt 5 lit. a (**przed konsultacjami społecznymi zgodnie z art. 8k ust. 1 u.p.z.p.)**
- Wykaz opinii i uzgodnień projektu planu ogólnego gminy
- Wykaz uwag zgłoszonych do projektu planu ogólnego gminy w trakcie konsultacji społecznych

W Planie Ogólnym Płocka nie określono gminnych standardów dostępności infrastruktury społecznej

Jak czytać plan ogólny?

Wraz z pojawieniem się planu ogólnego pojawiły się też nowe pojęcia, bez których zrozumienie plan ogólnego nie będzie możliwe.

Plan ogólny to rysunek **stref planistycznych** wraz z **parametrami urbanistycznymi** obejmujący całe miasto z wyłączeniem terenów zamkniętych innych niż ustalane przez ministra właściwego do spraw transportu.

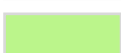
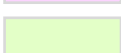
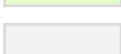
Każda strefa planistyczna posiada **profil podstawowy** oraz może posiadać **profil dodatkowy**. Plan zawiera także **obszar uzupełnienia zabudowy (OUZ)** oraz **obszar zabudowy śródmiejskiej (OZŚ)**.

Elementem planu ogólnego jest **uzasadnienie**, czyli tekstowo i graficznie przedstawione uwarunkowania, które wpłynęły na projekt planu ogólnego. W uzasadnieniu znajduje się także opis sposobu wyznaczania stref planistycznych, obliczenia **zapotrzebowania na nową zabudowę (ZAP)** oraz obliczenia **chłonności terenów niezabudowanych**.

Na kolejnych slajdach tłumaczymy te pojęcia.

Strefy Planistyczne

zgodnie z Rozporządzeniem

	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną
	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną
	strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową
	strefa usługowa
	strefa handlu wielkopowierzchniowego
	strefa gospodarcza
	strefa produkcji rolniczej
	strefa infrastrukturalna
	strefa zieleni i rekreacji
	strefa cmentarzy
	strefa górnictwa
	strefa otwarta
	strefa komunikacyjna

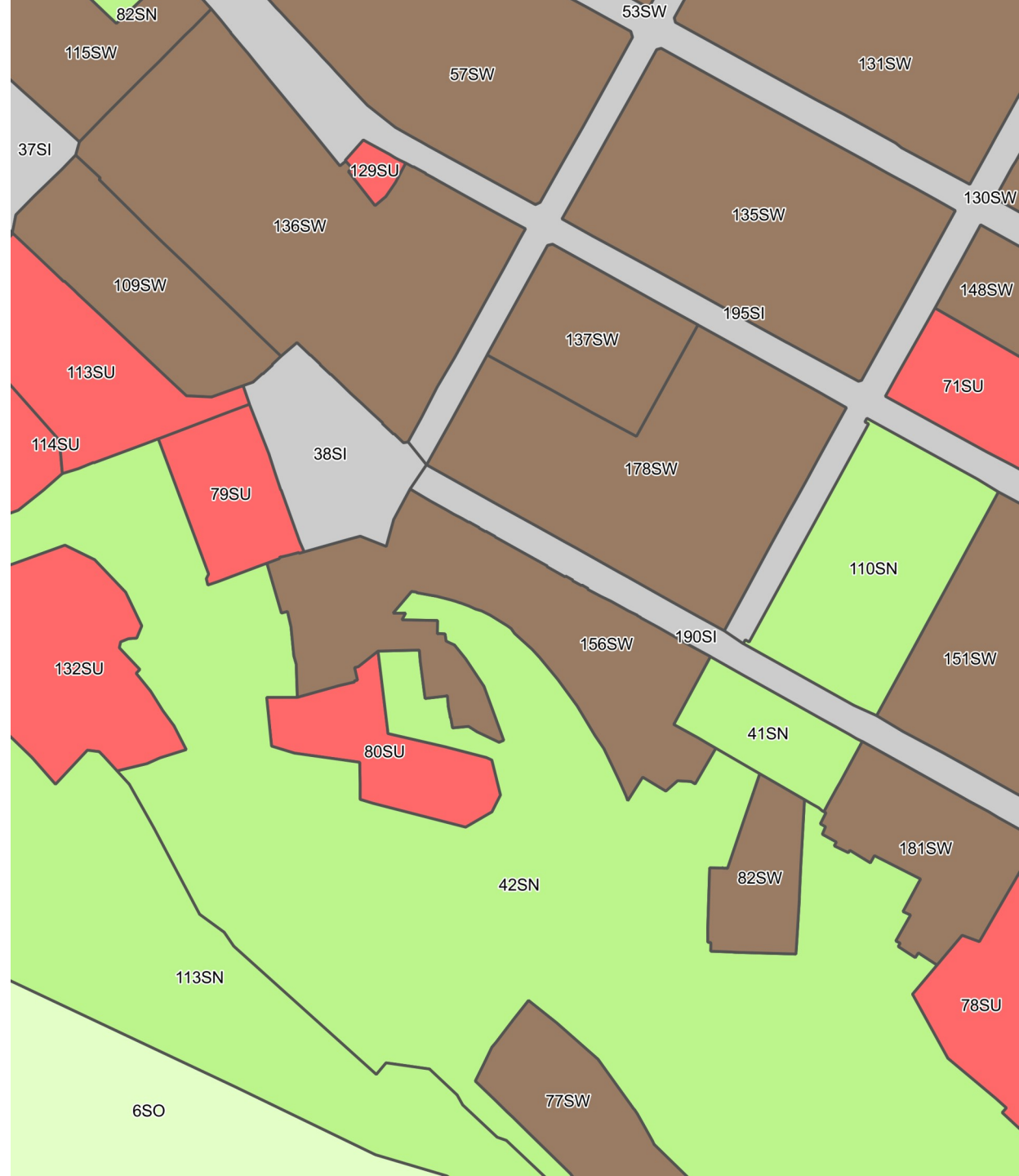
Lista stref jest określona przez Rozporządzenie i jest zamknięta, co oznacza, że w Planie będzie można zaplanować tylko strefy znajdujące się na tej liście

Jak czytać plan ogólny?

Strefa planistyczna

Tak może wyglądać fragment planu ogólnego. Na rysunku widoczne są granice i kolory stref planistycznych oraz ich symbole.

Strefy nie mogą na siebie nachodzić, co oznacza, że nie ma możliwości przypisania tego samego terenu do więcej niż jednej strefy planistycznej.



Jak czytać plan ogólny?

Profil podstawowy oraz profil dodatkowy strefy

Zgodnie z załącznikiem nr 1 Rozporządzenia każda strefa ma swój profil podstawowy i dodatkowy, czyli zbiór przeznaczeń terenu, jakie są możliwe do lokalizacji w obrębie danej strefy.

Profil podstawowy nie może być zmieniany.

Profil dodatkowy jest opcjonalny ale gmina w profilu dodatkowym może wybierać przeznaczenie terenu tylko spośród wskazanych w załączniku nr 1 Rozporządzenia.

	Nazwa strefy	Obowiązkowe przeznaczenia profilu podstawowego	Przeznaczenia profilu dodatkowego (gmina nie może wskazać więcej i innych przeznaczeń, może wskazać mniej lub wcale)
	strefa usługowa	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód

Jak czytać plan ogólny?

Parametry urbanistyczne

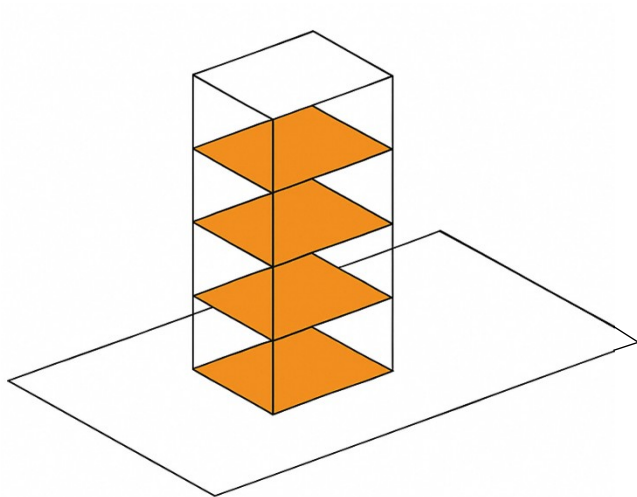
Każda strefa planistyczna może być opisana tzw. parametrami urbanistycznymi, czyli

- maksymalną nadziemną intensywnością zabudowy,
- maksymalnym udziałem powierzchni zabudowy,
- maksymalną nadziemną wysokością zabudowy,
- minimalnym udziałem powierzchni biologicznie czynnej.

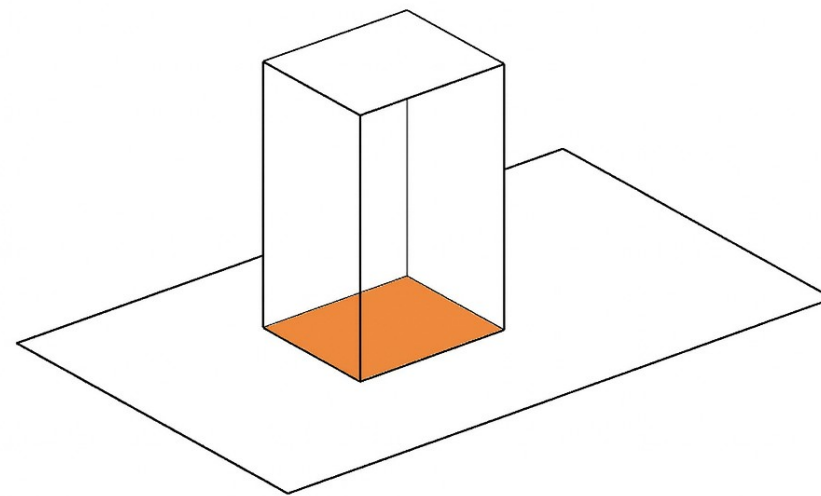
Parametry będą miały wpływ na wielkość i wysokość zabudowy oraz na powierzchnię działki, jaka może być zabudowana oraz utwardzona.

Wysokość zabudowy jest wiążąca tylko dla decyzji o warunkach zabudowy. MPZP mogą ustalać wysokość zabudowy niezależnie od planu ogólnego.

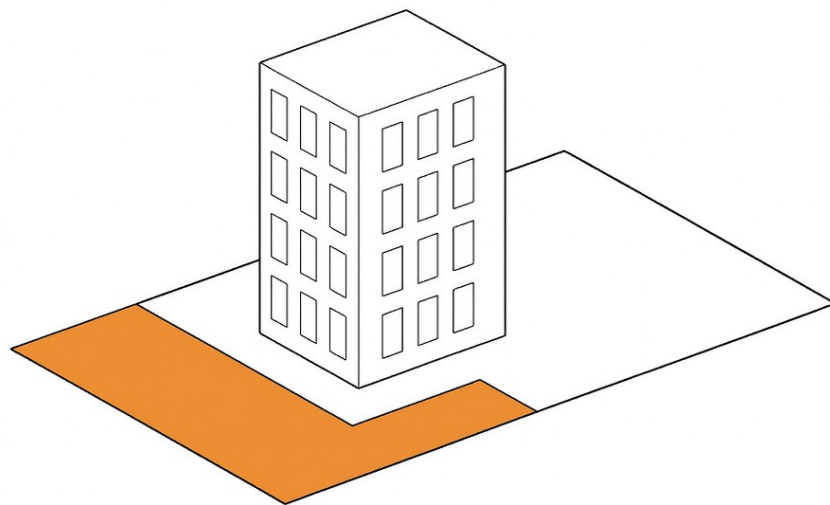
Uwaga! Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, poza szczególnymi wyjątkami, nie może być niższy niż wynika to załącznika nr 1 Rozporządzenia



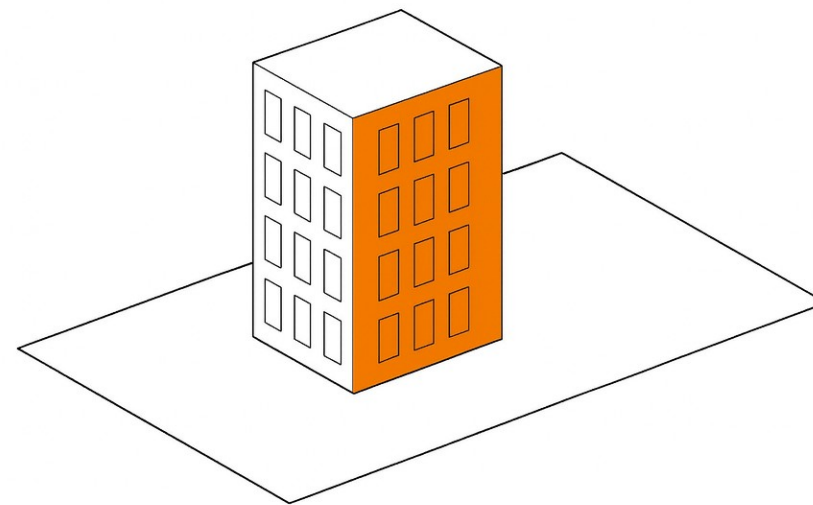
Intensywność zabudowy



Powierzchnia zabudowy



**Powierzchnia
biologicznie czynna**



Wysokość zabudowy

Zgodnie z u.p.z.p określenie parametrów urbanistycznych jest obligatoryjne tylko dla części stref planistycznych.
W przypadku pozostałych stref ich określenie jest opcjonalne.

strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną
strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną
strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową
strefa usługowa
strefa handlu wielkopowierzchniowego
strefa gospodarcza
strefa produkcji rolniczej

Określa się:

- maksymalną nadziemną intensywność zabudowy (IZ)
- maksymalną wysokość zabudowy (H)
- maksymalny udział powierzchni zabudowy (PZ)
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (PBC)

strefa infrastrukturalna
strefa zieleni i rekreacji
strefa cmentarzy

Określa się:

- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (PBC)

Dopuszcza się określenie:

- maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy (IZ)
- maksymalnej wysokości zabudowy (H)
- maksymalnego udziału powierzchni zabudowy (PZ)

strefa górnictwa
strefa otwarta
strefa komunikacyjna

Dopuszcza się określenie:

- maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy (IZ)
- maksymalnej wysokości zabudowy (H)
- maksymalnego udziału powierzchni zabudowy (PZ)
- minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej (PBC)

Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej

zgodnie z załącznikiem nr 1 Rozporządzenia

Symbol strefy	Nazwa strefy planistycznej	Minimalny udział PBC zgodnie z rozporządzeniem [%]
SW SJ SZ SU SH SR SC	Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną Strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową Strefa usługowa Strefa handlu wielkopowierzchniowego Strefa produkcji rolniczej Strefa cmentarzy	30
SP SI	Strefa gospodarcza Strefa infrastrukturalna	20
SN	Strefa zieleni i rekreacji	50
SG SO SK	Strefa górnictwa Strefa otwarta Strefa komunikacyjna	—

Uwaga! Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, poza szczególnymi wyjątkami, nie może być niższy niż wynika to z załącznika nr 1 Rozporządzenia.

Jak czytać plan ogólny?

Obszar uzupełnienia zabudowy

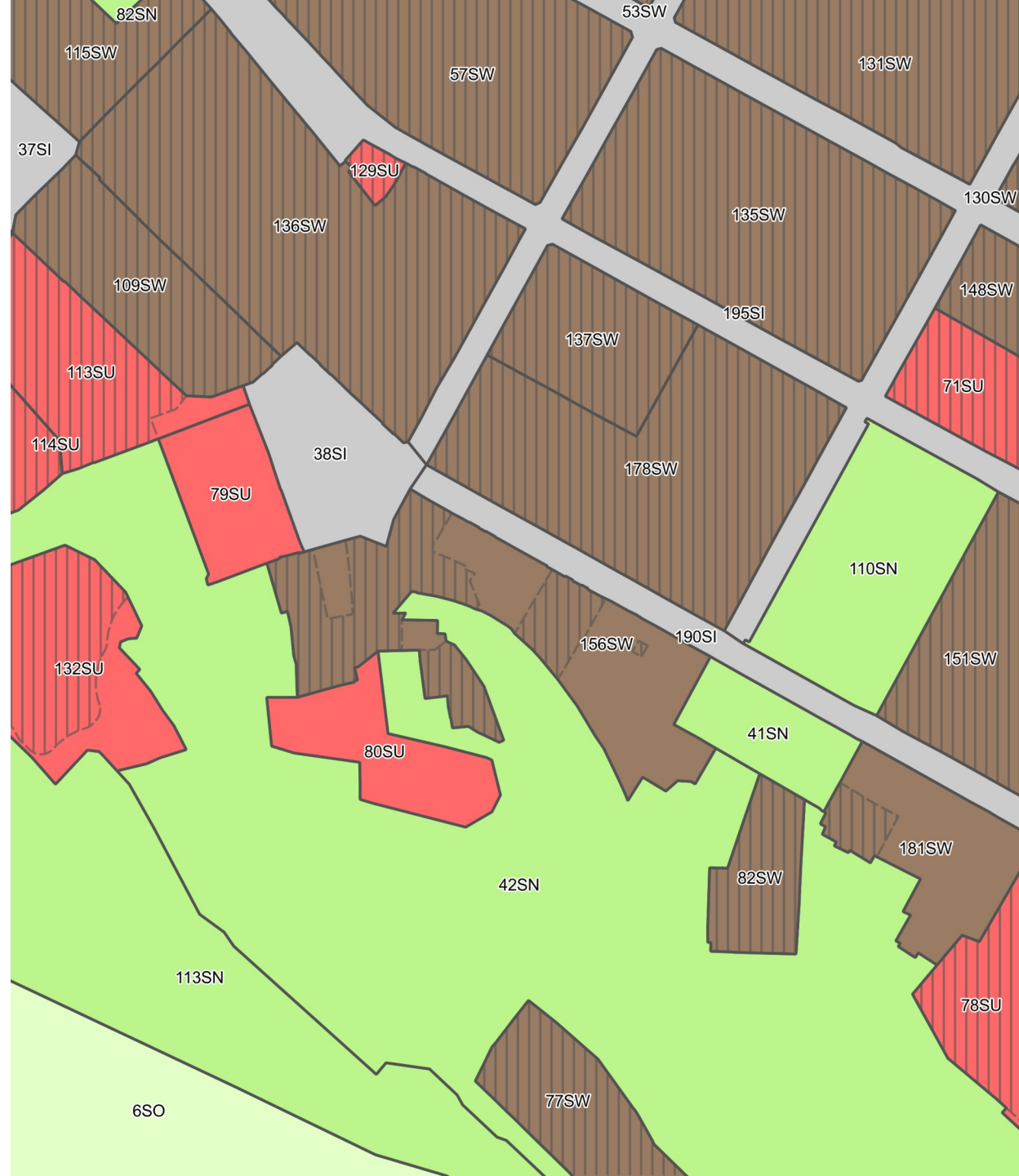
Ouz nie jest obowiązkowym elementem planu ogólnego.

Wyznacza się go według wzoru podanego w Rozporządzeniu Ouz. Gmina może ten obszar powiększyć, ale tylko częściowo i zgodnie z wymogami Rozporządzenia Ouz.

Decyzje o warunkach zabudowy dla procedur wszczętych po 1 lipca 2026 r. lub po wejściu w życie POG będą musiały być z nim zgodne i będą wydawane jedynie na terenach objętych Ouz, z wyjątkiem obiektów, o nowa w art. 61 ust. 3 u.p.z.p.



Ouz na rysunku planu ogólnego oznaczony jest pionowym szrafem.



Jak czytać plan ogólny?

Obszar zabudowy śródmiejskiej

Zgodnie z definicją zawartą w u.p.z.p. to położony w mieście obszar zwartej, intensywnej zabudowy mieszkaniowej i usługowej.

To od władz gminy zależy czy i w jaki sposób wyznaczy OZŚ. Zazwyczaj jednak obejmuje on zwartą zabudowę historyczną miasta i tereny w jej otoczeniu o podobnym charakterze.

W Płocku przyjęto, że OZŚ obejmuje centralną część miasta oraz tereny wzdłuż ulicy Wyszogrodzkiej na wysokości osiedli Podolszyce Północ i Podolszyce Południe.



OZŚ na rysunku planu ogólnego oznaczony jest poziomym szrafem.

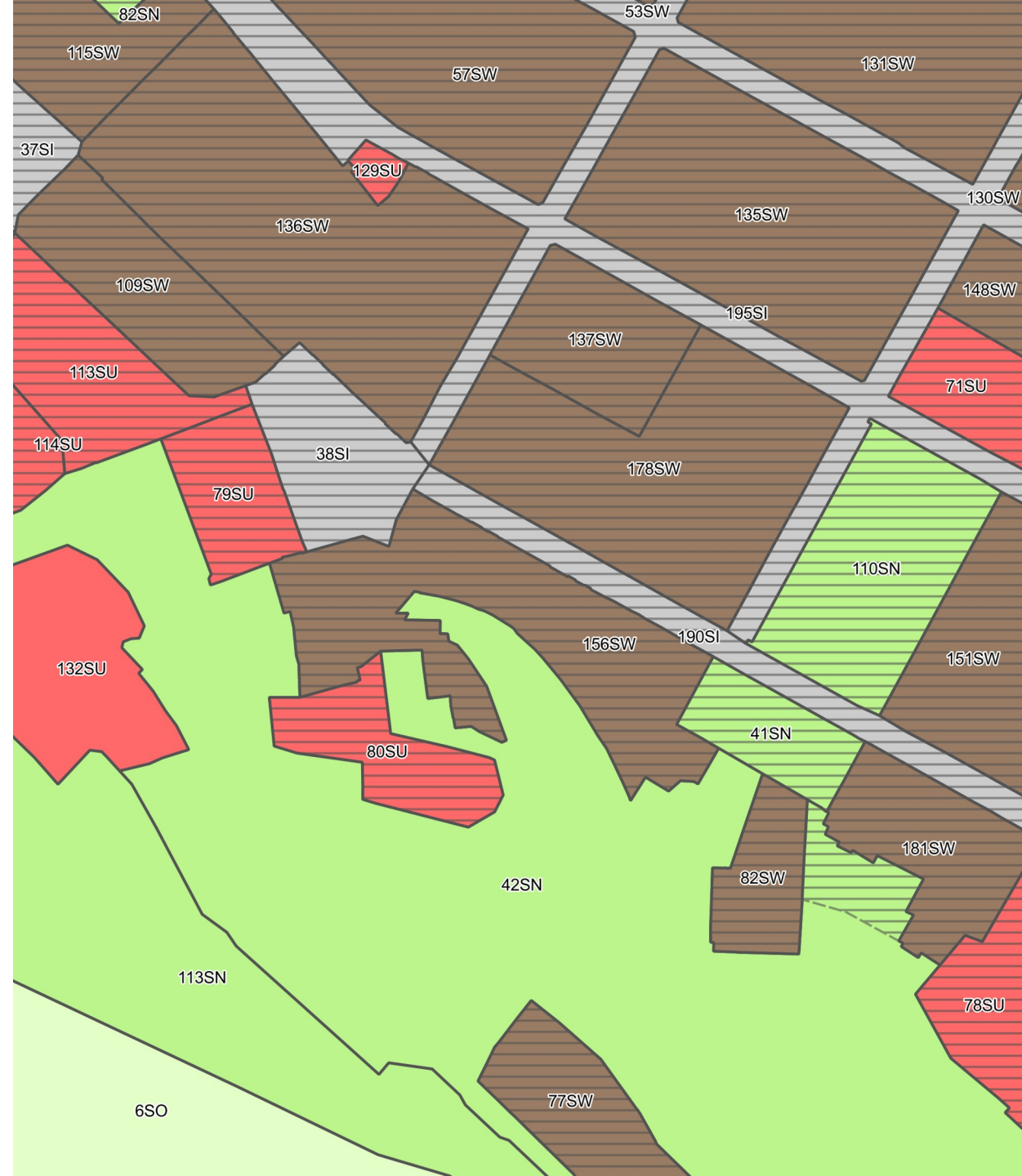
Jak czytać plan ogólny?

Obszar zabudowy śródmiejskiej

Tak może wyglądać OZŚ na rysunku planu ogólnego.

W OZŚ dla nowej zabudowy obowiązują mniejsze wymagania w zakresie

- nasłonecznienia mieszkań (§60 warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie),
- minimalnej powierzchni biologicznie czynnej (art. 20 u.p.z.p.).



Jak czytać plan ogólny?

Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową (ZAP)

Określenie ZAP to jeden z najważniejszych elementów planu ogólnego. **ZAP mówi o tym dla ilu nowych mieszkańców można wyznaczyć w gminie tereny zabudowy mieszkaniowej.**

Wzór na obliczanie ZAP podany jest w Rozporządzeniu. Uwzględnia on średnią powierzchnię mieszkania na jednego mieszkańca oraz prognozowaną liczbę mieszkańców w perspektywie 20 lat.

Uwaga! Przekroczenie ZAP w wyznaczaniu terenów mieszkaniowych jest możliwe tylko w szczególnych przypadkach i wiąże się ze znacznymi ograniczeniami w wyznaczaniu stref planistycznych SW, SJ i SZ. Oznacza to, że **gmina nie może wyznaczyć dowolnej powierzchni terenów dla nowej zabudowy mieszkaniowej.**

Jak czytać plan ogólny?

Chłonność terenów niezabudowanych

Chłonność mówi o tym **jaką powierzchnię łącznie nowych mieszkań można zrealizować w wyznaczonych w planie ogólnym strefach planistycznych SW, SJ i SZ**. Chłonność nie powinna być większa niż obliczone ZAP zgodnie z Rozporządzeniem.

Jeśli chłonność przekroczy ZAP gmina może wyznaczać tereny mieszkaniowe jedynie w sposób ściśle określony w art. 13d u.p.z.p., tj.

- dla istniejącej zabudowy,
- w granicach obowiązujących MPZP,
- w obszarze uzupełnienia zabudowy (OUZ).

Jak czytać plan ogólny?

Uzasadnienie

Uzasadnienie do planu ogólnego zawiera opisowe oraz graficzne przedstawienie uwarunkowań wyznaczania stref planistycznych oraz sposobu ich uwzględnienia np. lokalizację i granice terenów leśnych lub obszarów ochronnych ujęć wody.

W uzasadnieniu znajdują się

- obliczenia ZAP,
- obliczenia chłonności terenów niezabudowanych,
- opis przyczyn wyznaczenia stref planistycznych wraz z parametrami urbanistycznymi,
- opis przyczyn wyznaczenia OUZ oraz OZŚ.

Załącznikami do uzasadnienia są plansze z projektem planu ogólnego i rysunkami uwarunkowań, a także tabelaryczny wykaz stref planistycznych wraz z ich opisem.

Często zadawane pytania

Co zmieni się po uchwaleniu planu ogólnego?

Plan ogólny wprowadza wiele zmian, ale nie wszystkie z nich będą następowały od razu. Najważniejsze następstwa przyjęcia planu ogólnego, to:

- MPZP uchwalone przed przyjęciem planu ogólnego pozostają ważne, nawet jeśli ich ustalenia są rozbieżne z planem ogólnym.
- Po uchwaleniu projektu planu ogólnego nowe lub zmieniane MPZP będą musiały być zgodne z planem ogólnym.
- Decyzje o warunkach zabudowy będą pozostawały w mocy do momentu przyjęcia na ich obszarze MPZP.
- Decyzje o warunkach zabudowy dla procedur wszczętych po 1 lipca 2026 r. lub po wejściu w życie POG będą musiały być z nim zgodne i będą wydawane jedynie na terenach objętych OUZ, z wyjątkiem obiektów, o których mowa w art. 61 ust. 3 u.p.z.p. Ważność decyzji wydanych od 1 stycznia 2026 roku będzie wynosiła 5 lat. Wyjątek stanowią decyzje, dla których wnioski złożono przed 16 października 2025 roku – one również będą wydane jako bezterminowe.

Często zadawane pytania

Co się stało z wnioskami złożonymi do planu ogólnego w czerwcu zeszłego roku?

Wnioski zostały zebrane w formie wykazu wniosków. Wykaz zawiera informację czy wniosek został uwzględniony oraz w jaki sposób. Projekt planu ogólnego został opracowany z ich uwzględnieniem. Wykaz zostanie udostępniony przed rozpoczęciem konsultacji społecznych.

Mój wniosek do projektu planu nie został uwzględniony. Co mogę zrobić?

Przed rozpoczęciem konsultacji społecznych projektu planu ogólnego w Biuletynie Informacji Publicznej Płocka zostanie udostępniony wykaz wniosków złożonych do projektu planu wraz z uzasadnieniem sposobu uwzględnienia wniosków.

Jeśli odpowiedź zawarta w wykazie wniosków nie będzie wystarczająca to będą Państwo mogli złożyć wniosek/ uwagę do projektu planu w trakcie konsultacji społecznych. Konsultacje są planowane w 1 kwartale 2026 roku. Ogłoszenie o nich będzie udostępniane różnymi kanałami, w tym w Biuletynie Informacji Publicznej.

Często zadawane pytania

Dla mojej działki nie dopuszczono zabudowy i nie uwzględniono wydanej dla niej decyzji o warunkach zabudowy. Czy będę mógł zbudować na tej działce dom?

Tak. Przepisy przejściowe dopuszczają wydanie decyzji, **o ile postępowanie zostało wszczęte przed 1 lipca 2026 r. lub przed wejściu w życie planu ogólnego**. Jeżeli dla działki została wydana decyzja, możliwa będzie realizacja zabudowy zgodnie z tą decyzją. Decyzja straci ważność, jeśli dla tego terenu zostanie uchwalony MPZP, który – zgodnie z planem ogólnym – nie będzie dopuszczał możliwości zabudowy działki.

Na mojej działce wyznaczono strefę wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową SW lub SJ, a chciałem/am tam prowadzić działalność usługową. Czy będę mógł/a?

Tak. Strefa wielofunkcyjna SW i SJ zawiera w profilu podstawowym teren usług, co oznacza, że plan ogólny nie zakazuje prowadzenia działalności usługowej. Tego typu ograniczenia mogą pojawić się jednak w MPZP, który uwzględniając plan ogólny, będzie uszczegóławiał zapisy dot. możliwych przeznaczeń terenu, ich lokalizacji oraz parametrów zabudowy.

Często zadawane pytania

Wnioskowałem o minimalną powierzchnię biologicznie czynną 5%, a w projekcie planu ustalono 30%. Dlaczego?

W załączniku nr 1 Rozporządzenia podano nieprzekraczalne wartości minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej. Możliwość zmniejszenia tych wskaźników jest dopuszczalna jedynie, gdy na danym terenie obowiązuje MPZP i określa niższą wartość tego wskaźnika. W innych przypadkach należy przyjmować wartości podane w załączniku nr 1 Rozporządzenia.

Czym różni się profil dodatkowy i podstawowy strefy planistycznej?

Profil podstawowy zawiera przeznaczenia terenu, które zgodnie z prawem muszą znaleźć się w danej strefie.

Profil dodatkowy zawiera przeznaczenia opcjonalne, które gmina może w danej strefie wskazać lub nie. Wskazanie przeznaczenia terenu w profilu podstawowym lub dodatkowym nie ma wpływu na to jaki udział danego przeznaczenia będzie w obszarze objętym strefą planistyczną. Przeznaczenie wskazane w profilu dodatkowym, np. teren lasu, może zajmować większość powierzchni strefy. O dokładnym rozmieszczeniu terenów o różnych funkcjach będą decydowały MPZP.