

Plan Ogólny Miasta Płocka

Uzasadnienie

PŁOCK

**Plan Ogólny
Miasta Płocka –
Uzasadnienie**



PŁOCK, 27 sierpnia 2026 r.

Zamawiający:



PŁOCK

Gmina Miasto Płock

pl. Stary Rynek 1

09-400 Płock

Opracowanie:



A2P2 architecture&planning
ul. Szczepana Pileckiego 8/3
80-225 Gdańsk

dr inż. arch. Łukasz Pancewicz
mgr inż. Maria Shashorina
mgr inż. arch. Michał Jabłonowski
mgr inż. Dawid Pesta
mgr inż. Konrad Korzistka
mgr inż. arch. Natalia Pawelec



Smart Community sp. z o.o.
ul. Mulicka 6/14
51-315 Wrocław

mgr inż. Radosław Jończak
mgr inż. Przemysław Malczewski
mgr inż. Katarzyna Lisiewicz
dr Grzegorz Synowiec

Wprowadzenie	7
1. Polityka przestrzenna gminy określona w strategii rozwoju gminy (art. 13b pkt 1)	15
2. Ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa (art. 13b pkt 2).....	16
3. Formy ochrony przyrody oraz ich otuliny (art. 13b pkt 3 lit. a).....	19
4. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału (art. 13b lit. b)	20
5. Obszary gruntów zmeliorowanych (art. 13b pkt 3 lit. c)	21
6. Tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy (art. 13b lit. d).....	21
7. Strefy ochronne ujęć wody (art. 13b pkt 3 lit. e)	22
8. Obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych (art. 13b pkt 3 lit. f)	22
9. Tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi (art. 13b pkt 3 lit. g)	23
10. Udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji (art. 13b pkt 3 lit. h)	23
11. Obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej (art. 13b pkt. 3 lit. i)	23
12. Zabytki objęte formami ochrony oraz dobra kultury współczesnej (art.13b pkt 3 lit. j)	23
13. Obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne (art. 13b pkt 3 lit. k)	25
14. Tereny zamknięte i ich strefy ochronne (art. 13b pkt 3 lit. l)	25
15. Obszary ograniczonego użytkowania (art. 13b pkt 3 lit. m).....	25
16. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji (art. 13b pkt 3 lit. n)	26
17. Obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji (art. 13b pkt 3 lit. o)	27
18. Obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją (art. 13b pkt 3 lit. p)	28
19. Grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I-III oraz grunty leśne (art. 13b pkt 3 lit. q)	28
20. Zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej (art. 13b pkt 3 lit. r)	28
21. Obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego (art. 13b pkt 3 lit. s)	29
22. Rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu (art. 13b pkt 4).....	29
22.1 Infrastruktura społeczna.....	29
22.3 Infrastruktura transportowa.....	30
22.3 Infrastruktura techniczna, w tym odnawialne źródła energii (OZE)	31
22.4 Zakłady zajmujące się gospodarowaniem odpadami	31
22.5 Infrastruktura sektora naftowego.....	31
23. Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe (art. 13b pkt. 5).....	36
24. Opracowanie ekofizjograficzne (art. 13b pkt 6).....	37
25. Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie (art. 13b pkt 7)	40
25.1 Podstawa prawna	40

25.2 Dane wejściowe	40
25.3 Prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań P_{20}	41
25.4 Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową wyrażone w liczbie mieszkańców.....	41
26. Przyczyny wyznaczenia stref planistycznych w granicach określonych w planie ogólnym, w tym przedstawienie obliczeń potwierdzających spełnienie warunku, o którym mowa w art. 13d ust. 1 albo 3	44
26.1 Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie	44
26.2 Przedstawienie obliczeń potwierdzających spełnienie warunku, o którym mowa w art. 13d ust. 1 albo 3	49
26.3 Przyczyny wyznaczenia stref planistycznych w granicach określonych w planie ogólnym	51
27. Przyczyny wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy	56
28. Przyczyny wyznaczenia obszaru zabudowy śródmiejskiej	58
29. Przyczyny ustalenia gminnych standardów urbanistycznych w zakresie określonym w planie ogólnym (art. 13h)	59
30. Sposób uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego miasta Płocka	60
31. Uwzględnienie wniosków i rekomendacji, o których mowa w art. 18a ust. 5 pkt 7 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska, wynikających z art. 71 ust. 2a tej ustawy	61

Wykaz skrótów i pojęć

Decyzja WZ – decyzja o warunkach zabudowy

GUS – Główny Urząd Statystyczny

MPA - Miejski Plan Adaptacji do zmian klimatu, w rozumieniu art. 3 pkt 9a ustawy – Prawo ochrony środowiska, przyjęty uchwałą Nr 189/IX/2025 Rady Miasta Płocka z dnia 30 stycznia 2025 r.

MPZP – miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego

OUZ – obszar uzupełnienia zabudowy

OZŚ – obszar zabudowy śródmiejskiej

Plan ogólny – Plan Ogólny Miasta Płocka

PZPWM - Plan zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego

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)

Strategia Rozwoju - Strategia Zrównoważonego Rozwoju Miasta Płocka 2035+– przyjęta uchwałą nr 315/XVII/2025 Rady Miasta Płocka z dnia 25 września 2025 r.

SUIKZP – studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego

u.p.z.p. – ustawa z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (

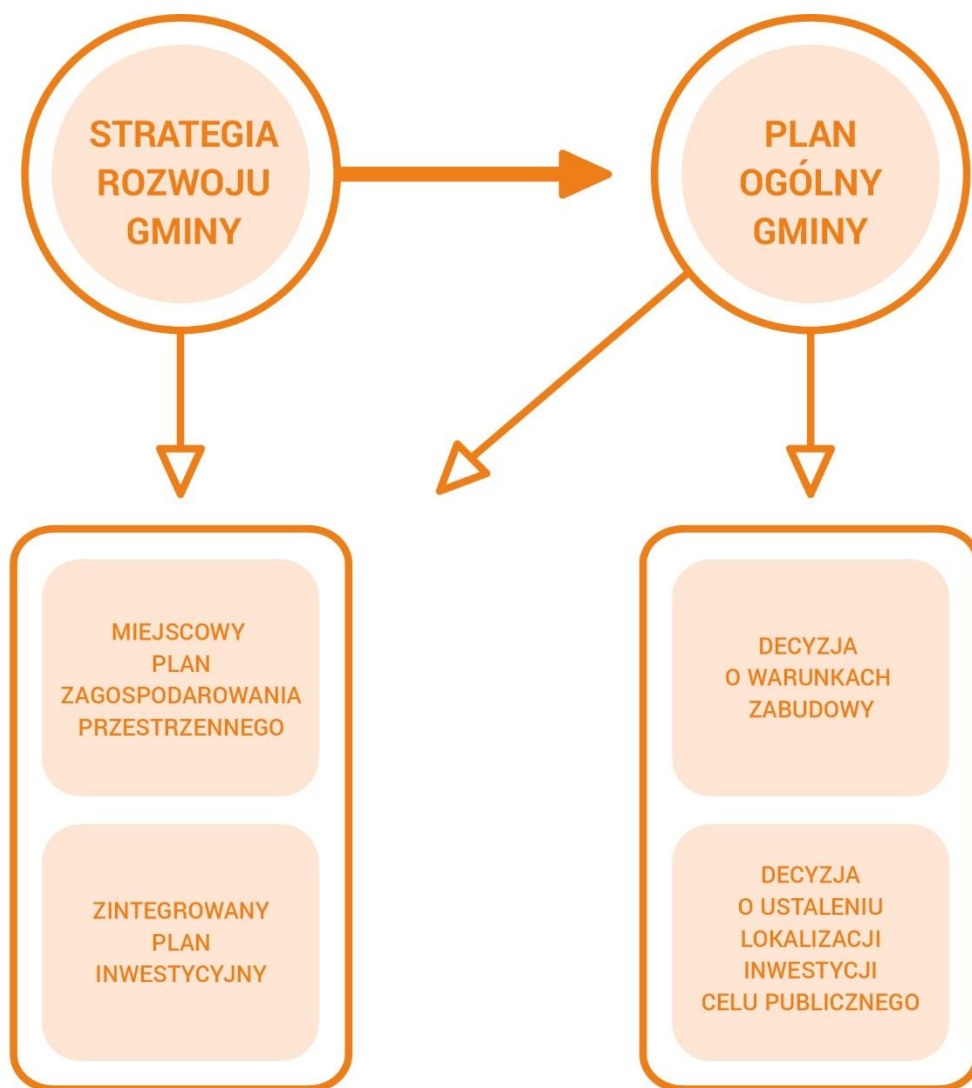
Dz. U. z 2026 r. poz. 538 z późn. zm.)

ZAP - zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie

Wprowadzenie

I. Czym jest plan ogólny?

Plan ogólny to dokument, który realizuje przestrzenną wizję rozwoju gminy wyrażoną w strategii rozwoju gminy. W planie ogólnym wskazuje się, jakie jest możliwe zagospodarowanie danego terenu oraz jakie są nieprzekraczalne parametry dla nowej zabudowy. Jak wskazuje sama nazwa planu ogólnego, jego ustalenia są ogólne – wskazują zakres możliwych profili funkcjonalnych dla danego terenu. Dopiero w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, opracowywanych na podstawie planu ogólnego, określone są szczegółowe zapisy dotyczące zagospodarowania danej działki.



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. z 2026 r. poz. 538 z późn. zm.), zwanej dalej „u.p.z.p.”.

Szczegółowe wytyczne do sporządzania planu ogólnego określają akty wykonawcze do u.p.z.p.:

- 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.), zwane dalej „Rozporządzeniem”;
- 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), zwane dalej „Rozporządzeniem OUZ”;
- 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.).

Plan ogólny jest aktem prawa miejscowego, co oznacza, że jego ustalenia są wiążące dla innych dokumentów planistycznych oraz decyzji administracyjnych. Decyzje o warunkach zabudowy, zwane dalej „decyzjami WZ”, muszą być zgodne z planem ogólnym, i mogą być wydane jedynie w tzw. obszarze uzupełnienia zabudowy, zwanym dalej „OUZ”.

Plan ogólny nie musi być zgodny z miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, zwanymi dalej „MPZP”, uchwalonymi przed opracowaniem planu ogólnego. Jeśli w planie ogólnym wskazany jest profil funkcjonalny terenu rozbieżny z zapisami obowiązującego MPZP, oznacza to, że nowy MPZP dla tego obszaru będzie musiał mieć parametry zgodne z planem ogólnym. Do czasu opracowania nowego MPZP obowiązują zapisy dotychczasowego MPZP.

I. Granica planu ogólnego

Do opracowania planu przystąpiono na podstawie Uchwały nr 1076/LXII/2024 Rady Miasta Płocka z dnia 29 lutego 2024 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia Planu ogólnego miasta Płocka.

Plan ogólny obejmuje obszar gminy, z wyłączeniem terenów zamkniętych innych niż ustalone przez ministra właściwego do spraw transportu (art. 13a ust. 1 u.p.z.p.).

Powierzchnia planu obejmuje ok. 7700 ha.

II. Elementy planu ogólnego

Podstawowym elementem planu ogólnego są **strefy planistyczne**. Strefy planistyczne wyznaczone są dla całego obszaru gminy. Zamknięty katalog stref planistycznych zawiera się w art. 13c u.p.z.p. Oznacza to, że gmina nie może wskazywać dowolnie stref planistycznych dla danego obszaru. W każdej strefie może znaleźć się teren komunikacji (np. drogi, garaże, parkingi), teren infrastruktury technicznej (do 5000 m²) oraz teren ogrodów działkowych.

Układ komunikacyjny wynikający z ustaleń Strategii Rozwoju, wyznaczony jako strefy komunikacyjne SK lub strefy infrastrukturalne SI. Zgodnie z charakterystyką stref planistycznych, która stanowi załącznik nr 1 do Rozporządzenia, w strefie komunikacyjnej SK można wyznaczyć jedynie drogi najwyższych klas technicznych. Drogi te muszą być istniejące lub planowane, których lokalizacja jest

potwierdzona ustaleniem linii rozgraniczających teren drogi (musi być dla nich wydana decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej ZRID lub obowiązujący MPZP).

Podobna sytuacja występuje w przypadku infrastruktury technicznej. Może ona być realizowana w każdej strefie planistycznej (do 5000 m²), ale jest również możliwe wyznaczenie odrębnej strefy, tj. strefy infrastrukturalnej SI. W planie ogólnym dla Płocka strefę SI wyznaczono jedynie dla szczególnych obiektów infrastruktury lub takich, które są planowane i niezbędne jest dla nich zabezpieczenie rezerwy terenowej.

Strefy planistyczne posiadają swój **profil podstawowy i profil dodatkowy**. Profil podstawowy jest stałym zestawem funkcji terenu dla konkretnej strefy i nie może być zmieniony przez władze gmin. Profil dodatkowy natomiast jest opcjonalny. Gmina może go określić, ale nie musi. Określając profil dodatkowy władze gminy mogą wybrać jedną, kilka lub wszystkie funkcje, jakie dla danego profilu dodatkowego wskazano w załączniku nr 1 do Rozporządzenia. Należy pamiętać, że profil dodatkowy to również zamknięty zestaw profili funkcjonalnych terenu i nie pozwala władzom gminy na dowolność.

Strefy planistyczne wyznacza się uwzględniając uwarunkowania określone w art. 13b u.p.z.p.

Nazwa strefy planistycznej	Symbol	Profil funkcjonalny strefy planistycznej		Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%] ¹⁾
		podstawowy ²⁾	dodatkowy ²⁾	
strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną	SW	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej ³⁾	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren handlu wielkopowierzchniowego, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	30
strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodziną	SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej ³⁾	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	30
strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową	SZ	teren zabudowy zagrodowej, teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej ³⁾	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren biogazowni, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	30
strefa usługowa	SU	teren usług, teren ko-	teren składów i maga-	30

		munikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej ₃₎	zynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	
strefa handlu wielkopowierzchniowego	SH	teren handlu wielkopowierzchniowego, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej ₃₎	teren usług, teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	30
strefa gospodarcza	SP	teren produkcji, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej ₃₎	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	20
strefa produkcji rolniczej	SR	teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej ₃₎	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren biogazowni, teren elektrowni słonecznej, teren elektrowni wiatrowej, teren elektrowni wodnej, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	30
strefa infrastrukturalna	SI	teren infrastruktury technicznej, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych	teren usług, teren produkcji, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	20
strefa zieleni i rekreacji	SN	teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej ₃₎	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren usług nauki, teren usług edukacji, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu	50
strefa cmentarzy	SC	teren cmentarza, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej ₃₎	teren usług kultu religijnego, teren usług handlu detalicznego, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	30

strefa górnictwa	SG	teren górnictwa i wydobywania, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej ³⁾	teren produkcji, teren usług handlu, teren usług rzemieślniczych, teren usług gastronomicznych i administracji, teren usług nauki, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	–
strefa otwarta	SO	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej ³⁾	teren elektrowni wiatrowej, teren elektrowni słonecznej, teren elektrowni geotermalnej, teren elektrowni wodnej, teren biogazowni, teren zieleni urządzonej	–
strefa komunikacyjna ⁴⁾	SK	teren autostrady, teren drogi ekspresowej, teren drogi głównej ruchu przyspieszonego, teren drogi głównej, teren komunikacji kolejowej i szynowej, teren komunikacji kolei linowej, teren komunikacji wodnej, teren komunikacji lotniczej, teren obsługi komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej ³⁾	teren drogi zbiorczej, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomicznych, teren usług turystyki, teren zieleni urządzonej, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód	–

¹⁾ Określony dla strefy planistycznej minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej nie dotyczy terenów komunikacji, dla których wskaźnik ten wynosi 0 %.

²⁾ Profil podstawowy i dodatkowy obejmuje tereny wskazane w tabeli oraz odpowiadające im tereny klas niższego poziomu, określone w przepisach wydanych na podstawie art. 16 ust. 2 u.p.z.p.

³⁾ Dotyczy:

terenów telekomunikacji;

innych terenów infrastruktury technicznej o powierzchni nie większej niż 5000 m².

⁴⁾ Strefę komunikacyjną można wyznaczyć dla obiektów istniejących oraz planowanych, których lokalizacja jest potwierdzona ustaleniem linii rozgraniczających teren.

Fakultatywne elementy planu ogólnego to obszar uzupełnienia zabudowy, zwany dalej „OUZ”, obszar zabudowy śródmiejskiej, zwany dalej „OZŚ” oraz standardy dostępności do infrastruktury społecznej.

Obszar uzupełnienia zabudowy (OUZ) wyznacza się zgodnie ze wzorem podanym w Rozporządzeniu OUZ. Wzór bierze pod uwagę istniejące budynki, wokół których automatycznie jest wyznaczany OUZ. OUZ wyznaczony w planie ogólnym dla Płocka przedstawiono w dalszej części opracowania. Decyzje WZ dla nowej zabudowy oraz zmiany sposobu użytkowania mogą być wydane jedynie dla działki, która znajduje się w OUZ. Wszystkie decyzje WZ wydane przed uchwaleniem planu ogólnego pozostają ważne.

Obszarem tym objęto ok. **1 849,54 ha.**

Obszar zabudowy śródmiejskiej (OZŚ) wyznaczany jest przez władze gminy dla terenu, na którym występuje zwarta, intensywna zabudowa mieszkaniowa i usługowa. W planie ogólnym Płocka przyjęto, że OZŚ obejmuje centralną część miasta oraz tereny wzdłuż ulicy Wyszogrodzkiej na wysokości osiedli Podolszyce Północ i Podolszyce Południe.

Obszarem tym objęto ok. **250,40 ha.**

Standardy dostępności infrastruktury społecznej mogą określać minimalne odległości planowanej zabudowy mieszkaniowej od usług społecznych oraz terenów zieleni. Standardy mogą obejmować całą gminę lub jej część, a także być różne w zależności od obszaru, jaki obejmują. W planie ogólnym nie wyznaczono standardów dostępności infrastruktury społecznej.

III. Tereny mieszkaniowe w planie ogólnym

Zapisy u.p.z.p. istotnie wpływają na możliwość wyznaczania przez gminy terenów zabudowy mieszkaniowej. Tereny zabudowy mieszkaniowej można wyznaczać w ramach strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną SJ, strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową wielorodzinną SW oraz strefy wielofunkcyjnej z zabudową zagrodową SZ. Rozporządzenie określa wzór, na podstawie którego oblicza się tzw. **zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie**, zwane dalej „ZAP”. We wzorze bierze się pod uwagę obecną oraz przyszłą liczbę mieszkańców gminy, a także powierzchnię użytkową mieszkań przypadającą na jedną osobę w gminie. Do obliczeń obowiązkowo stosuje się dane dostępne w statystyce publicznej, tj. dane Głównego Urzędu Statystycznego. W przypadku zmniejszającej się liczby mieszkańców, tak jak ma to miejsce w Płocku, oraz znacznych rezerw terenów mieszkaniowych wskazanych w obowiązujących MPZP, władze gmin mają ograniczone możliwości na wskazywanie nowych terenów pod nową zabudowę mieszkaniową.

IV. Jak czytać plan ogólny?

Plan ogólny to zbiór danych. Oznacza to, że tworzy się go i przegląda w wersji cyfrowej. Kolor strefy planistycznej informuje jedynie o profilu podstawowym strefy planistycznej, jednak nie zawiera informacji o profilu dodatkowym oraz parametrach urbanistycznych strefy (powierzchni zabudowy, wysokości zabudowy, powierzchni biologicznie czynnej, intensywności zabudowy). W załączeniu do uzasadnienia zawarto wykaz stref planistycznych wraz z ich numerem, profilami oraz parametrami urbanistycznymi. Aby sprawdzić jakie funkcje przypisano do danej działki należy w wykazie odnaleźć strefę planistyczną, która tę działkę obejmuje. W opisie strefy znajdują się wszystkie ustalenia planu ogólnego dla tej działki.

Uzasadnienie do planu ogólnego jest obowiązkowym elementem planu, jednak nie podlega ono uzgadnianiu, zgodnie z art. 24 ust. 1a u.p.z.p. Uzasadnienie składa się z części graficznej oraz tekstowej. Zgodnie z art. 13h u.p.z.p. uzasadnienie powinno zawierać wyjaśnienie:

- przyczyn wyznaczenia stref planistycznych w granicach określonych w planie ogólnym;
- przyczyn wyznaczenia OUZ lub OZŚ w granicach określonych w planie ogólnym - w przypadku ich wyznaczenia;
- przyczyn ustalenia gminnych standardów urbanistycznych w zakresie określonym w planie ogólnym;
- sposobu uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy.

Uzasadnienie podzielono na dwie części. Pierwsza to uwarunkowania, w której przedstawiono wszystkie uwarunkowania mające wpływ na wyznaczenie stref planistycznych. Druga część przedstawia ustalenia planu ogólnego w zakresie wyznaczonych stref planistycznych, wyjaśnienie sposobu ich wyznaczenia odnoszące się do uwarunkowań rozwoju gminy, przedstawionych w części pierwszej uzasadnienia. Ustalenia zawierają spis stref planistycznych wraz z ich profilami i parametrami urbanistycznymi.

Część graficzna uzasadnienia planu ogólnego oraz załączniki

Część graficzną uzasadnienia zgodnie z art. 13h u.p.z.p. sporządza się w postaci elektronicznej w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych, w skali nie mniejszej niż 1:25 000. Mając na uwadze możliwość wystąpienia zjawiska wykluczenia cyfrowego wśród osób zainteresowanych planem ogólnym dla miasta Płocka wersję graficzną planu przygotowano także w formie map oraz wykazu stref planistycznych opisanych poniżej.

1. Część graficzna przedstawiająca ustalenia planu ogólnego:
 - a. Załącznik 1 – Strefy planistyczne, obszar uzupełnienia zabudowy, obszar zabudowy śródmiejskiej, skala 1:10 000.
2. Część graficzna przedstawiająca uwarunkowania planu ogólnego:
 - a. Załącznik 2 – Uwarunkowania środowiskowe, skala 1:10 000.
 - b. Załącznik 3 – Uwarunkowania środowiskowe i kulturowe, skala 1:10 000.
3. Charakterystyka stref planistycznych, stanowiąca wykaz stref planistycznych wyznaczonych na terenie miasta Płocka wraz ze wskazaniem profilu podstawowego, profilu dodatkowego oraz parametrów urbanistycznych przypisanych dla poszczególnych stref.

Część 1

Uwarunkowania

W ramach sporządzania planu ogólnego uwzględniono uwarunkowania określone w art. 13b u.p.z.p. Sposób ich uwzględnienia, zgodnie z art. 13h ust. 2 pkt 4 u.p.z.p, przedstawiono w kolejnych punktach uzasadnienia.

1. Polityka przestrzenna gminy określona w strategii rozwoju gminy (art. 13b pkt 1)

Strategia rozwoju gminy została przyjęta uchwałą nr 315/XVII/2025 Rady Miasta Płocka z dnia 25 września 2025 r. w sprawie przyjęcia „Strategii Zrównoważonego Rozwoju Miasta Płocka 2035+”, zwanej dalej „Strategią Rozwoju”.

Strategia Rozwoju wraz z Modelem Struktury Funkcjonalno-Przestrzennej stanowi podstawowy dokument wyznaczający przestrzenną wizję rozwoju miasta. Plan Ogólny natomiast pełni rolę nadrzędnego aktu, który określa dopuszczalne sposoby zagospodarowania terenów wraz z parametrami charakteryzującymi poszczególne obszary.

Strategia realizuje misję miasta: „Niezwykłe nowoczesne miasto spełnionych i kreatywnych ludzi”, opierając się na trzech głównych kierunkach rozwoju: aktywne społeczeństwo i silny sektor usług, dynamiczny hub innowacji i technologii i harmonijna i przyjazna przestrzeń do życia.

Model struktury funkcjonalno-przestrzennej wskazuje pożądany kierunek rozwoju przestrzennego Płocka, zakładając, że miasto będzie rozwijało się jako „miasto krótkich odległości” – z łatwym dostępem do usług publicznych, zieleni, miejsc spotkań i rekreacji. Rozwój ten ma odbywać się z poszanowaniem zasobów przyrodniczych, krajobrazu i dziedzictwa kulturowego. Zabudowa powinna mieć formę zwartą i uporządkowaną, sprzyjającą gospodarce i mobilności mieszkańców.

Dokument zawiera zarówno rekomendacje dotyczące prowadzenia polityki przestrzennej, jak i kierunki zmian w strukturze funkcjonalno-przestrzennej miasta.

Założenia Planu Ogólnego są zgodne z celami Strategii Rozwoju oraz modelu struktury funkcjonalno-przestrzennej. W szczególności przewidują:

- rozwój zabudowy mieszkaniowej w zwartej strukturze miasta – poprzez realizację nowej zabudowy w bezpośrednim sąsiedztwie istniejącej, uzupełnianie obecnej tkanki miejskiej oraz przekształcanie obszarów przemysłowych i usługowych w tereny wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową,
- utrzymanie istniejących terenów przemysłowych i rozwój nowych stref gospodarczych i usługowych wzdłuż głównych ciągów komunikacyjnych,
- wyznaczenie stref usługowych i wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową, w których w profilu dodatkowym przewidziano lokalizację usług publicznych oraz obiektów infrastruktury społecznej,
- rozwój usług sportowych, rekreacyjnych i turystycznych, w tym poprzez wyznaczenie stref zieleni i rekreacji wzdłuż Wisły,
- zachowanie istniejących powiązań przyrodniczych i ochrona terenów cennych przyrodniczo, a także rozwój nowych terenów zieleni naturalnej i urządzonej poprzez strefy otwarte i rekreacyjne,
- możliwość rozwoju infrastruktury transportowej i technicznej w każdej strefie planistycznej, przy jednoczesnym zabezpieczeniu terenów pod inwestycje w strefach infrastrukturalnych.

Docelowy układ transportowy został oparty na istniejącej sieci komunikacyjnej oraz ustaleniach obowiązujących MPZP.

Plan ogólny został opracowany w zgodzie z zapisami Strategii rozwoju, zwłaszcza w zakresie: wyznaczenia terenów zabudowy mieszkaniowej i gospodarczej, ochrony środowiska i zasobów przyrodniczych, układu komunikacyjnego, lokalizacji obszarów pod odnawialne źródła energii.

2. Ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa (art. 13b pkt 2)

Przy sporządzaniu planu ogólnego Płocka uwzględnione zostały ustalenia obowiązującego Planu zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego przyjętego Uchwałą nr 22/18 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 19 grudnia 2018 r., zwanego dalej „PZPWM”. PZPWM jest obowiązującym dokumentem kształtującym politykę przestrzenną województwa mazowieckiego. Kierunki rozwoju przestrzennego województwa określone zostały poprzez wskazanie:

- Inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, jako wiążące ustalenia Planu,
- Inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym – poziom krajowy i lokalny,
- Postulaty i rekomendacje dotyczące kierunków zagospodarowania przestrzennego województwa

Należy również pamiętać, że ustalenia PZPWM są aktualne na okres sporządzania dokumentu i mogły ulec zmianom, zarówno w zakresie rzeczowym jak i przestrzennym, w wyniku zmian dokumentów strategicznych i programowych na poziomie krajowym oraz na poziomie wojewódzkim.

W odniesieniu do miasta Płocka uwzględnione zostały zasady i rekomendacji zagospodarowania przestrzennego, które mieszczą się w kompetencjach planu ogólnego.

W zakresie modyfikacji układu korytarzy sieci TEN-T w PZPWM e postuluje się:

- uzupełnienie sieci kompleksowej o połączenia:
 - kolejowe Płock - Kutno (- Łódź),
 - kolejowe (Bydgoszcz - Toruń -) Włocławek - Płock - Modlin (- Warszawa),

W zakresie systemu kolejowego w PZPWM postuluje się ujęcie w dokumentach podmiotów realizujących politykę przestrzenną w województwie sporządzenie studialnej dokumentacji projektowej dla następujących inwestycji w zakresie:

- budowy linii kolejowych:
 - studia wariantowe dot. przebiegu i charakteru planowanych linii kolejowych na kierunku Modlin/CPK - Płock - Włocławek we wspólnym korytarzu z planowaną drogą S10 w sąsiedztwie Płocka - zgodnie z ustaleniami z KPZK 2030 oraz Koncepcji przygotowania i realizacji inwestycji Port Solidarność – Centralny Port Komunikacyjny dla Rzeczypospolitej Polskiej;
- zapewnienia dostępności i bezpieczeństwa komunikacji kolejowej w obszarze funkcjonalnym Płocka:
 - budowa przystanku Płock Śródmieście w rejonie al. Kilińskiego,
 - budowa towarowej obwodnicy kolejowej z nowym mostem na Wiśle, po decyzji co do przebiegu linii na kierunku Warszawa - Płock - Włocławek.

Ponadto w PZPWM postuluje się działania w systemie dróg dotyczące:

- przekazywania dróg krajowych i wojewódzkich do niższych kategorii zarządzania, jeżeli nie spełniają warunków technicznych i funkcjonalnych dla danej drogi;
- wprowadzania priorytetów w ruchu drogowym dla transportu zbiorowego:
 - wydzielone pasy ruchu;
 - pierwszeństwa przejazdu przez skrzyżowania, w tym z sygnalizacją świetlną;
 - dogodnie usytuowanie przystanków.
- podnoszenia poziomu bezpieczeństwa przez:
 - realizację chodników, dróg dla rowerów, przejść dla pieszych i przejazdów dla rowerzystów;
- działania poprawiające bezpieczeństwo ruchu, w tym m. in.: strefowanie prędkości pojazdów, fizyczne środki uspokajania ruchu (progi zwalniające, wyniesione przejścia dla pieszych, azyle dla pieszych, wyniesione skrzyżowania, małe ronda;
- przebudowy dróg zgodnie z wynikami okresowych kontroli stanu technicznego, badań natężenia oraz bezpieczeństwa ruchu drogowego;
- prowadzenia analiz i studiów oraz pozostawiania rezerw terenowych dla obwodnic miejscowości;
- prowadzenia analiz dla budowy skrzyżowań wielopoziomowych z liniami kolejowymi.

W zakresie transportu zbiorowego w PZPWM postuluje się działania organizacyjne w transporcie publicznym dla podmiotów realizujących politykę transportową w województwie dotyczące:

- utworzenia powiatowych węzłów komunikacyjnych w miejscowościach niewymienionych w Planie Transportowym – przy stacjach kolejowych, a w przypadku ich braku bądź znacznego oddalenia – w centrach miast powiatowych i innych wyróżniających się znaczeniem w sieci osadniczej;
- w węzłach należy oczekiwać standardów wyposażenia określonych w Planie Transportowym dla węzłów lokalnych;
- utworzenia obszarów obsługi aglomeracyjnej i powstania związków komunikacyjnych – określenie obszarów w odrębnych studiach rozwoju poszczególnych aglomeracji: Radomia, Płocka i Siedlec;
- budowy parkingów "parkuj i jedź" w obszarach peryferyjnych aglomeracji.

W PZPWM postuluje się działania w zakresie transportu lotniczego dotyczące:

- modernizacji infrastruktury lotniskowej w Płocku wraz z budową utwardzonego pasa startowego.

Strefy planistyczne wyznaczono z uwzględnieniem powyższych ustaleń. Dla inwestycji, dla których ustalono ich lokalizację, wskazano strefy zabezpieczające odpowiednie rezerwy terenowe.

W zakresie ochrony środowiska i zasobów przyrody, w tym udokumentowanych złóż kopalin, w PZPWM postuluje się następujące działania:

- zapewnienie ochrony różnorodności biologicznej, terenów zieleni i krajobrazu m.in. poprzez adekwatne zapisy w MPZP;
- ochronę prawną korytarzy ekologicznych poprzez wpisanie do MPZP;
- ograniczanie zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, zwłaszcza w odniesieniu do gruntów wysokiej jakości i przydatności dla rolnictwa (klas bonitacyjnych I-III);
- dążenie do zachowania odpowiedniego udziału powierzchni biologicznie czynnej, sprzyjającej retencji wód opadowych, głównie w miastach;

- zachowanie istniejących naturalnych zbiorników wodnych i terenów podmokłych, w tym starorzeczy, torfowisk, bagien, stawów, śródpolnych oczek wodnych oraz ich ochrona poprzez zapisy w dokumentach planistycznych gmin;
- realizację działań inwestycyjnych i utrzymaniowych melioracji wodnych, w tym ochronę układów odwodnienia rowami melioracyjnymi, budowę systemów melioracji zwiększających retencję glebową, odbudowę systemów drenarskich;
- poprawę jakości wód poprzez rozwój i modernizację infrastruktury ochrony środowiska (w szczególności w zakresie gospodarki wodno-ściekowej) oraz racjonalną gospodarkę przestrzenną w sąsiedztwie zbiorników wodnych;
- realizację programów ochrony środowiska przed hałasem dla miast (m.in. Warszawa, Radom, Płock), terenów poza aglomeracjami położonymi wzdłuż dróg krajowych i wojewódzkich oraz dla linii kolejowych;
- rozwój zintegrowanego publicznego transportu zbiorowego, w szczególności transportu szynowego wraz z wdrożeniem systemów skutecznego zarządzania ruchem;
- racjonalną gospodarkę złożami kopalin (w tym również zasobów wód leczniczych i termalnych), w szczególności przez kompleksowe i racjonalne wykorzystanie kopaliny głównej i kopalin towarzyszących oraz technologii eksploatacji zapewniającej ograniczenie ujemnego wpływu na środowisko;
- ograniczanie degradacji litosfery, w tym warstwy glebowej, jak również niekorzystnych zmian w krajobrazie i gospodarce wodnej, związanych z powierzchniową eksploatacją surowców mineralnych m.in. poprzez rekultywację terenów poeksploatacyjnych;
- zagospodarowanie i udostępnienie obszarów atrakcyjnych geologicznie np. w formie geoparków.

Plan ogólny zakłada wyznaczenie stref planistycznych sprzyjających utrzymaniu ciągłego systemu przyrodniczego złożonego z terenów chronionych, lasów i obszarów otwartych. W większości tereny te zostały objęte strefą SO z zakazem lokalizowania nowej zabudowy. Wszystkie strefy planistyczne w profilu dodatkowym obejmują tereny zieleni naturalnej i urządzonej, lasów oraz wód, co zapewnia właściwe proporcje elementów środowiska i racjonalne zagospodarowanie zasobów wodnych. W Planie ogólnym nie wyznaczono stref górnictwa SG.

W zakresie zachowania ciągłości dziedzictwa kulturowego w PZPWM postuluje się następujące działania:

- identyfikację wartościowych obiektów i obszarów dóbr kultury współczesnej o charakterze ponadlokalnym oraz ich ochronę poprzez ustalenia w gminnych dokumentach planistycznych (w tym miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego);
- zachowanie ładu przestrzennego lub jego kreowanie, szczególnie w miejscach o istotnym znaczeniu dla dziedzictwa kulturowego poprzez:
 - o ochronę pola ekspozycji i eksponowanie dominant architektonicznych; kształtowanie przestrzeni publicznych w nawiązaniu do tradycji miejsca,
 - o eksponowanie w strukturze przestrzennej ośrodków miejskich i wiejskich najcenniejszych zasobów dziedzictwa regionu,
 - o kształtowanie i ochronę krajobrazów kulturowych m.in. poprzez utworzenie parków kulturowych.
- zagospodarowanie i udostępnianie stanowisk archeologicznych posiadających czytelną formę krajobrazową w celach dydaktycznych, naukowych i turystycznych.

Przyjęte w planie ogólnym parametry zabudowy są zgodne z zasadami ochrony ładu przestrzennego oraz dostosowane do obowiązujących form ochrony dziedzictwa kulturowego.

Projekt planu ogólnego jest spójny z celami i kierunkami rozwoju wskazanymi w PZPWM oraz umożliwia realizację inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym na poziomie krajowym, regionalnym i lokalnym.

3. Formy ochrony przyrody oraz ich otuliny (art. 13b pkt 3 lit. a)

Na obszarze miasta Płocka występują cenne ekosystemy leśne, lądowe i wodne, które odgrywają istotną rolę w kształtowaniu zagospodarowania przestrzennego oraz w zachowaniu i ochronie środowiska przyrodniczego:

- obszar specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 Dolina Środkowej Wisły PLB140004,
- specjalny obszar ochrony siedlisk Natura 2000 Kampinoska Dolina Wisły PLH140029,
- specjalny obszar ochrony siedlisk Natura 2000 Uroczyska Łąckie PLH140021,
- Nadwiślański Obszar Chronionego Krajobrazu,
- otulinę Gostynińsko-Włocławskiego Parku Krajobrazowego.

Głównym elementem przyrodniczo-krajobrazowym Płocka jest dolina Wisły, która pełni kluczową rolę w ekosystemie miasta, stanowiąc nie tylko oś krajobrazową, ale także ekologiczny korytarz migracyjny dla licznych gatunków.

Południowo-zachodnia część miasta graniczy z Gostynińsko-Włocławskim Parkiem Krajobrazowym, który chroni rozległe tereny w pradolinie Wisły, w tym kompleksy leśne, mokradła i torfowiska, mające istotne znaczenie dla retencji wód i ochrony różnorodności biologicznej. Obszary pomiędzy granicą miasta a drogą krajową nr 62, które w większości znajdują się w otulinie parku, pełnią funkcję strefy buforowej, chroniąc jego naturalne zasoby przed negatywnymi wpływami urbanizacji. W Płocku znajdują się dwa zespoły przyrodniczo-krajobrazowe, które obejmują malownicze doliny małych rzek – Brzeźnicy i Rosicy. Zespół przyrodniczo-krajobrazowy jaru rzeki Brzeźnicy rozciąga się od północnej granicy miasta i biegnie przez osiedla: Trzepowo, Łukasiewicza, Miodowa, Skarpa i Winiary aż do Wisły, otaczając m.in. tereny zakładu Orlen S.A. Dzięki jego istnieniu chronione są doliny rzeczne i tereny zieleni miejskiej, które pełnią funkcje przyrodnicze i rekreacyjne. Zespół przyrodniczo-krajobrazowy jaru rzeki Rosicy rozciąga się na wschód od Podolszyc i Zielonego Jaru, stanowiąc naturalną granicę miasta z gminami Radzanowo i Słupno. Jego dolina wpada do Wisły na południowych krańcach miasta, co dodatkowo wzbogaca krajobraz tej części Płocka.

Na terenie miasta znajdują się 34 pomniki przyrody, głównie wzdłuż malowniczej skarpy wiślanej oraz w parkach na Górkach i Rybakach, które odgrywają istotną rolę w kształtowaniu zieleni miejskiej oraz podnoszą wartość estetyczną miasta.

Korytarze ekologiczne stanowią kluczowy element struktury środowiskowej, umożliwiając zachowanie różnorodności biologicznej i prawidłowe funkcjonowanie ekosystemów zarówno na poziomie lokalnym, jak i regionalnym. Przez teren Płocka przebiegają trzy korytarze ekologiczne: Lasy Włocławsko-Gostynińskie, Dolina dolnej Wisły oraz Lasy Włocławsko-Gostynińskie - Puszcza Kampinoska, z których jeden – biegnący wzdłuż Wisły – znajduje się w granicach dwóch obszarów Natura 2000, chroniąc unikalne siedliska przyrodnicze oraz różnorodność biologiczną regionu.

W ramach planu ogólnego szczególną uwagę poświęcono zachowaniu ciągłości powiązań ekologicznych, zarówno w śladzie przebiegu korytarzy ekologicznych, jak i na innych obszarach cennych przyrodniczo.

W tym celu w południowej części miasta, wzdłuż rzeki Wisły oraz na terenach o istotnych walorach przyrodniczych, zostały wyznaczone pasy powiązań ekologicznych. Zgodnie z przyjętą koncepcją, zarówno istniejące, jak i planowane tereny zieleni zostały objęte strefą otwartą SO lub strefą zieleni i rekreacji SN – niezależnie od ich powierzchni. W rezultacie umożliwiono wykształcenie przejrzystego i spójnego systemu powiązań przyrodniczych, opartego na elementach zieleni oraz ciekach i zbiornikach wodnych, integrującego kluczowe obszary charakteryzujące się wysokimi walorami środowiskowymi.

W trakcie prac nad planem ogólnym tereny objęte ochroną przyrody zostały w większości ujęte w ramach stref otwartych SO oraz stref zieleni i rekreacji SN – m.in. częściowo zespoły przyrodniczo-krajobrazowe oraz tereny objęte ochroną w ramach sieci Natura 2000.

W uzasadnionych przypadkach – wynikających z istniejącego zagospodarowania, potrzeby uzupełnienia istniejącej zabudowy lub zapisów obowiązujących MPZP – obszary objęte formami ochrony przyrody (lub ich części) zostały przypisane do innych stref planistycznych, odpowiadających aktualnemu lub planowanemu użytkowaniu.

4. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału (art. 13b lit. b)

Obszary szczególnego zagrożenia powodziowego obejmują tereny położone w bezpośrednim sąsiedztwie koryta Wisły, chronione przez wały przeciwpowodziowe, oraz tereny wzdłuż rzeki Słupianki, które znajdują się we wschodniej części miasta. Znaczna część lewobrzeżnej części Płocka (osiedla Radziwie, Pradolina Wisły oraz północnowschodnia część Góry) znajduje się w obszarze zagrożonym zalaniem w przypadku przerwania wałów przeciwpowodziowych oraz na terenach podatnych na podtopienia ze względu na płytkie położenie wód gruntowych.

Obszary zagrożone powodzią, objęte prawdopodobieństwem wystąpienia powodzi w większości zostały włączone do stref otwartych SO – tj. stref, w których nie przewiduje się możliwości realizacji nowej zabudowy, oraz stref zieleni i rekreacji SN.

W uzasadnionych przypadkach – wynikających z istniejącego zagospodarowania lub zapisów obowiązujących MPZP – w granicach terenów zagrożenia powodziowego zostały wyznaczone inne strefy planistyczne, odpowiadające aktualnemu lub planowanemu użytkowaniu.

Warto zaznaczyć, że strefy planistyczne, w tzw. profilu dodatkowym, obejmują również przeznaczenia takie jak: tereny zieleni naturalnej, tereny leśne oraz tereny wód. Tym samym, nawet jeśli w obszarze zagrożonym powodzią formalnie przewidziano możliwość zabudowy, wskazanie tych funkcji może ograniczyć jej realizację na etapie aktualizacji lub opracowywania MPZP.

Wskaźniki powierzchni biologicznie czynnej określono na podstawie istniejącego zagospodarowania bądź przeniesiono z obowiązujących MPZP. Dla stref zieleni i rekreacji SN przyjęto wskaźniki powierzchni biologicznie czynnej 50 %.

Obszary zagrożone powodzią dla których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi oceniono jako ryzyko wysokie i ryzyko średnie, zostały wyłączone z OUZ.

Zagospodarowanie terenów w sąsiedztwie wałów przeciwpowodziowych, a także w pasach o szerokości 50 m od ich stopy, podlega ograniczeniom wynikającym z przepisów Ustawy – Prawo wodne.

W myśl tych przepisów zakazuje się wykonywania robót oraz prowadzenia działalności mogącej wpływać na szczelność lub stabilność wałów, w tym realizacji obiektów budowlanych w odległości mniejszej niż 50 m od ich podstawy. W przypadkach szczególnych możliwe jest jednak uzyskanie odstąpienia od zakazu oraz stosownego pozwolenia wodnoprawnego.

5. Obszary gruntów zmeliorowanych (art. 13b pkt 3 lit. c)

W granicach administracyjnych Płocka wyodrębnić można kilka obszarów gruntów zmeliorowanych, które odgrywają kluczową rolę w gospodarce wodnej miasta. Urządzenia i obiekty melioracyjne, takie jak cieki, kanały i rowy melioracyjne uchodzące do Wisły, stanowią uzupełnienie sieci hydrograficznej miasta, której główną osią jest Wisła. Grunty te obejmują przede wszystkim trwałe użytki zielone oraz grunty orne, a ich rozmieszczenie wynika z warunków hydrologicznych i geomorfologicznych. Największy kompleks melioracyjny znajduje się w południowo-zachodniej części miasta, w rejonie doliny Ośnickiej. Obejmuje on rozwiniętą sieć rowów melioracyjnych i urządzeń hydrotechnicznych, zapewniających regulację poziomu wód gruntowych. Kluczowymi elementami tej infrastruktury są pompownia Brwilno oraz kompleks Radziwie-Tokary. Istotnym obszarem melioracyjnym są także tereny na wschód od centrum miasta, gdzie funkcjonują układy drenarskie i infrastruktura hydrotechniczna kontrolująca odpływ wód powierzchniowych i chroniąca tereny zurbanizowane przed podtopieniami. Ponadto, w północno-wschodniej części miasta występują mniejsze, lokalne systemy melioracyjne, skoncentrowane wokół rowów odwadniających.

W Planie ogólnym obszary oddziaływania rowów melioracyjnych (osiedla Radziwie, Pradolina Wisły oraz Góry) w większości zostały włączone do stref otwartych SO – tj. stref, w których nie przewiduje się możliwości realizacji nowej zabudowy, oraz stref zieleni i rekreacji SN.

W uzasadnionych przypadkach – wynikających z istniejącego zagospodarowania lub zapisów obowiązujących MPZP zostały wyznaczone inne strefy planistyczne, odpowiadające aktualnemu lub planowanemu użytkowaniu.

Warto zaznaczyć, że strefy planistyczne, w tzw. profilu dodatkowym, obejmują również przeznaczenia takie jak: tereny zieleni naturalnej, tereny leśne oraz tereny wód. Tym samym, nawet jeśli w obszarze oddziaływania rowów melioracyjnych formalnie przewidziano możliwość zabudowy, wskazanie tych funkcji może ograniczyć jej realizację na etapie aktualizacji lub opracowywania MPZP.

6. Tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy (art. 13b lit. d)

Tereny osuwisk oraz tereny zagrożone osuwiskami zlokalizowane są głównie na prawym brzegu Wisły, wzdłuż skarpy wiślanej, w granicach zespołów przyrodniczo-krajobrazowych jarów rzek Brzeźnicy i Rosicy, a także w jarach na osiedlu Podolszyce Południe i w Imielnicy. Wszystkie osuwiska są formami małymi nie przekraczającymi 0,5 ha. Pod względem aktywności 6 form uznano za nieaktywne, 4 za okresowo aktywne, a dwie posiadają strefy okresowo aktywne i nieaktywne.

W nawiązaniu do ustaleń opracowania ekofizjograficznego, obszary zidentyfikowane jako tereny występowania osuwisk aktywnych oraz okresowo aktywnych zostały przypisane do stref otwartych SO, w których obowiązuje zakaz realizacji nowej zabudowy. Ponadto dla obszarów osuwisk okresowo aktywnych wyznaczono strefy zieleni i rekreacji SN, wprowadzając jednocześnie wymóg podwyższenia wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej do poziomu powyżej 50%.

W uzasadnionych przypadkach – wynikających z istniejącego zagospodarowania lub zapisów obowiązujących MPZP zostały wyznaczone inne strefy planistyczne, odpowiadające aktualnemu lub planowanemu użytkowaniu.

7. Strefy ochronne ujęć wody (art. 13b pkt 3 lit. e)

W Płocku ujęcia wody, rozmieszczone są głównie na terenach zabudowanych oraz przy osiedlach domów jednorodzinnych w południowej części miasta. Większość z nich posiada strefy ochronne, w których obowiązują ograniczenia dotyczące użytkowania gruntów i korzystania z wody. Wyjątek stanowią ujęcia przeznaczone do zwykłego korzystania, czyli zaspokajania potrzeb własnego gospodarstwa domowego lub rolnego.

Na terenie miasta działają komunalne ujęcia wód, obsługiwane przez Wodociągi Płockie Sp. z o.o.. Kluczowym źródłem zaopatrzenia w wodę jest ujęcie powierzchniowe zlokalizowane w rejonie Grabówki, w południowo-zachodniej części miasta, w bezpośrednim sąsiedztwie Wisły. Ujęcie to zaspokaja około 50% potrzeb mieszkańców Płocka i posiada jedną z największych stref ochrony bezpośredniej, ustanowioną decyzją Dyrektora Zarządu Zlewni we Włocławku WA.ZUZ.7.4100.5.2019.KZ. Drugim istotnym źródłem jest ujęcie wód podziemnych „Górna”, zlokalizowane wraz ze stacją uzdatniania przy ul. Górnej, dla którego strefa ochrony bezpośredniej została określona decyzją Dyrektora Zarządu Zlewni we Włocławku (WA.ZUZ.7.4100.6.2022.HB z dnia 24 stycznia 2023 r). Południowa część miasta jest zasilana od ujęcia wód podziemnych, dla którego strefa ochrony bezpośredniej została określona decyzją Dyrektora Zarządu Zlewni we Włocławku (WA.ZUZ.7.4100.1.2022.KZ z dnia 7 kwietnia 2022 r.).

Na obszarze miasta ustanowiono również jedną strefę ochrony pośredniej, obejmującą teren zasilania komunalnego ujęcia wód podziemnych w rejonie Borowiczek-Pieniek. Ujęcie to podlega szczególnej ochronie, mającej na celu zapewnienie jakości wody oraz bezpieczeństwa jej eksploatacji.

Dla kluczowych obiektów infrastruktury wodociągowej, obejmujących ujęcia wody i ich strefy ochrony bezpośredniej, wskazanych przez Wodociągi Płockie Sp. z o.o. – wyznaczono strefę infrastrukturalną SI. Pozostałe ujęcia wód, wraz z wyznaczonymi dla nich strefami ochrony bezpośredniej, zostały zaliczone do innych stref planistycznych, w których dopuszcza się realizację obiektów infrastruktury technicznej o powierzchni nieprzekraczającej 5000 m². Ograniczenia dotyczące zagospodarowania tych terenów zostały lub zostaną doprecyzowane w MPZP.

Większość powierzchni strefy ochrony pośredniej ujęcia wód podziemnych w Borowiczkach-Pieniekach objęto strefą otwartą SO – tj. stref, w których nie przewiduje się możliwości realizacji nowej zabudowy. Inne strefy w obszarze strefy ochrony pośredniej zostały wyznaczone zgodnie z obowiązującymi MPZP lub jako kontynuacja obecnego zagospodarowania terenu.

8. Obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych (art. 13b pkt 3 lit. f)

Na terenie Płocka znajdują się trzy główne zbiorniki wód śródlądowych, dla których dotychczas nie wyznaczono obszarów ochronnych. Zgodnie z danymi Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Warszawie duża część lewobrzeżnej części Płocka objęta jest projektowanym obszarem ochronnym zbiorników wód śródlądowych o nr 220, który obejmuje głównie niezabudowane tereny tej części miasta. Sąsiednie gminy Słupno, Gąbin oraz Nowy Duninów również wchodzi w skład strefy ochronnej, co wskazuje na konieczność zrównoważonego zarządzania zasobami wodnymi na obszarach przyległych do miasta. Obszar ochronny Głównych Zbiorników Wód Podziemnych może zostać ustanowiony w przyszłości.

Sposób i skala zagospodarowania terenów zbiorników wód śródlądowych oraz terenów objętych ich projektowanymi obszarami ochronnymi są zróżnicowane, co nie pozwala na objęcie ich jednolitymi ustaleniami planu ogólnego w zakresie dopuszczalnego zagospodarowania terenu.

9. Tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi (art. 13b pkt 3 lit. g)

Na terenie Płocka nie ma aktualnie wyznaczonego żadnego obszaru ani terenu górniczego wraz z filarami ochronnymi. Nie są prowadzone również żadne działania koncesyjne na wydobywanie udokumentowanych kopalin bądź poszukiwanie i rozpoznawanie nowych kopalin.

W związku z powyższym w planie ogólnym nie wyznaczono stref górniczych SG.

10. Udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji (art. 13b pkt 3 lit. h)

Na obszarze miasta zlokalizowane są niewielkie złoża surowców mineralnych, m.in. w rejonie ulicy Góry (surowce ilaste do ceramiki budowlanej) oraz w pobliżu granicy z miejscowością Dzierżazna (złoża piasków i żwirów). Żadne z wymienionych złóż nie jest obecnie objęte eksploatacją.

Na terenie miasta Płocka nie występują kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla ani podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji.

W ramach opracowania planu ogólnego nie wyznaczono stref górniczych SG.

11. Obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej (art. 13b pkt. 3 lit. i)

W granicach miasta Płocka nie występują obszary uzdrowisk i obszary ochrony uzdrowiskowej.

12. Zabytki objęte formami ochrony oraz dobra kultury współczesnej (art.13b pkt 3 lit. j)

Płock jest jednym z najstarszych miast w Polsce o bogatej historii, z tego względu na jego terenie znajduje się wiele obiektów zabytkowych. Według danych Narodowego Instytutu Dziedzictwa (stan na październik 2024 r.) na terenie Płocka znajduje się 254 zabytki nieruchome wpisane do ewidencji zabytków oraz 217 wpisanych do rejestru zabytków.

Wśród najważniejszych obiektów zabytkowych wymienić należy:

- wzgórze Tumskie (wpisany na listę Pomników Historii) – zabytkowy obszar miasta obejmujący: bazylikę katedralną pod wezwaniem Wniebowzięcia NMP, dawne opactwo benedyktyńskie z relikami zamku książęcego oraz budynki Muzeum Diecezjalnego, tzw. Stare Muzeum.,
- zamek książąt mazowieckich w Płocku – wzniesiony początkiem XIV w., był siedzibą książąt mazowieckich, został zniszczony podczas potopu szwedzkiego i ponownie zniszczony w XVIII w. Do współczesności zachowały się dwie wieże zamku: Zegarowa i Szlachecka oraz część muru obronnego,

- katedra pw. Matki Boskiej i św. Zygmunta (bazylika katedralna pod wezwaniem Wniebowzięcia NMP) Bazylika Katedralna Wniebowzięcia NMP – jest jedną z najstarszych katedr w Polsce wybudowana pierwotnie w XI w., obecna renesansowa forma katedry pochodzi z XVI w., z uwagi na zły stan techniczny początkiem XX w. przeprowadzono gruntowną renowację świątyni,
 - kolegiata pw. św. Michała – istniejąca budowla powstała w XIII w. i posiada cechy romańsko-gotyckie, w XV w. dobudowano gotycką wieżę. Jest to jedna z najstarszych budowli gotyckich na terenie Polski. W XII w. przy kolegiacie powstała szkoła i w latach późniejszych także pełniła rolę różnych typów szkół - obecnie jest to siedziba Liceum Ogólnokształcącego im. Marszałka Stanisława Małachowskiego. Jest to najstarsza z istniejących nieprzerwanie w tym samym miejscu placówek oświatowych w Polsce i jedna z najstarszych w Europie,
 - ratusz – zlokalizowany na Starym Rynku, pochodzi z XVIII w., został wybudowany w stylu klasycystycznym. Najwyższym elementem gmachu jest wieża zegarowa, z której od 1937 r. codziennie grany jest hejnał Płocka,
 - kościół parafialny pw. św. Bartłomieja – najstarszy kościół parafialny miasta, działa nieprzerwanie od 1356 r. Pierwotnie wybudowany w stylu gotyckim, w późniejszych wiekach otrzymał elementy renesansowe i barokowe,
 - klasztor mariawitów – katedra mariawicka wybudowana początkiem XX w. w stylu neogotyckim wraz z rozległym kompleksem klasztornym z inicjatywy Marii Franciszki Kozłowskiej, założycielki mariawityzmu,
 - Spichlerz – pochodzący z przełomu XVIII w. i XIX w. obecnie jest miejscem ekspozycji zbiorów etnograficznych należących do zasobów Muzeum Mazowieckiego w Płocku,
 - kościół, ob. parafialny pw. św. Dominika – jeden z najstarszych kościołów zakonu dominikanów na terenie Polski, najstarszy ceglany kościół na Mazowszu pochodzący z XIII w.,
 - odwach – budynek w stylu klasycystycznym wzniesiony w 1837 r., była wartownia wojsk rosyjskich, obecnie siedziba Oddziału Miejskiego PTTK,
 - mała Synagoga – wybudowana w XIX w. w stylu klasycystycznym, obecnie siedziba Muzeum Żydów Mazowieckich w Płocku,
- zespół urbanistyczno-architektoniczny i warstw kulturowych miasta Płocka.

Mazowiecki Wojewódzki Konserwator Zabytków, Delegatura w Płocku, prowadzi rejestr zabytków nieruchomych zlokalizowanych na terenie miasta Płocka.

Dla zabytków nieruchomych znajdujących się na terenie Gminy Miasto Płock prowadzona jest gminna ewidencja zabytków. Ujęte są w niej: zabytki nieruchome wpisane do rejestru, inne zabytki nieruchome znajdujące się w wojewódzkiej ewidencji zabytków, inne zabytki nieruchome wyznaczone przez Prezydenta Miasta Płocka w porozumieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków. Gminna ewidencja zabytków jest podstawą do opracowania programów opieki nad zabytkami. Obiekty i obszary o wartości historyczno kulturowej, wpisane do ewidencji zabytków zawiera załącznik Nr 1 do Zarządzenia Nr 3107/2013 Prezydenta Miasta Płocka z dnia 17 maja 2013 r.

Przyjęte w planie ogólnym parametry zabudowy są zgodne z zasadami ochrony ładu przestrzennego oraz dostosowane do obowiązujących form ochrony dziedzictwa kulturowego. Jednocześnie zapewniają możliwość adaptacji obiektów i terenów do nowych funkcji, które sprzyjają trwałemu zachowaniu ich wartości kulturowych, w zgodzie z zapisami Strategii Rozwoju.

Szczegółowe ustalenia dotyczące sposobu zagospodarowania terenów objętych ochroną konserwatorską są lub będą określone w MPZP, zgodnie z wytycznymi właściwego organu ochrony zabytków, lub na etapie wydawania decyzji o warunkach zabudowy.

13. Obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne (art. 13b pkt 3 lit. k)

W granicach miasta Płocka nie ustanowiono żadnego pomnika zagłady ani nie wyznaczono stref ochronnych z nimi związanych.

14. Tereny zamknięte i ich strefy ochronne (art. 13b pkt 3 lit. l)

Na terenie miasta Płock wyznaczono kilka obszarów zamkniętych, których status wynika z decyzji administracyjnych dotyczących transportu, obronności oraz bezpieczeństwa państwa.

Jedną z kategorii stanowią tereny zamknięte związane z infrastrukturą kolejową, ustanowione na mocy decyzji Ministra Infrastruktury nr 14 z dnia 18 września 2020 r. Obejmują one obszary, przez które przebiegają linie kolejowe, a ich ograniczona dostępność ma na celu zapewnienie bezpieczeństwa transportowego oraz sprawnego funkcjonowania systemu logistycznego. Lokalizacja tych terenów dla Płocka jest bezpośrednio związana z przebiegiem linii kolejowej przecinającej miasto na osi południowy zachód – północny wschód.

Dla terenów zamkniętych związanych z infrastrukturą kolejową, w planie ogólnym wyznaczono strefę komunikacyjną SK. W rejonie dworca kolejowego ustalono również strefę usługową SU, w obrębie przystanku kolejowego Płock Radziwie zaproponowano strefę infrastrukturalną SI.

Celem takiego rozwiązania jest umożliwienie rozwoju dodatkowych funkcji uzupełniających podstawową działalność infrastruktury kolejowej, przy jednoczesnym zachowaniu jej priorytetowego charakteru.

Drugą kategorię stanowią tereny zamknięte wyznaczone decyzją Ministra Energii nr 1 z dnia 26 czerwca 2019 r., obejmujące rozległy obszar w północnej części miasta. Ich strategiczne znaczenie wiąże się z infrastrukturą krytyczną oraz koniecznością zapewnienia bezpieczeństwa energetycznego. Funkcjonowanie tych terenów wymaga odpowiedniego zarządzania przestrzenią w ich otoczeniu, uwzględniającego konieczność utrzymania stref ochronnych i kontrolowanego dostępu.

Dodatkowo, na mocy decyzji Ministra Obrony Narodowej nr 182/MON z dnia 30 października 2019 r., w Płocku wyznaczono tereny zamknięte o przeznaczeniu obronnym. Pełnią one funkcje związane z bezpieczeństwem narodowym i działalnością wojskową, co determinuje konieczność ograniczenia dostępu oraz dostosowania sąsiadujących obszarów do specyficznych wymogów użytkowania.

Tereny zamknięte drugiej kategorii nie są objęte ustaleniami planu ogólnego – zgodnie z art. 13a u.p.z.p., znajdują się one poza jego zakresem. W ich przypadku decyzje o warunkach zabudowy wydaje wojewoda.

Dla terenów zamkniętych nie zostały ustalone strefy ochronne.

15. Obszary ograniczonego użytkowania (art. 13b pkt 3 lit. m)

Na terenie miasta Płocka nie zostały wyznaczone obszary ograniczonego użytkowania.

16. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji (art. 13b pkt 3 lit. n)

Obszary wymagające przekształceń

Idea rozwoju przestrzennego miasta Płocka, wskazana w Strategii Rozwoju, opiera się na koncepcji „miasta krótkich odległości”, z dobrym dostępem do usług, terenów zieleni, miejsc spotkań i rekreacji. Wizja przestrzenna uwzględnia przede wszystkim przekształcanie terenów już zainwestowanych, w celu ich lepszego wykorzystania i dostosowania do współczesnych potrzeb mieszkańców.

Obszary wymagające przekształceń w kierunku zabudowy wielofunkcyjnej z funkcją mieszkaniową charakteryzują się korzystnymi predyspozycjami przestrzennymi – są to tereny dobrze skomunikowane, wyposażone w infrastrukturę techniczną, położone w granicach zurbanizowanej struktury miasta, w sąsiedztwie usług publicznych i lokalnych centrów.

Trendy rozwojowe wskazują na rosnące zapotrzebowanie na intensyfikację zabudowy mieszkaniowej, powiązanej z usługami codziennego użytku, co sprzyja kształtowaniu zrównoważonych i zwartych układów urbanistycznych. Przekształcenia na tych terenach powinny być ukierunkowane na:

- tworzenie zwartej tkanki miejskiej,
- łączenie funkcji mieszkaniowych, usługowych i rekreacyjnych,
- poprawę jakości przestrzeni publicznych.

W Planie Ogólnym wprowadzono szereg stref planistycznych o szerokim zakresie funkcji, umożliwiających stopniowe przekształcenia zgodnie z przyjętymi trendami rozwojowymi.

Kluczowe tereny przeznaczone do przekształceń:

- teren Szkoły Wyższej im. Pawła Włodkowica przy al. Kilińskiego – strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną,
- część terenu przy ul. Wyszogrodzkiej, obecnie zajęta przez obiekty handlu wielkopowierzchniowego – strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wielorodzinną,
- teren poprodukcyjny przy ul. Bielskiej – strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną,
- obszar obecnego targowiska miejskiego i drobnych usług pomiędzy ul. Przemysławą i ul. Rembielińskiego – część strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową wielorodzinną ,
- zachodnia część portu i stoczni rzecznej na osiedlu Radziwie – strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną,
- teren przy ul. Kutnowską pod zabudową mieszkaniową wielorodzinną.

W planie ogólnym przyjęto również zmiany przeznaczenia części terenów usługowych, wyznaczonych w obowiązujących MPZP, na tereny wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową. Celem tego działania jest poszerzenie funkcjonalności wskazanych obszarów poprzez umożliwienie łączenia funkcji mieszkaniowej z usługową, co sprzyja tworzeniu bardziej zróżnicowanych struktur przestrzennych.

Obszary wymagające rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji

Na terenie miasta, zgodnie z otwartymi danymi GDOŚ, zidentyfikowano obszary szkód w środowisku:

- dla terenu przy ul. Zglenickiego 5 prowadzone są działania zapobiegawcze i naprawcze,

- na terenie głównego zakładu ORLEN S.A. oraz przy ul. Bielskiej trwają postępowania administracyjne dotyczące zanieczyszczeń gruntu,
- na obszarze przy ul. Lachmana zakończono już działania naprawcze,
- dla terenu przy ul. Zglenickiego 44c zakończono postępowanie administracyjne.

Obszar zanieczyszczenia ziemi zlokalizowany w granicach zakładu głównego ORLEN S.A., w znacznej części leżący poza zakresem opracowania planu ogólnego zgodnie z art. 13a u.p.z.p., jest obecnie objęty postępowaniem administracyjnym i działaniami remediacyjnymi.

Zgodnie z danymi Urzędu Miasta Płocka, na obszarze miasta nie stwierdzono występowania potencjalnych historycznych zanieczyszczeń powierzchni ziemi.

W planie ogólnym, dla obszarów szkód w środowisku z wyjątkiem terenu przy ul. Bielskiej, wyznaczono strefę gospodarczą SP. Dla terenu przy ul. Bielskiej przewidziano natomiast strefę wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową wielorodzinną SW, co jest zgodnie z decyzją o realizacji inwestycji mieszkaniowej, na podstawie ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących.

Obszar zanieczyszczenia ziemi w granicach zakładu głównego ORLEN S.A., poza terenami zamkniętymi, został w większości włączony do strefy gospodarczej SP. Pozostałe strefy wyznaczono zgodnie z aktualnym zagospodarowaniem terenu.

W ramach realizacji inwestycji może zaistnieć konieczność przeprowadzenia szczegółowych badań i analiz zanieczyszczeń gruntu, mających na celu określenie ich rodzaju, zakresu oraz skali oddziaływania. Wyniki takich analiz stanowią podstawę do zaplanowania i wdrożenia odpowiednich działań naprawczych, zmierzających do ograniczenia lub eliminacji negatywnego wpływu na środowisko.

Po zakończeniu procesów rekultywacyjnych i/lub remediacyjnych, przywracających wartość użytkową zdegradowanych terenów oraz zapewniających zgodność z obowiązującymi normami środowiskowymi, ograniczenia w zagospodarowaniu tych obszarów zostają zniesione, co umożliwia ich wykorzystanie zgodnie z przyjętym przeznaczeniem funkcjonalno-przestrzennym.

17. Obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji (art. 13b pkt 3 lit. o)

Płocki Program Rewitalizacji został przyjęty Uchwałą Nr 442/XXV/2016 Rady Miasta Płocka z dnia 29 listopada 2016 roku w sprawie przyjęcia gminnego programu rewitalizacji, a następnie zaktualizowany Uchwałą Nr 368/XX/2025 Rady Miasta Płocka z dnia 18 grudnia 2025 roku w sprawie zmiany Uchwały Nr 442/XXV/2016 Rady Miasta Płocka z dnia 29 listopada 2016 roku w sprawie przyjęcia gminnego programu rewitalizacji pod nazwą Płocki Program Rewitalizacji. Na podstawie przeprowadzonej diagnozy wyznaczono obszar rewitalizacji o powierzchni 700,9 ha, co stanowi około 7,96% powierzchni miasta.

Określenie w granicach obszaru rewitalizacji właściwych stref funkcyjnych w planie ogólnym umożliwi prowadzenie – już rozpoczętych oraz planowanych – działań rewitalizacyjnych, a także utrwalenie ich efektów w ramach długofalowej polityki miasta.

Realizowanie projektów Płockiego Programu Rewitalizacji możliwe będzie w każdej ze stref planistycznych, choć w większości będą to strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową SW i SJ, strefy usługowe SU, strefa gospodarcza SP w rejonie portu rzecznego oraz strefy zieleni i rekreacji SN.

18. Obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją (art. 13b pkt 3 lit. p)

Na terenie miasta Płocka nie zostały wyznaczone obszary ciche, zarówno w granicach aglomeracji, jak i poza nimi.

19. Grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I-III oraz grunty leśne (art. 13b pkt 3 lit. q)

W obrębie gruntów rolnych zidentyfikowano klasy bonitacyjne od II do VI, zgodnie z Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 12 września 2012 r. w sprawie gleboznawczej klasyfikacji gruntów (Dz.U. 2012 poz. 1246). Na obszarze gminy występuje zróżnicowanie bonitacyjne gleb, obejmujące grunty orne, łąki i pastwiska w klasach. Na terenie miasta nie występują użytki rolne zaliczane do klas bonitacyjnych I.

Grunty rolne stanowiące użytki rolne klas II-III zlokalizowane są głównie w południowej części miasta (osiedla Radziwie, Góry) oraz północno-wschodniej części gminy (osiedla Trzepowo, Międzytorze, Podolszyce Północ) oraz północno-wschodniej części gminy (osiedle Winary) .

Na analizowanych gruntach w przeważającej części wyznaczono strefy otwarte SO - tj. strefy, w których nie przewiduje się możliwości realizacji nowej zabudowy (w południowej części miasta oraz w północnych rejonach osiedla Trzepowo), oraz strefy zieleni i rekreacji SN, obejmujące m.in. tereny rodzinnych ogrodów działkowych. Inne strefy w na gruntach rolnych II-III klasy zostały wyznaczone zgodnie z obowiązującymi MPZP lub jako kontynuacja obecnego zagospodarowania terenu.

Lasy na obszarze miasta występują w niewielkich kompleksach, skupionych głównie we wschodniej części Płocka, w rejonie osiedli Imielnica, Borowiczki oraz Pradolina Wisły, położonych po obu stronach rzeki. Lasy położone w południowej części miasta wchodzi w skład Leśnego Kompleksu Promocyjnego Lasy Gostynińsko-Włocławskie utworzonego w celu trwałego zachowania lub odtworzenia naturalnych walorów lasu metodami racjonalnej gospodarki leśnej prowadzonej na podstawach ekologicznych.

Większość gruntów leśnych została objęta strefą otwartą SO z zakazem zabudowy. Część terenów, ze względu na ich wykorzystanie jako terenów rekreacji, została objęta strefą zieleni i rekreacji SN. Inne strefy zostały wyznaczone zgodnie z istniejącym zagospodarowaniem, obowiązującymi MPZP lub jako kontynuacja obecnego zagospodarowania terenu. Ograniczenia w zagospodarowaniu terenu zostały lub zostaną uszczegółowione w MPZP. Każda ze stref planu ogólnego posiada w profilu dodatkowym tereny lasów, co oznacza, że na etapie opracowania MPZP będzie możliwe wyznaczenie terenów lasów w każdej strefie planistycznej.

20. Zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej (art. 13b pkt 3 lit. r)

Na terenie miasta Płock znajduje się kilka zakładów przemysłowych, które zgodnie z obowiązującymi regulacjami prawnymi zostały sklasyfikowane, jako obiekty o zwiększonym oraz dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej. Są to zakłady, które przechowują lub przetwarzają znaczne ilości substancji niebezpiecznych, co wymaga wdrożenia odpowiednich procedur zarządzania ryzykiem oraz środków bezpieczeństwa.

Na terenie miasta Płocka znajduje się pięć zakładów dużego ryzyka wystąpienia poważnej awarii. Są to głównie zakłady związane z przemysłem petrochemicznym. Wśród nich znajdują się:

- ORLEN S.A. Zakład Produkcyjny w Płocku, ul. Chemików 7, 09-411 Płock,
- Basell Orlen Polyolefins sp. z o.o., (siedziba: ul. Ignacego Łukasiewicza 39, 09-400 Płock), Zakład Produkcyjny w Płocku, ul. Chemików 7, 09-411 Płock,
- Orlen Paliwa sp. z o.o., (siedziba: Widełka nr 869, 34-145 Widełka), Terminal Gazu Płynnego w Płocku, ul. Długa 1, 09-411 Płock,
- PCC Exol S.A. Zakład w Płocku, ul. Długa 14, 09-411 Płock,
- Warter Fuels S.A. Zakład w Płocku, ul. Chemików 5, 09-411 Płock.

Ponadto w Płocku funkcjonuje także jeden zakład o zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii – Orlen Paliwa sp. z o.o., Terminal Gazu Płynnego w Płocku, ul. Chemików 7, 09-411 Płock.

Wszystkie wymienione powyżej zakłady zlokalizowane są w północnej części miasta, gdzie skoncentrowano funkcje przemysłowe. Część z nich znajduje się na terenach zamkniętych, które nie zostały objęte zakresem opracowania Planu Ogólnego zgodnie z art. 13a u.p.z.p.

Zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, które znajdują się w granicach opracowania Planu Ogólnego, zostały zlokalizowane w obrębie stref gospodarczych SP.

21. Obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego (art. 13b pkt 3 lit. s)

Na obszarze miasta Płocka nie wyznacza się pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego, z uwagi na brak wód morskich.

22. Rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu (art. 13b pkt 4)

22.1 Infrastruktura społeczna

Infrastruktura społeczna Płocka obejmuje sieć szkół, przedszkoli, placówek ochrony zdrowia, obiektów kultury i integracji społecznej oraz innych instytucji użyteczności publicznej, zapewniających mieszkańcom podstawowe usługi. Jej dostępność stanowi istotny element warunkujący atrakcyjność osiedleńczą oraz jakość życia w mieście. Z uwagi na koncentrację zabudowy mieszkaniowej, dominująca część infrastruktury zlokalizowana jest w prawobrzeżnej części Płocka. Najwyższa dostępność występuje w strefach centralnych i gęsto zurbanizowanych, natomiast w rejonach peryferyjnych, zwłaszcza w części południowo-zachodniej, obserwuje się ograniczony dostęp do tego typu placówek.

Zgodnie z ustaleniami planu ogólnego, zdecydowana większość obiektów infrastruktury społecznej – zarówno istniejących, jak i planowanych – zlokalizowana została w strefach wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową oraz w strefach usługowych SU.

22.2 Infrastruktura transportowa

Wyznaczone w planie ogólnym strefy komunikacyjne oraz infrastrukturalne realizują kierunki polityki przestrzennej zawartej w Strategii Rozwoju w zakresie kształtowania racjonalnej struktury przestrzennej sieci transportowej.

W ramach wyznaczenia rezerw pod system uliczno-drogowy w Płocku została zachowana zasada kształtowania sieci transportowej w oparciu o wymagania dotyczące hierarchizacji sieci drogowej, wynikającej z dopasowania do siebie kategorii i klas technicznych dróg.

Drogi klasy głównej oraz klas wyższych włączono do strefy komunikacyjnej SK, zgodnie z zapisami Rozporządzenia. Drogi klasy zbiorczej I ważniejsze drogi klasy lokalnej, stanowiące także istotny element infrastruktury komunikacyjnej miasta, w większości włączono do strefy infrastrukturalnej SI. Takie podejście pozwala na ucztylnienie w rysunku planu podstawowej sieci infrastruktury drogowej na terenie miasta. Każda ze stref planu ogólnego posiada w profilu podstawowym tereny komunikacji, co oznacza, że na etapie opracowania MPZP będzie możliwe wyznaczenie terenów pod drogi w każdej strefie planistycznej.

Sieć kolejowa pasażerska w Płocku obsługiwana jest przez jedną linię kolejową nr 33, biegnącą przez miasto i tnącą jego tkankę przez środek na kierunku północ-południe. Z kolei sieć kolejowa towarowa, bazując na magistrali nr 33, dysponuje bocznkami obsługującymi tereny przemysłowe. Główna ich sieć rozbudowana jest w obrębie działalności Orlen S.A. **Dla terenów kolejowych, w planie ogólnym wyznaczono strefę komunikacyjną SK. W rejonie dworca kolejowego ustalono również strefę usługową SU, w obrębie przystanku kolejowego Płock Radziwie zaproponowano strefę infrastrukturalną SI.**

Zgodnie z założeniami projektu Centralnego Portu Komunikacyjnego, na obszarze Płocka planowana jest realizacja linii kolei dużych prędkości. **W celu zabezpieczenia terenu pod tę inwestycję w planie ogólnym wyznaczono strefę otwartą SO.**

Na terenie miasta funkcjonuje port rzeczny, zlokalizowany na lewym brzegu Wisły na osiedlu Radziwie, pełniący funkcje przeładunkowe i transportowe. Ponadto funkcjonują również trzy mniejsze przystanie rzeczne, które pełnią funkcję lokalnych punktów cumowniczych oraz obsługują ruch rekreacyjny i turystyczny. **Dla portu rzecznego w planie ogólnym wyznaczono strefę gospodarczą SP, natomiast dla przystani – strefy zieleni i rekreacji SN i strefę otwartą SO, obejmujące w profilu podstawowym tereny komunikacji. Oznacza to, że na etapie opracowania MPZP możliwe będzie wyznaczenie terenów przeznaczonych pod lokalizację przystani.**

W Płocku znajduje się również lotnisko, dla którego zostały ustalone powierzchnie ograniczające wysokość zabudowy oraz obiektów. Ograniczenia te zostały określone zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 stycznia 2021 r. w sprawie przeszkód lotniczych, powierzchni ograniczających przeszkody oraz urządzeń o charakterze niebezpiecznym (Dz.U. z 2021 r. poz. 132). Dodatkowo, na obszarze miasta znajdują się trzy lądowiska, które pełnią funkcje uzupełniające w systemie transportu powietrznego.

W planie ogólnym obszar lotniska oraz jedno z lądowisk zakwalifikowano do strefy komunikacyjnej SK, natomiast pozostałe lądowiska przypisano do stref gospodarczych SP, obejmujących w profilu podstawowym tereny komunikacji. Oznacza to, że na etapie opracowania MPZP możliwe będzie wyznaczenie terenów przeznaczonych pod lokalizację lądowisk.

Tereny przyległe do lotniska przyjęto jako strefę gospodarczą SP, z przypisaniem maksymalnych dopuszczalnych wysokości zabudowy zgodnych z obowiązującymi powierzchniami ograniczającymi.

Ma to na celu zapewnienie zgodności planistycznej z przepisami prawa lotniczego oraz bezpieczeństwa eksploatacji infrastruktury lotniskowej.

22.3 Infrastruktura techniczna, w tym odnawialne źródła energii (OZE)

Zgodnie z charakterystyką stref planistycznych określoną w Rozporządzeniu ustalenia planu ogólnego nie będą wpływały na możliwość lokalizacji obiektów infrastruktury o powierzchni poniżej 5000 m² – obiekty te mogą być lokalizowane w każdej strefie planistycznej. **Dla kluczowych obiektów infrastruktury oraz o powierzchni większej niż 5000 m² wyznaczono strefę infrastrukturalną SI. Wśród nich znalazły się m.in. stacje elektroenergetyczne, ujęcia wód czy stacje uzdatniania wody, przepompownie ścieków.**

Wyznaczenie stref technicznych dla poszczególnych obiektów liniowych infrastruktury technicznej będzie przedmiotem ustaleń MPZP.

Ustalenia planu ogólnego, mające wpływ na istniejącą oraz planowaną infrastrukturę techniczną, a także możliwość jej realizacji oraz racjonalizacji, dotyczą także wyznaczenia w planie ogólnym obszarów nowej zabudowy, dla której obsługi konieczny jest rozwój infrastruktury technicznej. W związku z tym wyznaczając strefy planistyczne przyjęto, że nowe tereny rozwojowe powinny stanowić kontynuację lub uzupełnienie istniejących, a także tworzyć zwarte obszary zurbanizowane oraz wykorzystywać już istniejącą infrastrukturę techniczną.

Odnawialne źródła energii (OZE)

W Planie ogólnym możliwość lokalizacji odnawialnych źródeł energii przewidziano w strefach gospodarczych SP oraz strefach usługowych SU i w strefach otwartych SO, dla których określono dodatkowy profil – teren elektrowni słonecznej.

22.4 Zakłady zajmujące się gospodarowaniem odpadami

Dla terenów, na których zlokalizowane są zakłady zajmujące się gospodarowaniem odpadami na powierzchni większej niż 5000 m², w planie ogólnym wyznaczono strefy infrastrukturalne SI.

22.5 Infrastruktura sektora naftowego

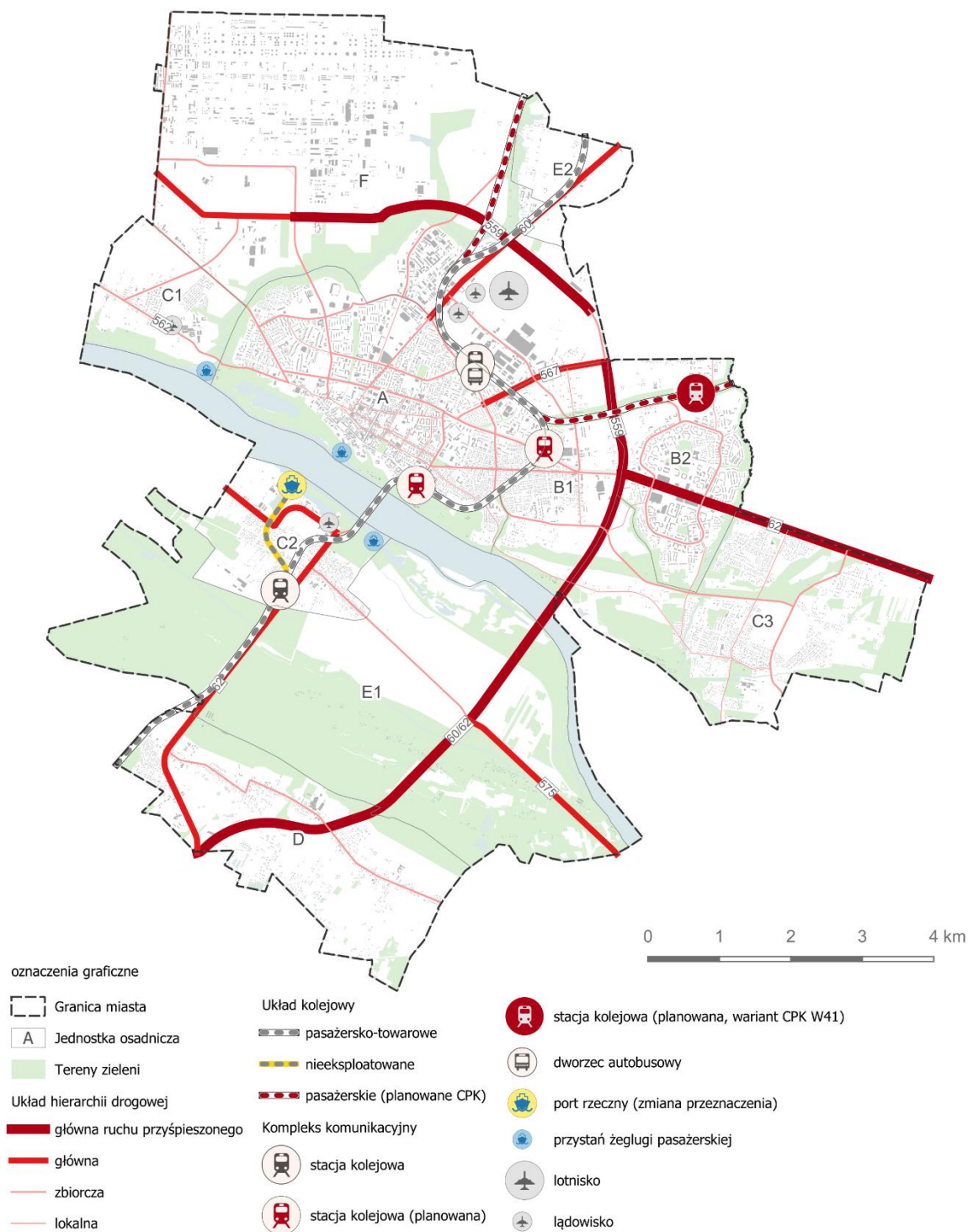
Przez Płock przebiega element systemu rurociągowego sektora naftowego wraz z obiektami obsługowymi, takimi jak stacje pomp i stacje zasuw.

Dla terenu „Stacja pomp Sc-1 Góry” o powierzchni większej niż 5000 m² wyznaczona strefa infrastrukturalna SI.

Wyznaczenie stref bezpieczeństwa dla poszczególnych rurociągów naftowych będzie przedmiotem ustaleń MPZP.

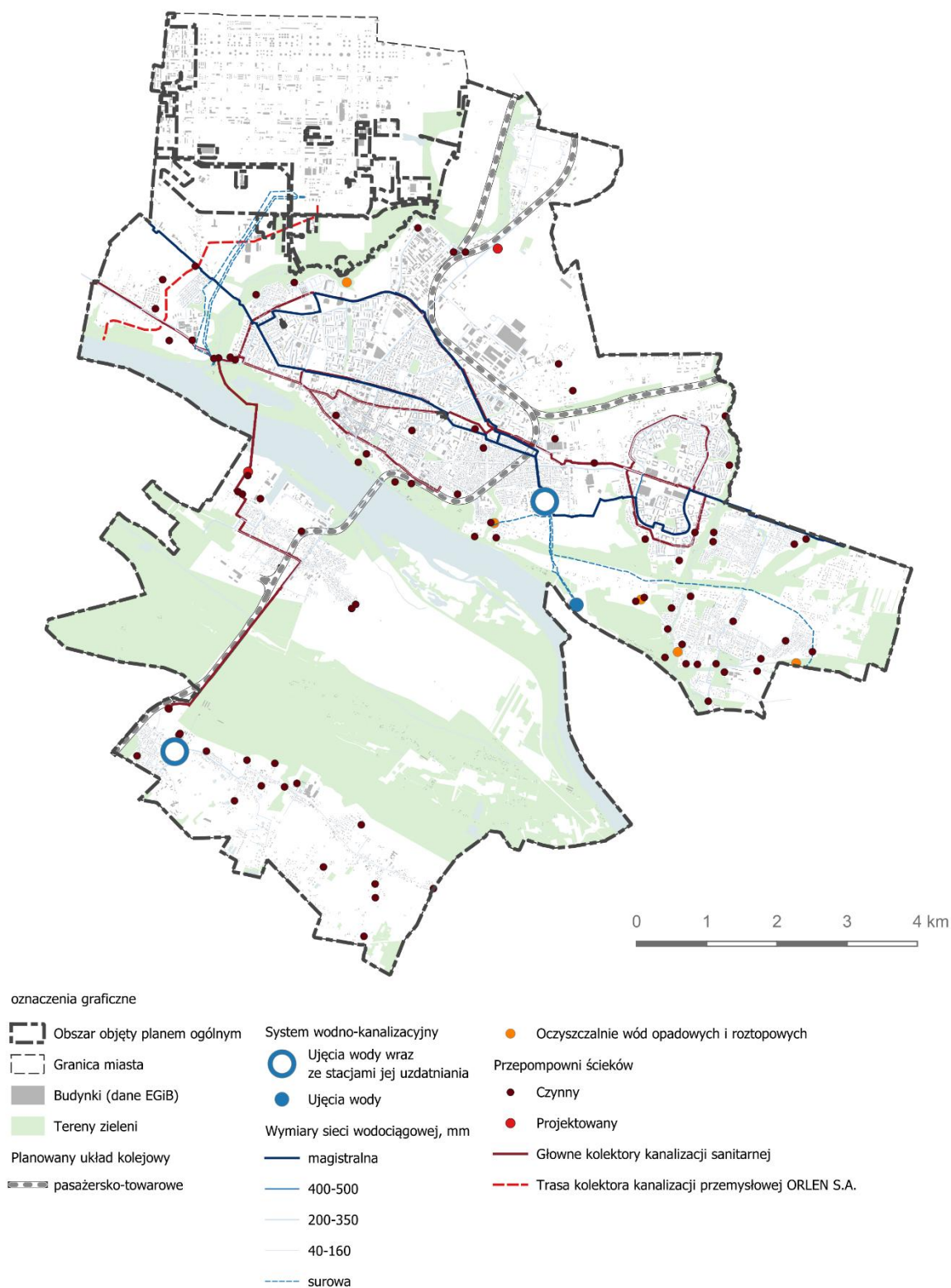
UZASADNIENIE PLANU OGÓLNEGO PŁOCKA – Uchwała nr 493/XXVII/2026 Rady Miasta Płocka z dnia 27 sierpnia 2026 r.

Rysunek 1. Mapa planowanej infrastruktury drogowej, kolejowej, żeglugi wodnej i powietrznej
 źródło: Strategia Zrównoważonego Rozwoju Miasta Płocka 2035+

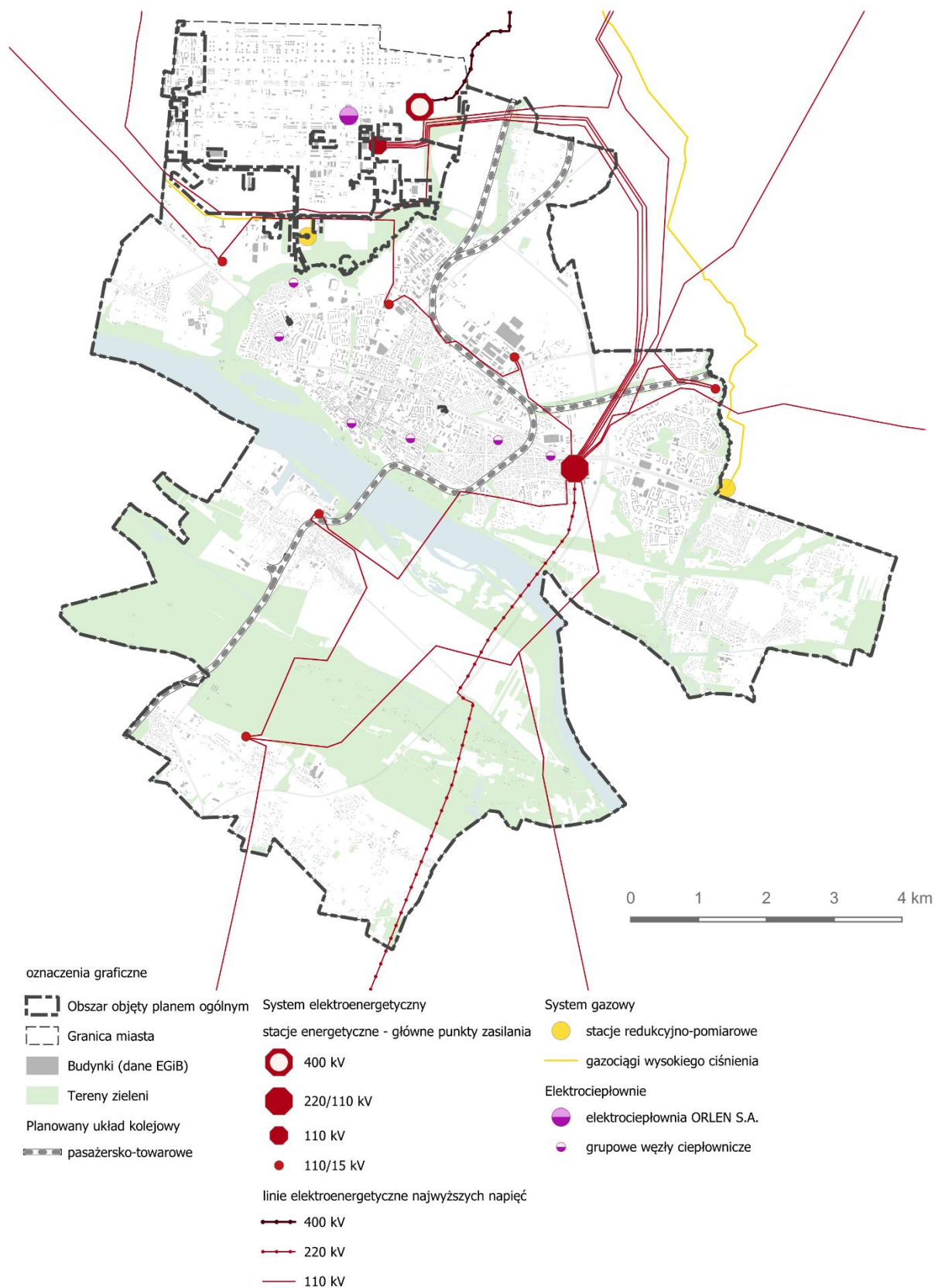


UZASADNIENIE PLANU OGÓLNEGO PŁOCKA – Uchwała nr 493/XXVII/2026 Rady Miasta Płocka z dnia 27 sierpnia 2026 r.

Rysunek 2 Mapa infrastruktury technicznej na terenie Płocka: system wodno-kanalizacyjny
 źródło: Gmina Miasto Płock, GESUT, Orlen S.A.

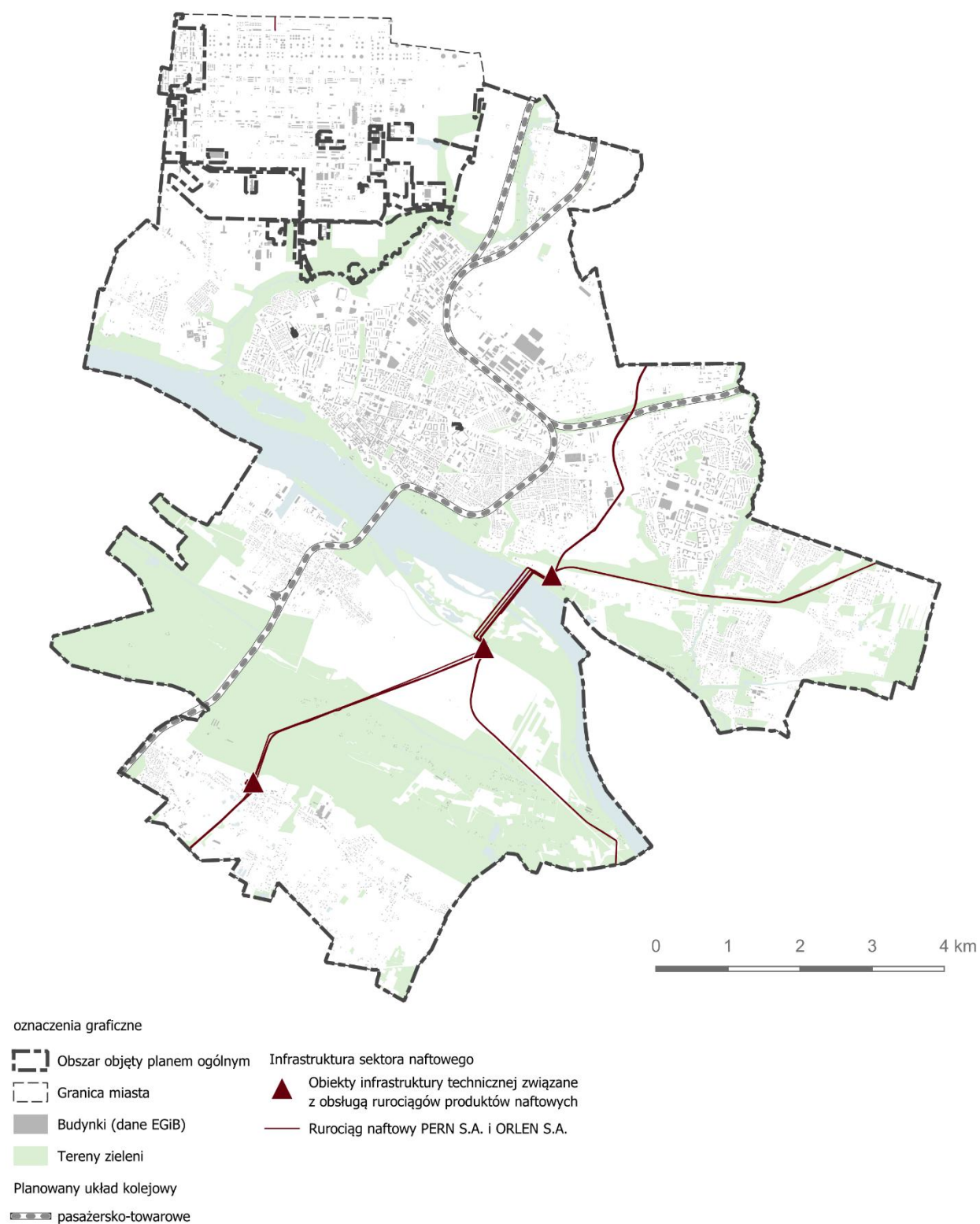


Rysunek 3 Mapa infrastruktury technicznej na terenie Płocka: system elektroenergetyczny, system gazowy, elektrociepłownie
źródło: Gmina Miasto Płock, GESUT



UZASADNIENIE PLANU OGÓLNEGO PŁOCKA – Uchwała nr 493/XXVII/2026 Rady Miasta Płocka z dnia 27 sierpnia 2026 r.

Rysunek 4 Mapa infrastruktury technicznej na terenie Płocka: system naftowy
 źródło: PERN S.A. i ORLEN S.A., GESUT



23.Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe (art. 13b pkt. 5)

Dla województwa mazowieckiego Sejmik Województwa przyjął Audyt krajobrazowy uchwałą nr 48/24 z dnia 26 marca 2024 r. w sprawie audytu krajobrazowego dla województwa mazowieckiego.

Audyt krajobrazowy województwa mazowieckiego formułuje istotne zalecenia dotyczące planowania przestrzennego, które mają na celu zintegrowanie elementów przyrodniczych z tkanką miejską oraz wzmocnienie ekologicznych funkcji miasta. Podstawowym założeniem jest ochrona doliny Wisły, która pełni istotne funkcje klimatyczne i przyrodnicze, wpływając na poprawę jakości powietrza, retencję wód oraz ochronę przed podtopieniami. Ograniczenie zabudowy na tych obszarach i wprowadzenie zielonych stref buforowych wokół cennych terenów przyrodniczych i kulturowych jest kluczowe dla zachowania ich wartości.

W Planie ogólnym tereny doliny Wisły w przeważającej części zostały przypisane do stref otwartych SO – tj. stref, w których nie przewiduje się możliwości realizacji nowej zabudowy, oraz do stref zieleni i rekreacji SN. Na terenach położonych w sąsiedztwie doliny Wisły planuje się jedynie niewielkie rozszerzenie zabudowy mieszkaniowej – głównie tam, gdzie już istnieją budynki, w celu jej uzupełnienia i uporządkowania struktury przestrzennej.

Południowe osiedla Płocka, takie jak Góry, Ciechomice oraz Pradolina Wisły znajdują się w granicach Nadwiślańskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, który rozciąga się na południowy wschód poza granice miasta, chroniąc cenne walory krajobrazowe i przyrodnicze tego obszaru. Dzięki tej ochronie minimalizuje się degradację środowiska przyrodniczego i ogranicza ekspansję zabudowy na tereny o wysokiej wartości ekologicznej.

W Planie ogólnym Nadwiślański Obszar Chronionego Krajobrazu w większości został włączony do stref otwartych SO – tj. stref, w których nie przewiduje się możliwości realizacji nowej zabudowy. W uzasadnionych przypadkach – wynikających z istniejącego zagospodarowania lub zapisów obowiązujących MPZP – w granicach obszaru chronionego krajobrazu zostały wyznaczone inne strefy planistyczne, odpowiadające aktualnemu lub planowanemu użytkowaniu.

Zrównoważony rozwój przestrzeni miejskiej powinien być realizowany poprzez integrację nowej zabudowy z istniejącą tkanką urbanistyczną, co sprzyja zachowaniu tożsamości miejsca i spójności krajobrazowej. Istotnym kierunkiem jest minimalizacja rozproszonej zabudowy oraz koncentracja inwestycji w obszarach zurbanizowanych, co pozwala na efektywniejsze gospodarowanie terenami i ochronę gruntów rolnych oraz naturalnych.

W Planie ogólnym strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową SW i SJ oraz strefy usługowe zostały wyznaczone jako uzupełnienie i kontynuacja istniejącej zabudowy, w zgodzie z obowiązującymi MPZP oraz przyjętymi kierunkami rozwoju gminy. Rozwiązania te służą kształtowaniu zwartej struktury miejskiej, zapewniającej mieszkańcom lepszą dostępność do infrastruktury społecznej i transportowej.

Audyt podkreśla również konieczność rekultywacji terenów przemysłowych i wprowadzenia zieleni izolacyjnej, co pozwoli na poprawę estetyki zdegradowanych obszarów. Kluczowe znaczenie mają także działania zmierzające do ograniczenia emisji hałasu i zanieczyszczeń, zwłaszcza w rejonach mieszkalnych, oraz ochrona gruntów rolnych i leśnych przed konwersją na cele budowlane.

Zgodnie z założeniami Strategii Rozwoju przewiduje się kontynuację rozwoju terenów przemysłowych, dla których w planie ogólnym wyznaczono strefy gospodarcze SP. W celu

poszerzenia zakresu ich funkcjonowania dopuszcza się także przeznaczenie uzupełniające w postaci terenów usługowych, co pozwoli na elastyczne kształtowanie kierunków rozwoju gospodarczego oraz dostosowanie przestrzeni do zmieniających się potrzeb rynku. Dzięki temu strefy gospodarcze mogą pełnić rolę wielofunkcyjnych obszarów aktywności, łączących funkcje produkcyjne, usługowe oraz zaplecze techniczne.

Równocześnie, w trosce o zachowanie ciągłości systemu przyrodniczego oraz ograniczenie negatywnego oddziaływania działalności gospodarczej (emisja hałasu, zanieczyszczeń powietrza i wód), w Planie ogólnym wprowadzono zasadę, zgodnie z którą każda strefa planistyczna obejmuje przeznaczenia - teren zieleni naturalnej, teren zieleni urządzonej, teren lasów oraz teren wód. Takie rozwiązanie sprzyja tworzeniu powiązań ekologicznych, podnosi jakość środowiska życia mieszkańców oraz wzmacnia walory rekreacyjne i krajobrazowe przestrzeni miejskiej.

24. Opracowanie ekofizjograficzne (art. 13b pkt 6)

W celu kompleksowego zebrania informacji o środowisku przyrodniczym na cele sporządzenia planu ogólnego miasta Płocka wykonano analizę warunków ekofizjograficznych oraz sprecyzowanie przyrodniczych uwarunkowań zagospodarowania przestrzennego. Dokument zawiera ocenę i kwalifikację funkcjonalno-przestrzenną, jak też analizy zależności ekologicznych wynikających z bytowania i działalności gospodarczej człowieka. Uwzględnia dane geograficzne, geologiczne, hydrologiczne, klimatyczne oraz aspekty urbanistyczne. Opisuje także zasoby naturalne, prawne formy ochrony przyrody, walory krajobrazowe i struktury ekologiczne miasta.

Opracowanie zawiera zalecenia dotyczące kierunków gospodarowania przestrzennego, uwzględniające ochronę wartości historycznych, jakość środowiska oraz potrzeby rozwojowe miasta.

Zgodnie z przyjętymi wytycznymi plan ogólny przewiduje rozwój zabudowy mieszkaniowej w formie zwartej struktury poprzez uzupełnianie luk w istniejącej zabudowie na terenach zurbanizowanych oraz wyznaczanie nowych terenów mieszkaniowych w bezpośrednim sąsiedztwie zabudowy istniejącej. Strefy zabudowy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową SW i SJ zostały wyznaczone poza obszarami o wysokich walorach przyrodniczych oraz poza gruntami rolnymi najwyższych klas bonitacyjnych.

Strefy usługowe zlokalizowano w bezpośrednim sąsiedztwie istniejącej lub planowanej zabudowy mieszkaniowej, co pozwoli na poprawę dostępności infrastruktury transportowej. Strefy handlu wielkopowierzchniowego zostały przewidziane wyłącznie w odniesieniu do istniejących obiektów lub jako uzupełnienie obszarów już zagospodarowanych pod handel wielkopowierzchniowy. Na terenach planowanych do zagospodarowania w opracowaniu ekofizjograficznym w południowej części osiedla Trzepowo oraz północnej części osiedla Winiary nie wyznaczono tego typu stref, co jest zgodne z zasadami lokalizacji określonymi w Strategii Rozwoju – obiekty wielkopowierzchniowe powinny być sytuowane w obszarach zwartej zabudowy, natomiast pozostałe funkcje handlowe winny być realizowane w ramach wielofunkcyjnych kwartałów zabudowy miejskiej.

Plan ogólny przewiduje również kontynuację działalności przemysłowej i produkcyjnej w granicach miasta, dla której wyznaczono strefę gospodarczą w granicach obszaru opracowywania Planu ogólnego. Aby ograniczyć negatywne oddziaływania związane z emisją zanieczyszczeń, hałasem i wpływem na sąsiednie tereny mieszkaniowe, w otoczeniu zakładów przemysłowych i produkcyjnych wprowadzono pasy buforowe – w formie stref otwartych z zakazem zabudowy lub stref zieleni i rekreacji.

Strefą infrastrukturalną objęto przede wszystkim istniejące obiekty infrastrukturalne o powierzchni przekraczającej 5000 m². Możliwość lokalizacji odnawialnych źródeł energii przewidziano w strefach gospodarczych SP, usługowych oraz w strefach otwartych SO, przy czym w tych ostatnich wyznaczono dodatkowy profil użytkowy – teren elektrowni słonecznej.

Kluczowy dla funkcjonowania systemu transportowego Płocka obszar został objęty strefą komunikacji dla dróg klasy głównej i wyższych oraz strefą infrastrukturalną dla dróg niższej kategorii. Każda strefa planu ogólnego w swoim profilu podstawowym zawiera tereny komunikacji, co oznacza, że na etapie opracowywania MPZP będzie możliwe wyznaczenie terenów przeznaczonych pod drogi w ramach każdej strefy planistycznej.

Strefy cmentarzy zostały wyznaczone wyłącznie na terenach już istniejących. Nie przewiduje się nowych lokalizacji, a jedynie możliwość poszerzenia obecnych obszarów cmentarnych na osiedlach: Trzepowo, Borowiczki, Imielnica i Radziwie.

W trosce o ochronę istotnych dla miasta elementów środowiska, w tym form ochrony przyrody, plan ogólny zakłada zachowanie oraz wzbogacanie istniejących zasobów zieleni i terenów leśnych. W tym celu wyznaczono strefy otwarte z zakazem zabudowy, obejmujące w większości obszary chronione oraz tereny stanowiące przebieg korytarzy ekologicznych, i strefy zieleni i rekreacji.

W planie ogólnym nie wyznaczono stref górnictwa – niezależnie od rozpoznanych złóż i zaleceń wynikających z opracowania ekofizjograficznego, w którym wskazano potrzebę wyznaczenia takich stref dla dwóch udokumentowanych złóż.

Ochrona klimatu akustycznego

W północnej części miasta, w sąsiedztwie stref gospodarczych, w planie ogólnym wyznaczono strefy otwarte oraz strefy zieleni i rekreacji, które pełnią funkcję bufora akustycznego dla terenów szczególnie wrażliwych.

W ramach profilu dodatkowego wszystkie strefy planistyczne planu ogólnego obejmują takie przeznaczenia jak: zieleń naturalna, zieleń urządzona, lasy oraz tereny wód. Oznacza to, że na etapie sporządzania MPZP możliwe będzie zastosowanie rozwiązań mających na celu ograniczenie emisji hałasu, w tym wyznaczanie pasów zieleni izolacyjnej.

Ochrona środowiska gruntowo – wodnego

Dla kluczowych obiektów infrastruktury wodociągowej, obejmujących ujęcia wody oraz ich strefy ochrony bezpośredniej, wyznaczono strefę infrastrukturalną. Pozostałe ujęcia wód wraz z wyznaczonymi dla nich strefami ochrony bezpośredniej przyporządkowano do innych stref planistycznych, w których dopuszcza się lokalizację obiektów infrastruktury technicznej.

W planie ogólnym nie przewidziano stref infrastrukturalnych przeznaczonych pod lokalizację zakładów do utylizacji odpadów, w szczególności w pobliżu cieków wodnych.

Każda ze stref planu ogólnego w swoim podstawowym profilu funkcjonalnym dopuszcza realizację infrastruktury technicznej, co oznacza, że na etapie sporządzania MPZP możliwe będzie planowanie i realizacja inwestycji wodno-ściekowych, w tym systemowego odprowadzania ścieków.

Ochrona walorów krajobrazowych, przyrodniczych i architektonicznych

Plan ogólny pozwala na prowadzenie rozwoju miasta w sposób skoordynowany, zintegrowany oraz zapewniający konsekwencję w realizowanej polityce przestrzennej. W zakresie rozwoju zabudowy mieszkaniowej przyjęto zasadę kształtowania zwartej zabudowy, w szczególności na obszarze OZŚ.

Nowe inwestycje mieszkaniowe będą powstawały jako uzupełnienie istniejącej struktury urbanistycznej – poprzez wypełnianie luk w zabudowie lub kontynuację już istniejącej zabudowy mieszkaniowej.

Zapisy planu ogólnego mają na celu zachowanie unikatowych walorów Płocka jako ważnego ośrodka miejskiego, w tym panoramy miasta i skarpy wiślanej, przy jednoczesnym umożliwieniu rozwoju nowej zabudowy zapewniającej realizację kluczowych funkcji – nowych miejsc zamieszkania i pracy. Walory przyrodnicze chronione są poprzez wyznaczenie stref otwartych oraz stref zieleni i rekreacji, co pozwala na zachowanie spójności i ciągłości struktur przyrodniczych.

W celu ochrony krajobrazu, środowiska i architektury w planie ogólnym uwzględniono określenie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej na terenach zabudowy, zapewniającego prawidłowe funkcjonowanie zieleni w obszarach zurbanizowanych.

Dla terenów, na których znajdują się zabytki oraz dobra kultury współczesnej objęte ochroną, w planie ogólnym wprowadzono szczególne wskaźniki w katalogu stref planistycznych, pozwalające na ich właściwą ochronę.

Ochrona przeciwpowodziowa

Obszary zagrożone powodzią w większości zostały włączone do stref otwartych – tj. stref, w których nie przewiduje się możliwości realizacji nowej zabudowy, oraz stref zieleni i rekreacji. Dla stref zieleni i rekreacji przyjęto wskaźniki powierzchni biologicznie czynnej 50%, a w wybranych lokalizacjach podwyższono go do 90%.

Ochrona przeciwośuwiskowa

Tereny zidentyfikowane jako obszary występowania osuwisk aktywnych oraz okresowo aktywnych zostały objęte strefą otwartą, w której obowiązuje zakaz lokalizacji nowej zabudowy. Dodatkowo, dla obszarów osuwisk okresowo aktywnych – m.in. na Wzgórzu Tumskim – wyznaczono strefy zieleni i rekreacji, wprowadzając jednocześnie wymóg zwiększenia udziału powierzchni biologicznie czynnej do poziomu powyżej 50%.

Planowanie przestrzenne

Założeniem planu ogólnego Płocka było ograniczenie ekspansji rozwojowej na obszary otwarte i niezabudowane w celu utrzymania zwartej struktury miasta. Dlatego strefy planistyczne przeznaczone pod nowe inwestycje wyznaczono przede wszystkim na terenach już zabudowanych, na obszarach zdegradowanych (np. teren dawnej Cukrowni Borowiczki) oraz na działkach niezabudowanych zlokalizowanych w bezpośrednim sąsiedztwie istniejącej zabudowy i posiadających dobry dostęp do infrastruktury transportowej.

Wszystkie strefy planistyczne, w swoim profilu dodatkowym, obejmują przeznaczenia takie jak: tereny zieleni naturalnej, zieleni urządzonej, lasów oraz wód. Rozwiązanie to ma na celu kształtowanie przestrzeni publicznych, budowę spójnej sieci terenów zielonych i wodnych, tworzenie pierścieni i klinów napowietrzających oraz rozwój tzw. „błękitno-zielonej infrastruktury” wspierającej jakość życia i warunki środowiskowe w mieście.

Promieniowanie elektromagnetyczne

W każdej ze stref planu ogólnego, w ramach profilu podstawowego, przewidziano możliwość lokalizacji terenów infrastruktury technicznej. Oznacza to, że na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego będzie możliwe wyznaczenie obszarów przeznaczonych pod

infrastrukturę, w tym pod skablowanie linii wysokiego napięcia przebiegających przez tereny intensywnej zabudowy.

Wnioski wynikające z opracowania ekofizjograficznego pozostają zgodne z kierunkami rozwoju przestrzennego miasta Płocka określonymi w dokumentach strategicznych i zostały uwzględnione w możliwie najszerszym zakresie w ustaleniach planu ogólnego. Rekomendacje te wspierają tworzenie zrównoważonych warunków rozwoju miasta, z poszanowaniem lokalnych uwarunkowań przyrodniczych.

25. Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie (art. 13b pkt 7)

25.1 Podstawa prawna

Podstawą prawną do obliczeń zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie w planie ogólnym są przepisy u.p.z.p., a w szczególności art. 13b pkt 7, który wskazuje, że ustalenia planu ogólnego określa się, uwzględniając uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy, w tym zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie.

Sposób obliczania zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową oraz chłonności terenów niezabudowanych określa Rozporządzenie.

25.2 Dane wejściowe

Zgodnie z §3 ust. 4 Rozporządzenia, dane do wykonania niezbędnych obliczeń stanowią dane udostępniane przez statystykę publiczną z tego samego roku, z którego pochodzą najnowsze dane dotyczące liczby mieszkańców gminy udostępnione przez statystykę publiczną.

Wykorzystane w opracowaniu dane pochodzą ze zbioru danych Banku Danych Lokalnych prowadzonego przez Główny Urząd Statystyczny (<https://bdl.stat.gov.pl/bdl>). Według stanu na dzień 19.08.2025 r. najnowsze dane w zakresie:

- powierzchni użytkowej mieszkań – dotyczą stanu na dzień 31.12.2024 r. (data ostatniej aktualizacji – 03.07.2025 r.);
- liczby ludności – dotyczą stanu na dzień 31.12.2024 r. (data ostatniej aktualizacji – 03.07.2025 r.).

Aby zapewnić zgodność danych jako rok bazowy do dalszych analiz przyjęto 2024 rok.

Tabela 1 Dane wejściowe – udostępniane przez statystykę publiczną
źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS

Dane wejściowe	lata	wartość	jednostka
liczba mieszkańców gminy zgodna z najnowszymi danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną	2024	110 015	os.
PROG ₂₀ – prognozowana liczba mieszkańców gminy w oparciu o dane udostępniane przez statystykę publiczną	2044	91 320	os.
PUM ₀ – łączna powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie zgodna z najnowszymi danymi	2024	3 274 274	m ²
P ₀ - powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodna z najnowszymi danymi	2024	29,8	m ²
P ₋₁₀ – powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodna z danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną, według stanu na 10 lat przed rokiem, z którego pochodzą najnowsze dane	2014	24,3	m ²
P ₋₂₀ – powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodna z danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną, według stanu na 20 lat przed rokiem, z którego pochodzą najnowsze dane	2004	20,4	m ²

25.3 Prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań P₂₀

Prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca oblicza się zgodnie z jednym ze wzorów (§3 ust. 3 Rozporządzenia):

$$P_{20} = 3P_0 - 2P_{-10}$$

$$P_{20} = 2P_0 - P_{-20}$$

Prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca wynosi odpowiednio:

$$P_{20} = 40,8 \text{ m}^2 \text{ (na 10 lat przed rokiem)} > 40 \text{ m}^2$$

$$P_{20} = 39,2 \text{ m}^2 \text{ (na 20 lat przed rokiem)} < 40 \text{ m}^2$$

Do dalszych obliczeń zapotrzebowania na nową zabudowę przyjęto wartość **P₂₀ = 40,8 m²**.

25.4 Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową wyrażone w liczbie mieszkańców

Sposób określenia zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie (ZAP) określony został w przepisach §3 ust. 2 Rozporządzenia. Zgodnie z §3 ust. 1 Rozporządzenia ZAP wyraża się w liczbie mieszkańców.

W celu określenia ZAP wykonano obliczenia zgodnie ze wzorem wskazanym w Rozporządzeniu:

$$ZAP = M_{20} - PUM_0 / P_{20}$$

gdzie:

ZAP – oznacza zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową wyrażone w liczbie mieszkańców,

M₂₀ – oznacza prognozowaną liczbę mieszkańców gminy w oparciu o dane udostępniane przez statystykę publiczną, powiększoną o 5%,

UZASADNIENIE PLANU OGÓLNEGO PŁOCKA – Uchwała nr 493/XXVII/2026 Rady Miasta Płocka z dnia 27 sierpnia 2026 r.

PUM_0 – oznacza łączną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie zgodną z najnowszymi danymi,

P_{20} – oznacza prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca.

$$M_{20} = PROG_{20} * 105\% = 91\,320 * 105\% = 95\,886 \text{ osób (do obliczeń przyjęto 95 886 osób)}$$

$$ZAP = 95\,886 - 3\,274\,274/40,8 = 15\,634,2 \text{ osób (do obliczeń przyjęto 15 634 osób)}$$

Jednocześnie biorąc pod uwagę prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca P_{20} należy przyjąć, iż zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie wyrażone w powierzchni użytkowej mieszkań będzie wynosić:

$$ZAP_m^2 = ZAP * P_{20} = 15\,634 * 40,8 = 637\,867,2 \text{ m}^2$$

Uwzględniając przepis art. 13d ust. 2 u.p.z.p., w planie ogólnym dopuszcza się wyznaczenie nowych terenów pod funkcje związane z zabudową mieszkaniową i zagrodową o powierzchni użytkowej **nie mniejszej niż 70% $ZAP_m^2 = 446\,507,04 \text{ m}^2$ i nie większej niż 130% $ZAP_m^2 = 829\,227,36 \text{ m}^2$** . Wszystkie dane wykorzystane do określenia zapotrzebowania na nową zabudowę były aktualne na dzień sporządzania planu ogólnego. Zostały one pozyskane po podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu ogólnego.

Część 2

Ustalenia planu ogólnego

26. Przyczyny wyznaczenia stref planistycznych w granicach określonych w planie ogólnym, w tym przedstawienie obliczeń potwierdzających spełnienie warunku, o którym mowa w art. 13d ust. 1 albo 3

26.1 Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie

Chłonność terenów niezabudowanych Ch_{TN} , w tym luk w istniejącej zabudowie, oblicza się zgodnie z §3 ust. 11 Rozporządzenia, tj. uwzględniając:

- 1) powierzchnię terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie;
- 2) chłonność terenów zabudowanych w sposób najbardziej zbliżony do planowanego w strefie w zakresie rodzaju zabudowy i nadziemnej intensywności zabudowy, z możliwością uwzględnienia prognozowanych proporcji między funkcją mieszkaniową a innymi funkcjami.

Zgodnie z u.p.z.p. oraz Rozporządzeniem analizą chłonności objęto tylko te tereny, które w planie ogólnym znajdują się w strefie wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową wielorodzinną SW, strefie wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną SJ oraz strefie wielofunkcyjnej z zabudową zagrodową SZ.

Analizę chłonności przeprowadzono dla trzech rodzajów terenów:

- terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie;
- terenów zabudowanych w sposób najbardziej zbliżony do planowanego w strefie: tereny planowane do przekształcenia;
- terenów zabudowanych w sposób najbardziej zbliżony do planowanego w strefie: pozostałe tereny.

Dane wykorzystane do obliczenia chłonności pochodziły z zasobów EGiB dotyczących budynków, działek ewidencyjnych i użytków gruntowych (stan na 7 maja 2026 r., licencja nr WGD-I-ZD.6642.2.13.2026_1462_P), a także z otwartych danych BDOT10k z dnia 13 lipca 2026 r. oraz ortofotomapy udostępnionej na portalu <https://mapy.geoportal.gov.pl>.

Dla obliczenia chłonności terenu każdego z trzech rodzajów terenów opracowano wzór. Opis składowych wzoru znajduje się w kolejnych punktach uzasadnienia.

Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie

$$Ch_{TN1} = \Sigma ((P_{NZB} \times U_{PM} \times W_{CH} \times W_{PU/PC} \times I_{ZAB}) / P_{20})$$

gdzie:

P_{NZB} – oznacza powierzchnię terenów niezabudowanych,

U_{PM} – oznacza udział powierzchni mieszkaniowej w zabudowie,

W_{CH} – oznacza współczynnik stopnia wykorzystania chłonności,

$W_{PU/PC}$ – oznacza współczynnik udziału powierzchni mieszkaniowej w powierzchni całkowitej budynku,

I_{ZAB} – oznacza wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy,

P_{20} – oznacza prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca.

Chłonność terenów zabudowanych w sposób najbardziej zbliżony do planowanego w strefie: tereny planowane do przekształcenia

$$Ch_{TN2} = \Sigma (P_P \times ((P_{NZP} \times U_{PM} \times W_{CH} \times W_{PU/PC} \times I_{ZAB}) / P_{20}))$$

gdzie:

P_P – oznacza prawdopodobieństwo przekształcenia,

P_{NZP} – oznacza powierzchnia terenów przekształcanych,

U_{PM} – oznacza udział powierzchni mieszkaniowej w zabudowie,

W_{CH} – oznacza współczynnik stopnia wykorzystania chłonności,

$W_{PU/PC}$ – oznacza współczynnik udziału powierzchni mieszkaniowej w powierzchni całkowitej budynku,

I_{ZAB} – oznacza wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy,

P_{20} – oznacza prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca.

Chłonność terenów zabudowanych w sposób najbardziej zbliżony do planowanego w strefie: pozostałe tereny

W analizie uwzględniono wszystkie zabudowane działki, których powierzchnia jest dwukrotnie większa niż średnia powierzchnia działki z zabudową mieszkaniową w strefach SW lub SJ powiększona o współczynnik korygujący 1,3. Współczynnik przyjęto, aby uwzględnić fakt, że niektóre budynki mogą być lokalizowane na działkach większych niż średnia powierzchnia działki w gminie.

$$Ch_{TN3} = \Sigma ((P_D - P_{DŚR} \times 1,3) \times U_{PM} \times W_{CH} \times W_{PU/PC} \times I_{ZAB}) / P_{20}$$

gdzie:

$P_{DŚR}$ – oznacza średnią powierzchnię działki pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną lub wielorodzinną,

P_D – oznacza powierzchnię analizowanej działki,

U_{PM} – oznacza udział powierzchni mieszkaniowej w zabudowie,

W_{CH} – oznacza współczynnik stopnia wykorzystania chłonności,

$W_{PU/PC}$ – oznacza współczynnik udziału powierzchni mieszkaniowej w powierzchni całkowitej budynku,

I_{ZAB} – oznacza wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy,

P_{20} – oznacza prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca.

Łączna chłonność terenów niezabudowanych

$$Ch_{TN} = Ch_{TN1} + Ch_{TN2} + Ch_{TN3}$$

Łączna chłonność terenów niezabudowanych została określona na podstawie sumy chłonności trzech typów terenów niezabudowanych. Przedstawione obliczenia spełniają w ten sposób wymogi określone w §3 pkt 11 Rozporządzenia.

Powierzchnia terenów niezabudowanych (P_{NZB})

Tereny niezabudowane nie zostały zdefiniowane w u.p.z.p. W planie przyjęto, że takie tereny obejmują tereny niezabudowane i niezainwestowane znajdujące się w granicach stref planistycznych podlegających bilansowaniu, czyli strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową wielorodzinną SW, strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną SJ oraz strefy wielofunkcyjnej z zabudową zagrodową SZ.

Wyznaczając tereny niezabudowane w pierwszej kolejności wyznaczono wszystkie działki, na których nie istnieje obecnie zabudowa. Ze względu na możliwą niedokładność danych ewidencji gruntów i budynków jako tereny niezabudowane przyjęto także wszystkie działki, dla których intensywność istniejącej zabudowy wynosi 0,01 lub mniej.

Wyznaczone w ten sposób tereny niezabudowane zostały zweryfikowane ze względu na możliwość ich zabudowy. Bazując na danych EGIB z dalszej analizy wyłączono:

- Ls – lasy (grunty leśne);
- dr – drogi (tereny komunikacyjne);
- Tk – tereny kolejowe (tereny komunikacyjne);
- Ti – inne tereny komunikacyjne (tereny komunikacyjne);
- Tp – grunty przeznaczone pod budowę dróg publicznych lub linii kolejowych (tereny komunikacyjne);
- Wp – grunty pod wodami powierzchniowymi płynącymi (grunty pod wodami);
- Ws – grunty pod wodami powierzchniowymi stojącymi (grunty pod wodami);
- W – grunty pod rowami (grunty rolne).

Z terenów niezabudowanych wyłączono także tereny już przekształcone lub zainwestowane np. stanowiące zieleń przydomową lub inną zieleń urządzoną, parkingi powierzchniowe. Dodatkowo w terenach niezabudowanych nie uwzględniano działek o geometrii i/lub powierzchni uniemożliwiających zlokalizowanie na nich zabudowy. Jako luki w zabudowie nie uwzględniono terenów zabudowanych, a nie ujętych w ewidencji gruntów i budynków. Wyznaczając tereny, kierowano się zarówno uwarunkowaniami środowiskowymi, jak i ograniczeniami infrastrukturalnymi.

Powierzchnia terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie wyniosła łącznie **6 822 291,84 m²**.

Tabela 1 Powierzchnia terenów niezabudowanych P_{NZB}, m²

źródło: opracowanie własne

Strefa planistyczna	SUMA	ChTN1	ChTN2	ChTN3
w obszarze zabudowy śródmiejskiej w strefie wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową wielorodzinną SW	85 266,55	35 782,97	46 495,72	2 987,86
w obszarze zabudowy śródmiejskiej w strefie wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną SJ	4 471,78	1 725,93		2 745,85

w strefie wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową wielorodzinną SW	1 167 715,96	730 740,52	301 023,32	135 952,12
w strefie wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną SJ	5 508 815,00	4 534 600,42	7 757,35	966 457,23
w strefie wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową zagrodową SZ	16 351,74	6 723,05		9 628,69
Podsumowanie	6 782 621,03	5 309 572,89	355 276,39	1 117 771,75

Udział powierzchni mieszkaniowej w zabudowie (U_{PM})

Zabudowa mieszkaniowa jest realizowana zarówno jako budynki o funkcji tylko mieszkaniowej, jak i budynki o funkcjach mieszanych np. mieszkaniowo-usługowych. Udział innych funkcji niż mieszkaniowe w budynkach będzie realnie wpływał na powierzchnię użytkową mieszkań realizowanych w ramach poszczególnych stref planistycznych. W związku z powyższym zasadne jest uwzględnienie w obliczeniach chłonności relacji powierzchni mieszkaniowej do powierzchni całkowitej budynków w poszczególnych typach stref planistycznych.

Udział powierzchni mieszkaniowej w zabudowie określono na podstawie danych EGİB i BDOT10k analizując funkcje zabudowy wskazane w FSBUD (funkcja szczegółowa budynku), PFBUD (przeważająca funkcja) oraz FOBUD (funkcja ogólna budynku). Obliczono udział powierzchni mieszkaniowej budynków do powierzchni całkowitej budynków w strefach. Do obliczeń chłonności przyjęto udział powierzchni mieszkaniowej w poszczególnych strefach wynoszący:

- **60 %** w obszarze zabudowy śródmiejskiej w strefie wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową wielorodzinną SW;
- **40 %** w obszarze zabudowy śródmiejskiej w strefie wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną SJ;
- **74 %** w strefie wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową wielorodzinną SW;
- **84 %** w strefie wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną SJ;
- **40 %** w strefie wielofunkcyjnej z zabudową zagrodową SZ.

Współczynnik stopnia wykorzystania chłonności (W_{CH})

W planie ogólnym określa się maksymalne parametry zabudowy takie jak powierzchnia zabudowy, intensywność zabudowy oraz wysokość zabudowy, a także minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej. Wskaźniki te tworzą nieprzekraczalne ramy dla nowej zabudowy, co nie oznacza jednak, że muszą być w pełni wykorzystane. W związku z powyższym zasadna jest korekta wykonywanych obliczeń powierzchni terenów mieszkaniowych o średni typowy dla gminy stopień wykorzystania chłonności zabudowy.

Analizę średniego stopnia wykorzystania chłonności zabudowy dokonano na podstawie zabudowanych terenów mieszkaniowych w odniesieniu do intensywności wskazanej w strefach planistycznych.

Do obliczeń stopnia wykorzystania chłonności zabudowy dla poszczególnych stref przyjęto:

- **26 %** w obszarze zabudowy śródmiejskiej w strefie wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową wielorodzinną SW;

- **38 %** w obszarze zabudowy śródmiejskiej w strefie wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną SJ;
- **21 %** w strefie wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową wielorodzinną SW;
- **39 %** w strefie wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną SJ;
- **33 %** w strefie wielofunkcyjnej z zabudową zagrodową SZ.

Współczynnik udziału powierzchni użytkowej w powierzchni całkowitej budynku ($W_{PU/PC}$)

Ze względu na wskazany w u.p.z.p. i Rozporządzeniu sposób obliczania ZAP w oparciu o dane demograficzne i powierzchnię użytkową mieszkań w obliczeniach chłonności terenów mieszkaniowych wskazanych w planie ogólnym niezbędne jest określenie udziału powierzchni użytkowej w powierzchni całkowitej budynków mieszkalnych.

Udział powierzchni użytkowej w powierzchni całkowitej zależy przede wszystkim od typu zabudowy oraz technologii jej wykonania. Z przeprowadzonych analiz wynika, że udział powierzchni użytkowej do powierzchni całkowitej może wynosić:

- 60-80 % w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 80-90 % w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 80-90 % w zabudowie zagrodowej.

W obliczeniach na potrzeby projektu planu przyjęto uśrednione wartości, tj. **65 % dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, 80 % dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, 80 % dla zabudowy zagrodowej.**

Wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy (I_{ZAB})

W obliczeniach przyjęto wskaźniki zgodnie z katalogiem stref planistycznych wyznaczonych w planie ogólnym.

P_p - prawdopodobieństwo przekształcenia

Przyjęto prawdopodobieństwo przekształcenia terenów produkcyjnych na wielofunkcyjne oraz usługowych na wielofunkcyjne. Dla wszystkich terenów objętych przekształceniem wartość tego wskaźnika ustalono na poziomie 1,0.

Powierzchnia terenów przekształcanych (P_{NZP})

Powierzchnia terenów przekształcanych została wyznaczona w oparciu o porównanie przeznaczenia terenów w obowiązujących MPZP oraz użytkowania terenów w ewidencji gruntów i budynków ze strefami planistycznymi wyznaczonymi w planie ogólnym. Wskazano w ten sposób wszystkie tereny zabudowane użytkowane obecnie lub przewidziane w MPZP jako tereny przemysłowe lub infrastrukturalne, które w planie ogólnym zostały objęte strefą wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową wielorodzinną SW lub strefą wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną SJ. W analizie nie uwzględniono terenów usługowych objętych strefami dopuszczającymi zabudowę mieszkaniową ze względu na możliwość lokalizowania w ramach tych stref również zabudowy usługowej.

Powierzchnia terenów przekształcanych wyniosła łącznie **335 276,4 m²**, z czego w poszczególnych strefach:

- **46 495,7 m²** w obszarze zabudowy śródmiejskiej w strefie wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową wielorodzinną SW;
- **301 023,3 m²** w strefie wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową wielorodzinną SW;
- **7 757,3 m²** w strefie wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną SJ.

Średnia powierzchnia działki pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną lub wielorodzinną (P_{DŚR})

Zgodnie z obliczeniami danych o działkach ewidencyjnych EGiB oraz danych o lokalizacji budynków na podstawie EGiB oraz BDOT10K średnia powierzchnia działki pod zabudowę wynosi:

- **1 100 m²** w obszarze zabudowy śródmiejskiej w strefie wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową wielorodzinną SW dla zabudowy wielorodzinnej;
- **680 m²** w obszarze zabudowy śródmiejskiej w strefie wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową wielorodzinną SW dla zabudowy jednorodzinnej;
- **742 m²** w obszarze zabudowy śródmiejskiej w strefie wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną SJ;
- **2 960 m²** w strefie wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową wielorodzinną SW dla zabudowy wielorodzinnej;
- **728 m²** w strefie wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową wielorodzinną SW dla zabudowy jednorodzinnej;
- **762 m²** w strefie wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną SJ;
- **1 872 m²** w strefie wielofunkcyjnej z zabudową zagrodową SZ.

Powierzchnia działki (P_D)

Powierzchnia działki z zabudową mieszkaniową jednorodzinną lub wielorodzinną na podstawie danych ewidencji gruntów i budynków.

26.2 Przedstawienie obliczeń potwierdzających spełnienie warunku, o którym mowa w art. 13d ust. 1 albo 3

Na podstawie przedstawionych we wcześniejszym punkcie wzorów i danych dokonano obliczeń chłonności dla terenów w obowiązujących MPZP i terenów objętych OUZ.

Tabela 2 Zestawienie wskaźników przyjętych przy obliczaniu chłonności terenów niezabudowanych

źródło: opracowanie własne

Strefa planistyczna	Powierzchnia terenów niezabudowanych	Udział powierzchni mieszkaniowej w zabudowie	Współczynnik stopnia wykorzystania chłonności	Współczynnik udziału powierzchni użytkowej w powierzchni całkowitej budynku	Średnia powierzchnia działki pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną lub wielorodzinną	Wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy	Powierzchnia działki
Strefa planistyczna	P _{NZB} m ²	U _{PM} %	W _{CH} %	W _{PU/PC} %	P _{DŚR} m ²	I _{ZAB} %	P _D m ²
strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną	1 167 716	74	21	65	728 – dla zabudowy jednorodzinnej, 2 960 – dla zabudowy jednorodzinnej	zgodnie z katalogiem stref planistycznych	na podstawie danych EGİB
strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną w OZŚ	85 267	60	26		680 – dla zabudowy jednorodzinnej, 1 100 – dla zabudowy jednorodzinnej		
strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną	5 508 815,00	84	39	80	762		
strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną w OZŚ	4 471,78	40	38		742		

strefa wielo-funkcyjna z zabudową zagrodową	16 351,74	40	33	80	1 872		
---	-----------	----	----	----	-------	--	--

$$Ch_{TN} = Ch_{TN1} + Ch_{TN2} + Ch_{TN3}$$

$$Ch_{TN} = 30\,928 + 2\,321 + 6\,691 = 39\,940 \text{ osób}$$

Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, wyrażona w liczbie mieszkańców, jest większa niż przyjęty do obliczeń ZAP **15 634 osób** dla miasta Płocka i stanowi **255,47 %** ZAP.

Chłonność terenów niezabudowanych w przeliczeniu na powierzchnię użytkową, przyjmując **40,8 m²** powierzchni użytkowej przypadającą na jednego mieszkańca wyniesie **1 629 552 m²**.

Oznacza to, że zgodnie z art. 13d u.p.z.p. tereny zabudowy mieszkaniowej poza obowiązującymi MPZP mogą być wyznaczone w planie ogólnym dla Płocka jedynie dla istniejącej zabudowy oraz w ramach obszaru uzupełnienia zabudowy.

26.3 Przyczyny wyznaczenia stref planistycznych w granicach określonych w planie ogólnym

W planie ogólnym obowiązek wyznaczenia stref planistycznych wynika z art. 13a ust. 1 pkt 1 lit. a) u.p.z.p., zgodnie z którym „w planie ogólnym wyznacza się strefy planistyczne”.

Główną przyczyną wyznaczenia stref planistycznych w planie ogólnym jest potrzeba efektywnego zarządzania przestrzenią – wskazanie stref planistycznych umożliwia kontrolowanie i kierowanie rozwojem przestrzennym gminy, co pozwala na prowadzenie polityki przestrzennej z uwzględnieniem zasad ładu przestrzennego, a tym samym zapobiegając chaotycznemu zagospodarowaniu czy konfliktom przestrzennym.

Wyznaczenie stref planistycznych w projekcie planu ogólnego gminy oparto na analizie uwarunkowań środowiskowych, istniejącego zagospodarowania przestrzennego, dotychczasowej polityki przestrzennej oraz aktualnych potrzeb i możliwości rozwoju miasta. Kierunki polityki rozwoju miasta, określone w Strategii Rozwoju oraz innych dokumentach strategicznych, w tym w Strategii Rozwoju Ponadlokalnego dla Partnerstwa „Obszar Funkcjonalny Miasta Płocka”, stanowiły istotną determinantę przy wyznaczaniu stref planistycznych w planie ogólnym.

W planie ogólnym miasta Płocka wyznaczono następujące strefy planistyczne:

- **strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW),**
- **strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ),**
- **strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową (SZ),**
- **strefa usługowa (SU),**
- **strefa handlu wielkopowierzchniowego (SH),**
- **strefa gospodarcza (SP),**

- strefa infrastrukturalna (SI),
- strefa zieleni i rekreacji (SN),
- strefa cmentarzy (SC),
- strefa otwarta (SO),
- strefa produkcji rolniczej (SR),
- strefa komunikacyjna (SK).

W Planie ogólnym nie wyznaczono stref górnictwa SG.

W planie ogólnym przyjęto zasadę stałego katalogu przeznaczeń w profilu dodatkowym, obejmującego m.in. tereny zieleni naturalnej i urządzonej, lasów oraz wód, z wyjątkiem sytuacji wynikających z lokalnych uwarunkowań. Rozwiązanie to ma na celu zapewnienie właściwego udziału poszczególnych komponentów środowiska oraz racjonalne gospodarowanie zasobami wodnymi w obrębie tych stref.

Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną SW, strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną SJ, strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową SZ

Strefy planistyczne, zgodnie z art. 13d u.p.z.p., zostały wyznaczone w oparciu o obecnie obowiązujące MPZP, istniejącą zabudowę, zgodnie z danymi EGIB w zakresie lokalizacji i użytków gruntowych oraz w granicach wyznaczonego w planie ogólnym OUZ, obliczonego zgodnie ze wzorem z Rozporządzenia OUZ.

Główną determinantą wyznaczenia granic stref były granice działek ewidencyjnych oraz granice terenów wyznaczonych w obowiązujących MPZP, w mniejszym stopniu kontury użytków gruntowych oraz w przypadku podzielenia działki na kilka stref wierzchołki działek ewidencyjnych i użytków gruntowych. W wyznaczaniu stref planistycznych uwzględniono uwarunkowania z art. 13b u.p.z.p., a także przyjęto zasadę stałego katalogu terenów w profilu dodatkowym poza wyjątkami determinowanymi lokalnymi uwarunkowaniami.

Przy wyznaczaniu granic stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową SW i SJ przyjęto zasadę, że drogi o klasie niższej niż droga lokalna stanowią niezbędny element infrastruktury transportowej, warunkujący realizację inwestycji mieszkaniowych. W związku z tym tereny, które w obowiązujących MPZP zostały przeznaczone pod drogi klasy dojazdowej i niższej, a także ciągi pieszo-jezdne, zostały włączone do stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową SW i SJ. Rozwiązanie to ma na celu zapewnienie spójności funkcjonalnej terenów mieszkaniowych oraz ułatwienie kształtowania układu komunikacyjnego dostosowanego do potrzeb przyszłych mieszkańców. Wyznaczając strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową SW i SJ, kierowano się kierunkami zmian w strukturze zagospodarowania terenów określonymi w Strategii Rozwoju. Kluczowym elementem przekształceń przestrzennych miasta stało się wyznaczenie nowych terenów pod zabudowę mieszkaniową.

- osiedle Wyszogrodzka (obszar OZŚ)

W celu utrzymania zwartego układu centrum miasta obszar obecnie zajmowany przez Szkołę Wyższą im. Pawła Włodkowica może w przyszłości zostać przeznaczony pod zabudowę o funkcjach mieszanych, w tym mieszkaniową.

- osiedle Łukasiewicza

Dla zapewnienia rozwoju terenów inwestycyjnych oraz w celu zapobiegania niekontrolowanej ekspansji zabudowy poza istniejący układ urbanistyczny, wskazano nowy obszar pod zabudowę wielorodzinną w rejonie ul. Bielskiej i ul. Przemysłowej. Teren ten został wybrany ze względu na korzystne położenie w strukturze miasta, dostęp do infrastruktury technicznej i komunikacyjnej oraz możliwość uzupełnienia istniejącej zabudowy.

– **osiedla Podolszyce Północ i Podolszyce Południe przy ul. Wyszogrodzkiej (obszar OZŚ)**

Zgodnie z założeniami Strategii Rozwoju zakłada się przekształcenie obecnego centrum usługowego, łączącego osiedla Podolszyce Północ i Podolszyce Południe, w przestrzeń o charakterze miejskim, poprzez wprowadzenie docelowej zabudowy mieszkaniowej, usługowej oraz wysokiej jakości przestrzeni publicznych.

– **osiedla Podolszyce Północ i Zielony Jar**

W rejonie planowanego przystanku kolejowego linii CPK- Płock - Włocławek zaplanowano rozwój zabudowy wielorodzinnej, uzupełnionej usługami oraz możliwością lokalizacji zabudowy jednorodzinnej.

– **osiedla Borowiczki (zachodnia część) i Podolszyce Południe**

Przy ul. Trasa Jerzego Popiełuszki, przewidziano kontynuację zabudowy jednorodzinnej w sąsiedztwie istniejącej, a także rozwój zabudowy wielorodzinnej, z usługami towarzyszącymi. Tereny te zostały określone zgodnie z obowiązującymi MPZP.

– **wschodnia część osiedli Borowiczki i Imielnica**

Zgodnie z założeniami obowiązujących MPZP, na tym obszarze zaplanowano rozwój zabudowy jednorodzinnej oraz zabudowy wielorodzinnej.

– **osiedle Winiary**

W rejonie ul. Szpitalnej i ul. Traktowej przewiduje się kontynuację zabudowy jednorodzinnej w sąsiedztwie istniejącej oraz uzupełnienie jej zabudową wielorodzinną.

– **osiedle Radziwie**

Część terenów portowych przeznaczono do przekształcenia na strefę wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową wielorodzinną oraz usługami towarzyszącymi. Obszar pomiędzy ulicami: Kolejową, Kościelną i Dobrzykowską rozwijać się będzie zgodnie z obowiązującym MPZP, w formie kontynuacji zabudowy jednorodzinnej.

– **południowe tereny miasta – osiedla Góry i Ciechomice**

Południowe części osiedli Góry i Ciechomice przewidziano głównie pod rozwój zabudowy jednorodzinnej, uzupełnianej zabudową wielorodzinną wzdłuż ul. Kutnowskiej.

Strefy wielofunkcyjne z zabudową zagrodową zostały wyznaczone wyłącznie na terenach osiedla Radziwie, Pradolina Wisły, Góry, Ciechomice, północna część osiedla Trzepowo, gdzie już istnieje zabudowa zagrodowa, uzupełniona o zaplecze produkcyjno-usługowe, zlokalizowane na gruntach rolnych zabudowanych. Ich podstawowym zadaniem jest umożliwienie dalszego funkcjonowania oraz modernizacji gospodarstw rolnych i obiektów towarzyszących.

Profil dodatkowy w części stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową wielorodzinną dopuszcza również zabudowę jednorodzinną i obiekty handlu wielkopowierzchniowego przy ul. Wyszogrodzkiej

grodzkiej, natomiast w strefach z zabudową jednorodzinną – zabudowę letniskową i rekreacji indywidualnej. W przypadku części stref wielofunkcyjnych z zabudową zagrodową, profil dodatkowy uwzględnia ponadto tereny rolnictwa z zakazem zabudowy oraz tereny usług. Rozwiązania te uwzględniają zarówno istniejący stan zagospodarowania, ustalenia obowiązujących MPZP, jak i planowane kierunki rozwoju.

Strefa usługowa SU

Strefą usługową objęto istniejące oraz planowane tereny usługowe, a w szczególności kompleksy terenów usługowych. Strefą usługową objęto także tereny usług społecznych, takich jak szpital, szkoły, usługi kultury, sportu oraz tereny uczelni wyższych. Mniejsze obiekty usługowe, w tym te znajdujące się w budynkach o funkcjach mieszanych, zostały włączone przede wszystkim do stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową, stref zieleni i rekreacji z usługami w profilach dodatkowych.

W celu wspierania rozwoju gospodarczego miasta oraz zapewnienia możliwości lokowania nowych terenów inwestycyjnych, w planie ogólnym wyznaczono nowe obszary przeznaczone pod realizację funkcji usługowych. Wyznaczenia te uwzględniają kierunki rozwoju gminy określone w Strategii Rozwoju oraz powiązane są z planowanymi inwestycjami w zakresie infrastruktury transportowej. Lokalizacja nowych stref usługowych została zaplanowana w sposób sprzyjający dostępności komunikacyjnej i powiązana. Większość z nich zlokalizowano przy głównych ciągach transportowych miasta: Tadeusza Mazowieckiego, Trasy Jerzego Popiełuszki, Wyszogrodzkiej, Raczkowizna, Kutnowskiej oraz Bielskiej.

W przypadku części stref usługowych profil dodatkowy uwzględnia przeznaczenie terenu jako teren elektrowni słonecznej oraz/lub teren składów i magazynów – zgodnie z istniejącym stanem zagospodarowania, ustaleniami obowiązujących MPZP lub planowanym zagospodarowaniem.

Strefa handlu wielkopowierzchniowego SH

Strefy handlu wielkopowierzchniowego wyznaczono dla obiektów istniejących oraz zgodnie z obowiązującymi MPZP. Nowych terenów pod lokalizacją obiektów handlu wielkopowierzchniowego nie wyznaczono.

W przypadku części stref handlu wielkopowierzchniowego profil dodatkowy uwzględnia przeznaczenie terenu jako teren usług oraz/lub teren składów i magazynów – zgodnie z istniejącym stanem zagospodarowania, ustaleniami obowiązujących MPZP lub planowanym zagospodarowaniem.

Strefa gospodarcza SP

Strefą gospodarczą objęto przede wszystkim istniejące obiekty produkcyjne przeznaczona na działalność przemysłową i produkcyjną na obszarze Płocka. W planie ogólnym utrzymano ciągłość funkcji przemysłowych oraz przemysłowo-usługowych w północnej części miasta, a także wskazano nowe tereny aktywności gospodarczej, zgodnie z ustaleniami obowiązujących MPZP. Większość z nich zlokalizowana jest w granicach osiedla Trzepowo, w sąsiedztwie lotniska oraz przy ul. Macieja Rataja. W południowej części miasta nowe obszary gospodarcze przewidziano przy ul. Kutnowskiej.

W każdej strefie gospodarczej dopuszcza się realizację usług, co umożliwia elastyczne dostosowywanie funkcji terenów do zmieniających się potrzeb społecznych i ekonomicznych, sprzyja dywersyfikacji lokalnej gospodarki.

Strefa infrastrukturalna SI

Strefą infrastrukturalną objęto przede wszystkim istniejące obiekty infrastrukturalne oraz tereny, na których prowadzona jest działalność w zakresie gospodarowania odpadami oraz stacje paliw, których

powierzchnia przekracza 5000 m². Do strefy infrastrukturalnej włączono także drogi zbiorcze oraz rezerwy pod planowaną infrastrukturę transportową klas poniżej głównej.

W przypadku części stref infrastrukturalnych profil dodatkowy uwzględnia przeznaczenie terenu jako teren usług oraz/lub teren produkcji – zgodnie z istniejącym stanem zagospodarowania, ustaleniami obowiązujących MPZP lub planowanym zagospodarowaniem.

Strefa zieleni i rekreacji SN

Strefy zieleni i rekreacji zostały wyznaczone przede wszystkim dla obszarów charakteryzujących się znacznym udziałem zieleni oraz wykorzystywanych do celów rekreacyjnych i sportowych, a także dla terenów usługowych, w których zieleni pełni istotną funkcję kształtującą przestrzeń. Do strefy tej włączono przede wszystkim istniejące i planowane parki miejskie, tereny położone wzdłuż rzeki Wisły, ogród zoologiczny, a także tereny rodzinnych ogrodów działkowych. Takie rozwiązanie pozwala na utrzymanie i rozwój ciągłości systemu zieleni miejskiej, sprzyjającej zachowaniu różnorodności biologicznej oraz zapewnieniu mieszkańcom wysokiej jakości przestrzeni wypoczynkowych.

W celu zapewnienia kompleksowej realizacji funkcji związanych z rekreacją i usługami społecznymi, strefy zieleni i rekreacji w zależności od istniejącego i planowanego zagospodarowania zostały uzupełnione o profil dodatkowy, obejmujący następujące przeznaczenia: teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren usług nauki, teren usług edukacji, teren usług zdrowia i pomocy społecznej. Takie rozwiązanie zostało przyjęte w celu zwiększenia elastyczności zagospodarowania, umożliwienia powiązania funkcji rekreacyjnych z usługami towarzyszącymi.

Strefa cmentarzy SC

Strefą cmentarzy objęto istniejące czynne cmentarze oraz tereny przeznaczone pod powiększenie istniejącego cmentarza komunalnego.

W ramach ustaleń planu ogólnego, dla stref cmentarzy SC wprowadzono profil dodatkowy, który – oprócz podstawowej funkcji cmentarnej – dopuszcza realizację usług związanych z kultem religijnym, zgodnie z istniejącym zagospodarowaniem terenu. Rozwiązanie to ma na celu umożliwienie kontynuacji działalności sakralnej, tradycyjnie powiązanej z funkcjonowaniem cmentarzy.

Strefa otwarta SO

Przy wyznaczaniu stref otwartych głównym założeniem było zachowanie struktury przyrodniczej miasta oraz ochrona obszarów chronionych, w tym gruntów leśnych.

W planie ogólnym ustalono strefę otwartą SO, przeznaczoną do zabezpieczenia terenu pod planowaną realizację linii kolei dużych prędkości w ramach projektu CPK oraz pod budowę drogi ekspresowej S10. Profil dodatkowy strefy nie określa dodatkowych przeznaczeń terenu.

Na terenie osiedla Radziwie strefa otwarta, w ramach profilu dodatkowego, umożliwia przeznaczenie gruntów pod lokalizację elektrowni słonecznej.

Strefa produkcji rolniczej SR

Strefę produkcji rolniczej wyznaczono wyłącznie na terenach zlokalizowanych na osiedlu Góry przy ul. Kutnowskiej oraz na osiedlu Trzepowo przy ul. Bielskiej, co wynika z obecnego sposobu ich zagospodarowania.**Strefa komunikacyjna SK**

W przypadku komunikacji przyjęto zasadę wyznaczenia stref komunikacyjnych na działkach dróg klasy głównej oraz wyższych. Pod uwagę brano także obowiązujące MPZP wyznaczające przebiegi dróg od

klasy głównej wzwyż oraz decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej. Aby stworzyć ramy układu komunikacyjnego gminy drogi zbiorcze zostały wyodrębnione jako strefy infrastrukturalne. Drogi klasy niższej niż zbiorcza co do zasady zostały włączone do pozostałych stref, które zgodnie z Rozporządzeniem także posiadają w profilu podstawowym teren komunikacji.

W przypadku części stref komunikacyjnych profil dodatkowy przewiduje możliwość lokalizacji terenów usług handlu detalicznego, terenów usług gastronomii i terenów usług turystyki - zgodnie z istniejącym stanem zagospodarowania, ustaleniami obowiązujących MPZP lub planowanym zagospodarowaniem.

27.Przyczyny wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy

Gmina Płock posiada tylko częściowe pokrycie miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, dlatego decyzje o warunkach zabudowy (dalej: decyzje WZ), stanowią jedno z ważnych narzędzi lokalizacji nowej zabudowy.

W wyniku zmian dotyczących decyzji WZ wprowadzonych przez tzw. reformę planowania przestrzennego z 2023 r., po wejściu w życie planu ogólnego decyzje WZ będą mogły być wydawane wyłącznie dla obszaru uzupełnienia zabudowy (OUZ) wyznaczonego w planie ogólnym gminy.

Zgodnie z art. 13m. ust. 1 u.p.z.p. ograniczenie to wynika z „potrzeby kształtowania ładu przestrzennego i racjonalnego gospodarowania gruntami rolnymi, w tym przeciwdziałania powstawaniu konfliktów przestrzennych i rozpraszaniu zabudowy”. Ustawodawca jasno wskazuje, że nadrzędnym celem tych zmian jest ochrona gruntów rolnych poprzez ograniczenie możliwości lokalizacji nowej zabudowy.

Należy podkreślić, że brak wyznaczenia OUZ skutkowałby zatrzymaniem procesów inwestycyjnych na terenach poza obowiązującymi MPZP. Zgodnie z art. 13d ust. 1 u.p.z.p., możliwość zmiany przeznaczenia terenu (na przykład z usługowego na mieszkaniowy) w planie ogólnym, jest uzależniona m. in. od lokalizacji danego terenu w wyznaczonym OUZ. OUZ staje się zatem niezbędnym narzędziem umożliwiającym elastyczne dostosowanie funkcji terenów do zmieniających się potrzeb społecznych i gospodarczych.

Dodatkowo, objęcie OUZ również terenów, które już dziś znajdują się w granicach obowiązujących MPZP, pełni ważną funkcję zabezpieczającą. W przypadku ewentualnego unieważnienia MPZP inwestycje na takich terenach będą mogły być kontynuowane, przy zachowaniu możliwości ich rozwoju zgodnie z ustaleniami planu ogólnego i w granicach dopuszczalnych przekształceń. Wyznaczenie OUZ chroni zatem spójność i ciągłość polityki przestrzennej miasta oraz wspiera stabilność procesu inwestycyjnego.

Przyczyną wyznaczenia OUZ jest zatem zapewnienie, aby po wejściu w życie planu ogólnego nadal istniała możliwość wydawania decyzji WZ, a tym samym kontynuacji procesów inwestycyjnych, ale tylko na terenach już zagospodarowanych i terenach w ich bezpośrednim sąsiedztwie. Ustalenie OUZ nie jest obligatoryjne zgodnie z art. 13a ust.4 pkt 2 lit. a u.p.z.p., jednak niewyznaczenie OUZ byłoby jednoznaczne z brakiem możliwości wydawania przez gminę decyzji WZ.

Jednocześnie należy podkreślić, iż wyznaczenie OUZ umożliwia intensyfikację istniejącej zabudowy poprzez zwiększenie liczby mieszkań czy rozwój obiektów komercyjnych w obrębie już istniejącej zabudowy, co może być odpowiedzią na rosnące zapotrzebowanie na te funkcje i pomaga w zachowaniu spójności urbanistycznej, eliminując niepotrzebne luki w zabudowie i ograniczając rozprzestrzenianie się nowej zabudowy na tereny nieurbanizowane. Pozwala także na skoncentrowanie rozwoju w odpowiednich lokalizacjach, co jest bardziej efektywne i ekonomiczne.

Obszar uzupełnienia zabudowy został wyznaczony w oparciu o Rozporządzenie Ministra Rozwoju i technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania granic obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy (Dz.U. 2024 poz. 729), które określa kilka kluczowych etapów tego procesu.

Obszar ten został wyznaczony na podstawie istniejącej zabudowy - budynków, wyselekcjonowanych wcześniej według określonych wytycznych wymienionych w Rozporządzeniu OUZ. Do jego prawidłowego wyznaczenia na terenach znajdujących się przy granicy miasta zdecydowano się na powiększenie zakresu analizy o budynki z gmin ościennych.

1. W pierwszym etapie zgodnie z § 1 ust. 1 pkt 1 Rozporządzenia OUZ zidentyfikowano grupy składające się z pięciu budynków, położonych w odległości nie większej niż 100 metrów od siebie.
2. Następnie wokół każdej grupy wyznaczono bufor, rysując linię w odległości 50 metrów od ich obrysów (§ 1 ust. 1 pkt 2 Rozporządzenia OUZ).
3. OUZ został dodatkowo rozszerzony o tereny o powierzchni nieprzekraczającej 5000 m², znajdujące się w obrębie wyznaczonego wcześniej obszaru (§ 1 ust. 1 pkt 3 Rozporządzenia OUZ).
4. Kolejnym krokiem było wyznaczenie wewnętrznej linii w odległości 40 metrów od granicy tych terenów, co pozwoliło na precyzyjniejsze określenie granic OUZ (§ 1 ust. 1 pkt 4 Rozporządzenia OUZ).
5. Pas terenu pomiędzy liniami 50 m a 40 m został wykluczony z dalszych analiz.
6. W pierwszym kroku na potrzeby planu ogólnego wyznaczono OUZ o powierzchni łącznej wynoszącej **1 916,88 ha**.
7. Następnie, uwzględniając przepis §1 ust. 5 Rozporządzenia OUZ, dopuszczalne było powiększenie wyznaczonego terenu OUZ o nie więcej niż **213,38 ha**, co stanowi 25% powierzchni obszaru obliczonego według wskazanego wzoru.
8. OUZ został ograniczony uwzględniając lokalne uwarunkowania oraz politykę przestrzenną gminy zgodnie z § 1 ust. 4 Rozporządzenia OUZ.
9. Wyznaczony OUZ został dostosowany do granic stref planistycznych obejmujących tereny zurbanizowane, uwzględniając wymagania ładu przestrzennego, walorów przyrodniczych przestrzeni, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych, gdzie dalszy rozwój zabudowy możliwy jest w oparciu o tzw. zasadę dobrego sąsiedztwa.
10. Ostatecznie obszar ten został powiększony o **208,37 ha**, co stanowi ok. 97,65% dopuszczalnego do powiększenia obszaru.
11. Łączna powierzchnia wskazanego w planie ogólnym miasta Płocka **OUZ wynosi 1 849,54 ha**, na który składa się powierzchnia wygenerowana zgodnie z określonym w Rozporządzeniu OUZ algorytmem, pomniejszona o tereny, gdzie na podstawie analizy uwarunkowań uznano, że nie jest zasadnym wskazywanie OUZ z uwagi na poszanowanie wartości przyrodniczych i społecznych. Z tego względu w granicy OUZ nie znajdują się m.in.: obszary szczególnej ochrony, tj. tereny zieleni i wód czy tereny szczególnego zagrożenia powodzią.

Ostateczny kształt OUZ ustalony w planie ogólnym miasta Płocka jest wynikiem kompromisu pomiędzy indywidualnymi oczekiwaniami mieszkańców, wyrażonymi w złożonych wnioskach do planu ogólnego oraz potrzebą zapewnienia zrównoważonego rozwoju gminy przy uwzględnieniu istniejących na terenie uwarunkowań.

28. Przyczyny wyznaczenia obszaru zabudowy śródmiejskiej

Obszar zabudowy śródmiejskiej (OZŚ) zgodnie z art. 2 u.p.z.p. rozumie się jako położony w mieście obszar zwartej, intensywnej zabudowy mieszkaniowej i usługowej. Wprowadzenie OZŚ w planie ogólnym gminy ma istotne konsekwencje dla przyszłych działań planistycznych – zarówno przy sporządzaniu MPZP, jak i w procesach administracyjnych.

Wyznaczenie OZŚ pozwala m.in. na stosowanie mniej rygorystycznych przepisów dotyczących nasłonecznienia i przesłaniania, zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Dodatkowo, w granicach OZŚ możliwe jest zmniejszenie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej do poziomu nie mniejszego niż 2/3 wartości określonej dla danej strefy planistycznej zgodnie z art. 20 ust. 3 pkt. 1 u.p.z.p. OZŚ zwiększa możliwość przebudowy i rozbudowy istniejących budynków, uzupełnienia zabudowy bądź poprawy zaplecza parkingowego w gabarytach i lokalizacjach wskazanych zapisami MPZP, co jest szczególnie istotne w centralnych częściach miasta, gdzie kluczowe jest efektywne wykorzystanie ograniczonych zasobów przestrzennych.

Granice OZŚ w planie ogólnym zostały wyznaczone w oparciu o zapisy dotychczasowego SUIKZP, a także analizę ukształtowania historycznej zabudowy, obecnego układu funkcjonalnego miasta oraz lokalizacji terenów wymagających przekształceń. W szczególności uwzględniono obszary zwartej zabudowy śródmiejskiej, tereny o istotnym potencjale inwestycyjnym oraz miejsca, w których możliwe jest kontynuowanie funkcji centrotwórczych w oparciu o istniejącą infrastrukturę miejską.

W planie ogólnym miasta Płocka przyjęto, iż OZŚ obejmuje centralną część miasta, w tym obszar historycznego układu urbanistycznego, zgodnie z ustaleniami SUIKZP. Ponadto w granice OZŚ włączono tereny położone wzdłuż ulicy Wyszogrodzkiej, w rejonie osiedli Podolszyce Północ i Podolszyce Południe, dla których – zgodnie z ustaleniami i rekomendacjami w zakresie kształtowania i prowadzenia polityki przestrzennej Strategii Rozwoju – przewiduje się przekształcenie dotychczasowego centrum usługowego w przestrzeń o charakterze śródmiejskim. **Obszarem tym objęto ok. 250,40 ha.**

Uzasadnieniem dla wyznaczenia OZŚ w planie ogólnym Płocka jest poprawa i uproszczenie możliwości inwestycyjnych w ścisłym śródmieściu miasta. Wyznaczenie OZŚ w dokumencie planistycznym stanowi istotną informację dla podmiotów planujących realizację inwestycji, ponieważ pozwala to na uzyskanie korzystniejszych parametrów zabudowy przy jej realizacji w obszarze gęsto zabudowanego centrum Płocka oraz w rejonie osiedli Podolszyce Północ i Podolszyce Południe, które pozwalają na wytworzenie nowego centra lokalnego.

Wyznaczenie OZŚ ma na celu kształtowanie miasta zgodnie z zasadami zrównoważonego rozwoju struktury miasta, tzn. wsparcie postawiania zabudowy w obszarach centralnych, gdzie nowe inwestycje będą wspierały procesy ich rewitalizacji bądź poprawy jakości przestrzeni. Wprowadzenie OZŚ w śródmieściu Płocka jest szczególnie istotne biorąc pod uwagę potrzebę wsparcia przekształceń tego obszaru, w szczególności zapobieganie procesom odpływu mieszkańców oraz możliwości związane z poprawą atrakcyjności tej dzielnicy. OZŚ pozwala na realizację bardziej intensywnej, śródmiejskiej zabudowy, w tym w formie uzupełnienia pierzei bądź luk w budynkach.

Wprowadzenie intensywnej zabudowy w centrach lokalnych ma także za zadanie poprawić kompozycję urbanistyczną i krajobraz tych miejsc oraz zapewnić wysoką intensywność zabudowy. W przypadku Podolszyc OZŚ ma być zachętą dla budowy nowego zespołu zabudowy o charakterze miejskim, z mieszanym użytkowaniem, w przypadku zastąpienia obecnych obiektów wielkopowierzchniowych.

Jednocześnie OZŚ nie jest wyznaczany na obszarach o zabudowie mieszkaniowej, poza śródmieściem, gdzie zmniejszenie wymagań dotyczących odległości sytuowania zabudowy mogłyby potencjalnie pogorszyć warunki zamieszkania.

29. Przyczyny ustalenia gminnych standardów urbanistycznych w zakresie określonym w planie ogólnym (art. 13h)

Na podstawie art. 13a ust. 4 pkt 1 u.p.z.p. w planie ogólnym określa się gminne standardy urbanistyczne. Zgodnie z art. 13e ust. 1 u.p.z.p. gminne standardy urbanistyczne obejmują gminny katalog stref planistycznych oraz mogą obejmować gminne standardy dostępności infrastruktury społecznej.

W gminnym katalogu stref planistycznych, zgodnie z art. 13e ust. 2 u.p.z.p. określa się profil funkcjonalny stref planistycznych, wartości maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy, maksymalnego udziału powierzchni zabudowy oraz wartości minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej. Profile funkcjonalne stref planistycznych wraz z przyczynami wyznaczenia tych stref opisano w Uzasadnieniu w punkcie Przyczyny wyznaczenia stref planistycznych w granicach określonych w planie ogólnym.

Zgodnie z art. 13e ust.2 pkt 2 i 3 u.p.z.p. wartości maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy, maksymalnego udziału powierzchni zabudowy oraz minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej ustalono dla:

- strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną SW,
- strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną SJ,
- strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową SZ,
- strefa usługowa SU,
- strefa handlu wielkopowierzchniowego SH,
- strefa gospodarcza SP,
- strefa produkcji rolniczej SR.

Zgodnie z art. 13e ust.2 pkt 3 u.p.z.p. wartości minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej ustalono dla stref infrastrukturalnych SI, stref zieleni i rekreacji SN i stref cmentarze SC.

Dla stref otwartych SO i stref komunikacyjnych SK nie ustalono żadnych wskaźników kształtowania zabudowy zgodnie z art. 13e ust.2 pkt 2 i 3 u.p.z.p.

Wartości maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy, maksymalnego udziału powierzchni zabudowy ustalone w oparciu o obowiązujące MPZP i lokalne uwarunkowania. Dla terenów niezabudowanych, w tym luk w zabudowie, wartości te ustalono w nawiązaniu do istniejącej zabudowy oraz planowanej na danym terenie funkcji, tak aby powstająca zabudowa zapewniała spójny przestrzennie rozwój miasta, przy jednoczesnym zapewnieniu możliwości realizacji planowanych funkcji.

Zgodnie z wytycznymi opracowania ekofizjograficznego do Planu ogólnego, maksymalna wysokość zabudowy dla stref gospodarczych zlokalizowanych w bezpośrednim sąsiedztwie pasa startowego lotniska została określona zgodnie z obowiązującymi ograniczeniami wysokościowymi. Ograniczenia te wynikają zarówno z uwarunkowań środowiskowych i bezpieczeństwa ruchu lotniczego, jak i z konieczności zapewnienia prawidłowego funkcjonowania infrastruktury lotniskowej.

Wartości minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej przyjęto zgodnie z załącznikiem nr 1 do Rozporządzenia lub niższe niż te wynikające z Rozporządzenia tylko tam, gdzie takie wartości dopuszczają obowiązujący MPZP.

Dla miasta Płocka nie wyznaczono standardów dostępności infrastruktury społecznej.

30. Sposób uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego miasta Płocka

Sporządzenie planu ogólnego gminy, wspólnie ze strategią rozwoju gminy, stanowi wyraz polityki przestrzennej miasta, która ma być prowadzona w sposób zaplanowany. W planie ogólnym wyznaczono zarówno tereny wskazane dla rozwoju zabudowy jak i przeznaczone dla ochrony przed jej nadmiernym lokalizowaniem. Ograniczenia zabudowy obejmowały tereny cenne ze względu na walory przyrodnicze, w szczególności związane z pradoliną rzeki Wisła oraz zespołami przyrodniczo-krajobrazowymi, które obejmują malownicze doliny małych rzek – Brzeźnicy i Rosicy. Jednocześnie wskazano możliwości uzupełnienia zabudowy na terenach, na których wprowadzanie nowej zabudowy będzie wspierało procesy rewitalizacji i poprawy jakości przestrzeni. Zapisy te zostały wprowadzone m.in. dla terenów historycznego śródmieścia oraz terenów centrów lokalnych. W planie założono także, że część z terenów będzie ulegać przebudowie a istniejąca zabudowa będzie zastępowana przez nowe budynki o większej intensywności – np. obecne centrum Podolszyc. W toku prac nad sporządzaniem planu ogólnego wyważono także potrzeby wyrażone we wnioskach mieszkańców z dobrem całej wspólnoty, zgodnie z zasadami określonymi w art. 1 ust. 3 u.p.z.p. Potrzeby rozwojowe Płocka są zatem równoważone wobec wymagań społecznych i środowiskowych.

Plan ogólny został przygotowany jako kontynuacja dotychczasowej polityki przestrzennej miasta nastawionej na wzmocnienie śródmieścia Płocka, rozwoju terenów przemysłowych w północnej części miasta w oparciu o planowane inwestycje komunikacyjne, ochrony pradoliny Wisły przed intensyfikacją zabudowy przy dopuszczeniu obszarowej rozbudowy lewobrzeżnego Płocka. Przy sporządzeniu projektu przeanalizowano dotychczasowe dokumenty planistyczne – Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Płocka oraz obowiązujące i projektowane MPZP pod kątem ich aktualności oraz zgodności z celami polityki zawartymi w Strategii Rozwoju. Plan ogólny pozwala zatem na prowadzenie rozwoju miasta w sposób skoordynowany, zintegrowany i zapewniający konsekwencję w prowadzonej polityce przestrzennej. W praktyce zapisy planu ogólnego mają pozwolić na zachowanie walorów Płocka jako ważnego ośrodka miejskiego, z charakterystycznymi walorami krajobrazowymi – m.in. niezakłóconej panoramy miasta oraz skarpy wiślanej, przy jednoczesnym zapewnieniu rozwoju nowej zabudowy pozwalającym na utrzymanie kluczowych dla miasta funkcji – nowych miejsc zamieszkania i pracy. Wybrane podejście wpisuje się w priorytety rozwoju zrównoważonego.

Obecnie obowiązujące przepisy zobowiązują gminy do planowania rozwoju przestrzennego w sposób racjonalny, powiązany z realnymi potrzebami wyznaczania nowych terenów pod zabudowę. Wyznaczanie nowych terenów jest możliwe, jeśli istnieją ku temu przesłanki związane ze wzrostem liczby ludności bądź potrzebami poprawy jakości zamieszkania. W Płocku wyznaczenie terenów pod nową zabudowę jest związane głównie z chęcią rewitalizacji miasta, dogęszczania zabudowy, poprawy warunków zamieszkania na terenach już zurbanizowanych.

Ograniczenie swobodnego wyznaczania nowych terenów rozwojowych oraz powiązanie z realistycznymi prognozami rozwoju oraz wymaganiami ochrony krajobrazu i środowiska sprawia, że polityka przestrzenna miasta Płocka będzie prowadzona w sposób bardziej zrównoważony, świadomy i zgodny z priorytetami kształtowania ładu przestrzennego.

31. Uwzględnienie wniosków i rekomendacji, o których mowa w art. 18a ust. 5 pkt 7 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska, wynikających z art. 71 ust. 2a tej ustawy

Zgodnie z art. 71 ust. 2a ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska (Dz.U. z 2024 r. poz. 54, z późn. zm.), w gminach posiadających miejski plan adaptacji do zmian klimatu, przy sporządzaniu i aktualizacji planów ogólnych uwzględnia się wnioski i rekomendacje, o których mowa w art. 18a ust. 5 pkt 7 tej ustawy.

Miasto Płock posiada Miejski Plan Adaptacji do zmian klimatu, w rozumieniu art. 3 pkt 9a ustawy – Prawo ochrony środowiska, przyjęty uchwałą Nr 189/IX/2025 Rady Miasta Płocka z dnia 30 stycznia 2025 r. (dalej: MPA).

Przy opracowaniu planu ogólnego uwzględniono cele nadrzędne i cele szczegółowe MPA, a także przyjęto takie rozwiązania planistyczne, które umożliwiają realizację działań adaptacyjnych określonych w tym dokumencie.

Zagadnienia związane ze zmianami klimatu zostały również określone w Strategii Rozwoju Miasta, z którą plan ogólny pozostaje spójny, w szczególności w zakresie:

- ochrony środowiska i zasobów przyrodniczych,
- zachowania istniejących powiązań przyrodniczych,
- ochrony terenów cennych przyrodniczo.

Założenia planu ogólnego umożliwiają realizację terenów zieleni naturalnej, zieleni urządzonej, terenów leśnych oraz terenów wód w większości stref planistycznych, z wyłączeniem stref, przez które przebiega planowana infrastruktura kolejowa CPK, oraz obszarów zagrożonych powodzią. Przyjęte rozwiązania sprzyjają ochronie obszarów generowania świeżego i chłodnego powietrza, zachowaniu korytarzy wentylacji miejskiej, tworzeniu parków miejskich i terenów zieleni urządzonej, przebudowie zielonych przestrzeni miejskich, zagospodarowaniu Jaru rzeki Brzeźnicy oraz procesom zazieleniania miasta. Szczegółowe ustalenia dotyczące sposobu zagospodarowania terenów są lub będą określone w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

Minimalne wartości udziału powierzchni biologicznie czynnej przyjęto zgodnie z załącznikiem nr 1 do rozporządzenia w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów, a wartości niższe dopuszczono wyłącznie tam, gdzie wynikało to z ustaleń obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Szczególną uwagę przy opracowaniu planu ogólnego zwrócono na obszary o podwyższonym ryzyku wystąpienia zjawisk związanych z podtopieniami. Na terenach tych nie wyznaczono obszarów nowej zabudowy, utrzymując dotychczasowe funkcje istniejącego zagospodarowania. Obszary zagrożone powodzią, dla których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi określono jako wysokie lub średnie, zostały wyłączone z obszarów uzupełnienia zabudowy. W większości przypadków zostały one przypisane do stref otwartych SO, w których nie przewiduje się możliwości realizacji nowej zabudowy, oraz do stref zieleni i rekreacji SN.

Lewobrzeżna część miasta, na której występują obszary zagrożone zalaniem w przypadku przerwania wałów przeciwpowodziowych, została zabezpieczona poprzez wyznaczenie w przeważającej części

stref otwartych SO oraz stref zieleni i rekreacji SN dla terenów rodzinnych ogrodów działkowych. Nie przewiduje się tam realizacji nowych obszarów zabudowy mieszkaniowej, dopuszczając jedynie uzupełnienie istniejącego zagospodarowania.

Większość terenów skarpy wiślanej oraz obszaru jara rzeki Brzeźnicy, zlokalizowanych w obszarach zagrożonych ruchami masowymi lub objętych występowaniem takich zjawisk, została przypisana do stref otwartych SO, w których obowiązuje zakaz realizacji nowej zabudowy. Dodatkowo dla obszarów osuwisk okresowo aktywnych wyznaczono strefy zieleni i rekreacji SN.

Plan ogólny dopuszcza lokalizację infrastruktury technicznej w każdej strefie planistycznej, co umożliwia m.in. gazyfikację lewobrzeżnej części miasta.

Przyjęte w projekcie planu ogólnego rozwiązania planistyczne pozostają spójne z celami i kierunkami działań określonymi w MPA, a ich realizacja nie będzie prowadzić do zwiększenia presji na środowisko.