PREZYDENT MIASTA PŁOCKA

Zarządzenie Nr 2252/2026
Prezydenta Miasta Płocka
z dnia 25 listopada 2026 roku

w sprawie: Analizy zasadności przystąpienia do sporządzenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Bartoszewskiego w Płocku.

Na podstawie art. 14 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538 z późn. zm.) oraz art. 7 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2026 r. poz. 662 z późn. zm.) Prezydent Miasta Płocka zarządza, co następuje:

§ 1

Przyjąć dokument pod nazwą: Analiza zasadności przystąpienia do sporządzenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Bartoszewskiego w Płocku, zwany dalej Analizą, stanowiącą załącznik nr 1 do niniejszego zarządzenia.

§ 2

Przygotować projekt uchwały Rady Miasta Płocka w sprawie przystąpienia do sporządzenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Bartoszewskiego w Płocku dla terenu położonego w granicach:

1. od zachodu – punkt określony przez współrzędne x: 5826567,520, y: 7412857,215 (współrzędne dziesiętne w układzie 2000 strefa 7, EPSG: 2178) stanowiący fragment zachodniej i północno-zachodniej granicy działki o numerze ewidencyjnym gruntów 1/7 (obręb nr 6 – Kostrogaj Rolniczy) oraz zachodnia granica działki o numerze ewidencyjnym gruntów 1/6 (obręb nr 6 – Kostrogaj Rolniczy) do przecięcia z punktem określonym przez współrzędne x: 5826828,190, y: 7413177,100 (współrzędne dziesiętne w układzie 2000 strefa 7, EPSG: 2178), zachodnia granica działki o numerze ewidencyjnym gruntów 38/4 (obręb nr 5 – Kostrogaj Przemysłowy) do przecięcia z punktem określonym przez współrzędne x: 5826895,030, y: 7413210,610 (współrzędne dziesiętne w układzie 2000 strefa 7, EPSG: 2178), zachodnia i północna granica działki o numerze ewidencyjnym gruntów 38/3 (obręb nr 5 – Kostrogaj Przemysłowy), do przecięcia z punktem określonym przez współrzędne x: 5826996,250, y: 7413285,200 (współrzędne dziesiętne w układzie 2000 strefa 7, EPSG: 2178), wschodni fragment działki o numerze ewidencyjnym gruntów 35/1 (obręb nr 5 – Kostrogaj Przemysłowy) do przecięcia z punktem określonym przez

współrzędne x: 5827083,410, y: 7413345,970 (współrzędne dziesiętne w układzie 2000 strefa 7, EPSG: 2178), północna i północno-zachodnia granica działki o numerze ewidencyjnym gruntów 215/31 (obręb nr 2 – Trzepowo);

2. od północy – północno-wschodnia granica działki o numerze ewidencyjnym gruntów 215/31 (obręb nr 2 – Trzepowo) do przecięcia z punktem określonym przez współrzędne x: 5827088,023, y: 7413491,685 (współrzędne dziesiętne w układzie 2000 strefa 7, EPSG: 2178), linia łącząca kolejny punkt określony przez współrzędne x: 5827059,789, y: 7413514,876 (współrzędne dziesiętne w układzie 2000 strefa 7, EPSG: 2178), fragment południowo-wschodniej i południowej granicy działki o numerze ewidencyjnym gruntów 1/9 (obręb nr 6 – Kostrogaj Rolniczy), do przecięcia z punktem określonym przez współrzędne x: 5827030,630, y: 7413483,200 (współrzędne dziesiętne w układzie 2000 strefa 7, EPSG: 2178), północna, północno-wschodnia i południowo-wschodnia granica działki o numerze ewidencyjnym gruntów 6 (obręb nr 6 – Kostrogaj Rolniczy), wschodnia i północno-wschodnia granica działki o numerze ewidencyjnym gruntów 7/5 (obręb nr 6 – Kostrogaj Rolniczy), północne i północno-wschodnie granice działek o numerach ewidencyjnych gruntów 7/9, 8/2, 9/2, 10, 11/2 (obręb nr 6 – Kostrogaj Rolniczy);
3. od wschodu – wschodnia granica działki o numerze ewidencyjnym gruntów 11/2 (obręb nr 6 – Kostrogaj Rolniczy), do przecięcia z punktem określonym przez współrzędne x: 5823895,030, y: 7413631,790 (współrzędne dziesiętne w układzie 2000 strefa 7, EPSG: 2178), linia łącząca kolejny punkt określony przez współrzędne x: 5826347,838, y: 7413773,338 (współrzędne dziesiętne w układzie 2000 strefa 7, EPSG: 2178), południowo-zachodni fragment granicy działki o numerze ewidencyjnym gruntów 175/8 (obręb nr 6 – Kostrogaj Rolniczy), południowo-wschodnie granice działek o numerach ewidencyjnych gruntów 175/25, 175/26 (obręb nr 6 – Kostrogaj Rolniczy);
4. od południa – południowe i południowo zachodnie granice działek o numerach ewidencyjnych gruntów 175/26, 175/23, 175/21, 175/20 (obręb nr 6 – Kostrogaj Rolniczy), do przecięcia z punktem określonym przez współrzędne x: 5826567,520, y: 7412857,215 (współrzędne dziesiętne w układzie 2000 strefa 7, EPSG: 2178).

§ 3

Wykonanie zarządzenia powierza się Zastępcy Prezydenta Miasta ds. Rozwoju i Inwestycji.

§ 4

Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

Prezydent Miasta Płocka
/-/ Andrzej Nowakowski

Załącznik Nr 1
do Zarządzenia Nr 2252/2026
Prezydenta Miasta Płocka
z dnia 25 listopada 2026 r.

URZĄD MIASTA PŁOCKA
WYDZIAŁ STRATEGII, ARCHITEKTURY I URBANISTYKI
REFERAT POLITYKI PRZESTRZENNEJ MIASTA

ANALIZA ZASADNOŚCI PRZYSTĄPIENIA DO SPORZĄDZENIA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W REJONIE ULICY BARTOSZEWSKIEGO W PŁOCKU

PŁOCK

listopad 2026 roku

Spis treści

I. Podstawa formalno-prawna....3
II. Uwarunkowania....3
2. Sytuacja planistyczno-prawna....3
2.1. Plan Ogólny Miasta Płocka....3
2.2. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego obowiązujące na obszarze analizy i w jego bliskim sąsiedztwie....7
3. Struktura własności nieruchomości....8
4. Wnioski w sprawie zmiany planu miejscowego....8
5. Wydane pozwolenia na budowę....8
III. Wyznaczenie obszaru przeznaczonego do objęcia miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego....8
IV. Zasadność przystąpienia do sporządzenia planu i przewidywane rozwiązania....10
1. Zasadność przystąpienia do sporządzenia planu....10
2. Przewidywane rozwiązania....10
V. Ustalenie niezbędnego zakresu prac planistycznych....10
VI. Podsumowanie....11
VII. Załączniki graficzne....11

I. Podstawa formalno-prawna

Zgodnie z art. 14 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 roku poz. 538 z późn. zm.) przed podjęciem uchwały o przystąpieniu do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego prezydent miasta wykonuje analizy dotyczące zasadności przystąpienia do zmiany planu miejscowego oraz ustala niezbędny zakres prac planistycznych.

II. Uwarunkowania

Obszar objęty analizą położony jest w północno-wschodniej części Płocka, w rejonie ulic Władysława Bartoszewskiego i Bielskiej. Obejmuje powierzchnię 55,08 ha, a jego granice wyznaczono zgodnie z załącznikiem nr 1, w większości wzdłuż granic działek ewidencyjnych. Od północy obszar sąsiaduje z terenami cmentarza oraz zabudowy usługowej, od zachodu - z terenami ogródków działkowych oraz zieleni nieurządzonej, od południa – z terenami lotniska, od wschodu – z zabudową usługową i terenami potencjalnymi do powstania obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i usług. Obszar charakteryzuje się jednolitą strukturą funkcjonalno-przestrzenną, w której dominują tereny zielni nieurządzonej oraz sieci infrastruktury drogowej.

Wzdłuż północno-zachodniej granicy obszaru przebiega ul. Bielska, stanowiąca odcinek drogi krajowej nr 60 (DK60) oraz jednotorowa linia kolejowa nr 33 (Kutno – Płock – Sierpc – Brodnica). Przez centralną część obszaru przebiega droga wojewódzka nr 559, stanowiąca istotny fragment północno-zachodniej obwodnicy miasta Płocka. Wymienione drogi zapewniają obsługę komunikacyjną obszaru oraz jego powiązanie z zewnętrznym układem komunikacyjnym miasta. Uzupełnieniem wewnętrznego układu komunikacyjnego jest sieć chodników, ścieżek rowerowych oraz parkingów.

Obszar objęty analizą jest obecnie wyposażony w podstawową infrastrukturę techniczną, obejmującą sieci elektroenergetyczną, wodociągową, kanalizacyjną i gazową. Naturalna rzeźba terenu jest mało urozmaicona, jednak teren w centralnej części obszaru charakteryzuje się istotnymi deniwelacjami o charakterze antropogenicznym, wynikającymi z wyniesienia układu drogowego wraz ze skarpami, nasypami i łącznicami bezkolizyjnego węzła drogowego.

Granice obszaru objętego analizą określone zostały w załączniku graficznym nr 1.

2. Sytuacja planistyczno-prawna

Zgodnie z art. 3 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 roku poz. 538 z późn. zm.) kształtowanie i prowadzenie polityki przestrzennej na terenie gminy, w tym uchwalanie gminnych aktów planowania przestrzennego, z wyjątkiem morskich wód wewnętrznych, morza terytorialnego i wyłącznej strefy ekonomicznej oraz terenów zamkniętych ustalonych przez organ inny niż minister właściwy do spraw transportu, należy do zadań własnych gminy.

2.1. Plan Ogólny Miasta Płocka

Uchwała Nr 493/XXVII/2026 Rady Miasta Płocka z 27 sierpnia 2026 roku w sprawie uchwalenia Planu ogólnego miasta Płocka została ogłoszona w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego w dniu 16 września 2026 roku, poz. 9027. W obowiązującym Planie ogólnym miasta Płocka obszar objęty analizą położony jest w następujących strefach planistycznych:

Tabela 1. Ustalenia Planu ogólnego miasta Płocka w obrębie obszaru analizy

Strefa planistyczna:	**2SC – strefa cmentarzy**
Podstawowy profil funkcjonalny strefy planistycznej:	teren cmentarza, teren infrastruktury technicznej, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren zieleni urządzonej
Dodatkowy profil funkcjonalny strefy planistycznej:	teren lasu, teren usług kultu religijnego, teren wód, teren zieleni naturalnej
Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy:	nie określa się
Maksymalny udział powierzchni zabudowy (%):	nie określa się
Maksymalna wysokość zabudowy (m):	nie określa się
Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%):	30
Strefa planistyczna:	**14SP – strefa gospodarcza**
Podstawowy profil funkcjonalny strefy planistycznej:	teren infrastruktury technicznej, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren produkcji, teren zieleni urządzonej
Dodatkowy profil funkcjonalny strefy planistycznej:	teren lasu, teren usług, teren wód, teren zieleni naturalnej
Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy:	2
Maksymalny udział powierzchni zabudowy (%):	85
Maksymalna wysokość zabudowy (m):	15
Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%):	20
Strefa planistyczna:	**33SP – strefa gospodarcza**
Podstawowy profil funkcjonalny strefy planistycznej:	teren infrastruktury technicznej, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren produkcji, teren zieleni urządzonej
Dodatkowy profil funkcjonalny strefy planistycznej:	teren lasu, teren usług, teren wód, teren zieleni naturalnej
Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy:	2
Maksymalny udział powierzchni zabudowy (%):	80
Maksymalna wysokość zabudowy (m):	16
Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%):	20
Strefa planistyczna:	**35SP – strefa gospodarcza**
Podstawowy profil funkcjonalny strefy planistycznej:	teren infrastruktury technicznej, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren produkcji, teren zieleni urządzonej
Dodatkowy profil funkcjonalny strefy planistycznej:	teren lasu, teren usług, teren wód, teren zieleni naturalnej
Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy:	2
Maksymalny udział powierzchni zabudowy (%):	80
Maksymalna wysokość zabudowy (m):	20
Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%):	20
Strefa planistyczna:	**36SP – strefa gospodarcza**

Podstawowy profil funkcjonalny strefy planistycznej:	teren infrastruktury technicznej, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren produkcji, teren zieleni urządzonej
Dodatkowy profil funkcjonalny strefy planistycznej:	teren lasu, teren usług, teren wód, teren zieleni naturalnej
Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy:	2
Maksymalny udział powierzchni zabudowy (%):	85
Maksymalna wysokość zabudowy (m):	8
Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%):	20
Strefa planistyczna:	**112SO – strefa otwarta**
Podstawowy profil funkcjonalny strefy planistycznej:	teren infrastruktury technicznej, teren komunikacji, teren lasu, teren ogrodów działkowych, teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren wód, teren zieleni naturalnej
Dodatkowy profil funkcjonalny strefy planistycznej:	teren zieleni urządzonej
Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy:	nie określa się
Maksymalny udział powierzchni zabudowy (%):	nie określa się
Maksymalna wysokość zabudowy (m):	nie określa się
Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%):	nie określa się
Strefa planistyczna:	**125SI – strefa infrastrukturalna**
Podstawowy profil funkcjonalny strefy planistycznej:	teren infrastruktury technicznej, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych
Dodatkowy profil funkcjonalny strefy planistycznej:	teren lasu, teren wód, teren zieleni naturalnej, teren zieleni urządzonej
Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy:	nie określa się
Maksymalny udział powierzchni zabudowy (%):	nie określa się
Maksymalna wysokość zabudowy (m):	nie określa się
Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%):	20
Strefa planistyczna:	**6SK – strefa komunikacyjna**
Podstawowy profil funkcjonalny strefy planistycznej:	teren autostrady, teren drogi ekspresowej, teren drogi głównej, teren drogi głównej ruchu przyspieszonego, teren infrastruktury technicznej, teren komunikacji kolei linowej, teren komunikacji kolejowej i szynowej, teren komunikacji lotniczej, teren komunikacji wodnej, teren obsługi komunikacji, teren ogrodów działkowych
Dodatkowy profil funkcjonalny strefy planistycznej:	teren drogi zbiorczej, teren lasu, teren wód, teren zieleni naturalnej
Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy:	nie określa się
Maksymalny udział powierzchni zabudowy (%):	nie określa się
Maksymalna wysokość zabudowy (m):	nie określa się
Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%):	nie określa się
Strefa planistyczna:	**7SK – strefa komunikacyjna**

Podstawowy profil funkcjonalny strefy planistycznej:	teren autostrady, teren drogi ekspresowej, teren drogi głównej, teren drogi głównej ruchu przyspieszonego, teren infrastruktury technicznej, teren komunikacji kolei linowej, teren komunikacji kolejowej i szynowej, teren komunikacji lotniczej, teren komunikacji wodnej, teren obsługi komunikacji, teren ogrodów działkowych
Dodatkowy profil funkcjonalny strefy planistycznej:	teren drogi zbiorczej, teren lasu, teren wód, teren zieleni naturalnej, teren zieleni urządzonej
Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy:	nie określa się
Maksymalny udział powierzchni zabudowy (%):	nie określa się
Maksymalna wysokość zabudowy (m):	nie określa się
Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%):	nie określa się
Strefa planistyczna:	**8SK – strefa komunikacyjna**
Podstawowy profil funkcjonalny strefy planistycznej:	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
Dodatkowy profil funkcjonalny strefy planistycznej:	teren zieleni urządzonej, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren drogi zbiorczej
Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy:	nie określa się
Maksymalny udział powierzchni zabudowy (%):	nie określa się
Maksymalna wysokość zabudowy (m):	nie określa się
Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%):	nie określa się
Strefa planistyczna:	**9SK – strefa komunikacyjna**
Podstawowy profil funkcjonalny strefy planistycznej:	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
Dodatkowy profil funkcjonalny strefy planistycznej:	teren drogi zbiorczej, teren lasu, teren usług handlu detalicznego, teren wód, teren zieleni naturalnej, teren zieleni urządzonej
Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy:	nie określa się
Maksymalny udział powierzchni zabudowy (%):	nie określa się
Maksymalna wysokość zabudowy (m):	nie określa się
Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%):	nie określa się
Strefa planistyczna:	**23SK – strefa komunikacyjna**
Podstawowy profil funkcjonalny strefy planistycznej:	teren autostrady, teren drogi ekspresowej, teren drogi głównej, teren drogi głównej ruchu przyspieszonego, teren infrastruktury technicznej, teren komunikacji kolei linowej, teren komunikacji kolejowej i szynowej, teren komunikacji lotniczej, teren komunikacji wodnej, teren obsługi

	komunikacji, teren ogrodów działkowych
Dodatkowy profil funkcjonalny strefy planistycznej:	teren drogi zbiorczej, teren lasu, teren wód, teren zieleni naturalnej, teren zieleni urządzonej
Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy:	nie określa się
Maksymalny udział powierzchni zabudowy (%):	nie określa się
Maksymalna wysokość zabudowy (m):	nie określa się
Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%):	nie określa się

Analizowany obszar nie znajduje się w granicach obszaru uzupełnienia zabudowy (OUZ) wyznaczonego w Planie ogólnym.

Ustalenia Planu ogólnego miasta Płocka dla obszaru analizy zostały przedstawione w załączniku graficznym nr 2.

2.2. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego obowiązujące na obszarze analizy i w jego bliskim sąsiedztwie

Obszar analizy aktualnie jest objęty ustaleniami Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Lotnisko" w Płocku, przyjętego Uchwałą Nr 383/XXII/2020 Rady Miasta Płocka z 27 sierpnia 2020 roku w sprawie Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Lotnisko" w Płocku, opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego w dniu 12 października 2020 roku poz. 10291, oraz ustaleniami Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Trzepowo" w Płocku, przyjętego Uchwałą Nr 836/XLIX/2014 Rady Miasta Płocka z 24 czerwca 2014 roku w sprawie Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Trzepowo" w Płocku, opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego w dniu 11 lipca 2014 roku poz. 6754.

Podstawowe ustalenia w zakresie przeznaczenia terenów powyżej wskazanych planów miejscowych obowiązujących w obszarze analizy przedstawiają poniższe tabele.

Tabela 2. Podstawowe ustalenia w zakresie przeznaczenia terenów wynikającego z Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Lotnisko" w Płocku.

Symbol	Przeznaczenie
U	Tereny zabudowy usługowej
PU	Tereny obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i usług
Z	Teren zieleni
ZL	Teren lasu
KDGP	Teren drogi publicznej klasy głównej ruchu przyspieszonego
KDG	Tereny dróg publicznych klasy głównej
KDD	Tereny dróg publicznych klasy dojazdowej
KDL	Tereny dróg publicznych klasy lokalnej
KK	Teren kolejowy - zamknięty

Tabela 3. Podstawowe ustalenia w zakresie przeznaczenia terenów wynikającego z Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Trzepowo" w Płocku.

Symbol	Przeznaczenie
KDG	Teren drogi publicznej klasy głównej

W stanie istniejącym docelowe zagospodarowanie terenu określone w ustaleniach obowiązującego planu miejscowego nie zostało dotychczas zrealizowane. Poza pasem drogowym drogi nr 559 (północno-zachodniej obwodnicy miasta) wraz z towarzyszącą infrastrukturą techniczną, przedmiotowy obszar pozostaje obecnie niezabudowany, a w jego faktycznym użytkowaniu dominują grunty leśne, użytki rolne oraz tereny zieleni nieurządzonej.

W bezpośrednim sąsiedztwie obszaru objętego analizą obowiązują:

- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Trzepowo" w Płocku, przyjęty Uchwałą Nr 836/XLIX/2014 Rady Miasta Płocka z 24 czerwca 2014 roku w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Trzepowo" w Płocku, opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego w dniu 11 lipca 2014 roku, poz. 6754 - plan nr 55;
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Lotnisko" w Płocku - przyjęty Uchwałą Nr 383/XXII/2020 Rady Miasta Płocka z dnia 27 sierpnia 2020 r. w sprawie Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Lotnisko" w Płocku, opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego w dniu 12 października 2020 roku poz. 10291 - plan nr 70.

W granicach obszaru analizowanego, zgodnie z ustaleniami obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, w bezpośrednim sąsiedztwie od strony północno-zachodniej dominują tereny o funkcji produkcyjno-usługowej oraz ogrodów działkowych. Od strony południowo-zachodniej dominują tereny lotniska, a od strony południowo-wschodniej - tereny o funkcji produkcyjnej, magazynowej, składowej i usługowej.

Ustalenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla obszaru analizy zostały przedstawione w załączniku graficznym nr 3.

3. Struktura własności nieruchomości

Obszar objęty analizą to grunty stanowiące:

- własność Skarbu Państwa – **13,33 %** - 7,34 ha;
- użytkowanie wieczyste Skarbu Państwa – **2,07 %** - 1,14 ha;
- własność Gminy Miasta Płocka – **27,74 %** - 15,28 ha;
- własność osób fizycznych – **25,40 %** - 13,99 ha;
- własność województwa – **5,87%** - 3,23 ha;
- własność spółek prawa handlowego – **25,59 %** - 14,09 ha.

Strukturę własności gruntów na analizowanym obszarze przedstawia załącznik graficzny nr 4.

4. Wnioski w sprawie zmiany planu miejscowego

W okresie od dnia 1 stycznia 2014 r. do 30 października 2026 r. dla obszaru objętego analizą nie wpłynęły żadne wnioski w sprawie sporządzenia lub zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

5. Wydane pozwolenia na budowę

Analiza wydanych pozwoleń na budowę od dnia 1 stycznia 2014 r. do 30 października 2026 r. wykazała, iż w podanym okresie wydano łącznie 3 pozwolenia:

- 2014 rok – 1 pozwolenie:
  - 1 pozwolenie – budowa zieleni cmentarnej;
- 2021 rok – 1 pozwolenie:
  - 1 pozwolenie – infrastruktura techniczna;

- 2026 rok – 1 pozwolenie:
  - 1 pozwolenie – infrastruktura techniczna.

III. Wyznaczenie obszaru przeznaczonego do objęcia miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego

Wyznaczenie granic obszaru, dla którego zasadne jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, wymaga uwzględnienia istniejącego zagospodarowania, uwarunkowań przestrzennych, komunikacyjnych i infrastrukturalnych oraz możliwości dalszego rozwoju poszczególnych terenów. Istotne jest również uwzględnienie zagospodarowania terenów sąsiednich oraz istniejących powiązań funkcjonalnych i komunikacyjnych, co pozwoli na właściwe kształtowanie struktury przestrzennej obszaru.

Ze względu na specyfikę analizowanego terenu, jego istniejące zagospodarowanie oraz potrzebę kompleksowego uregulowania zasad jego dalszego rozwoju, za zasadne uznaje się objęcie miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego całego analizowanego obszaru. Granice obszaru przeznaczonego do objęcia planem zostały wyznaczone w następujący sposób:

- od zachodu – punkt określony przez współrzędne x: 5826567,520, y: 7412857,215 (współrzędne dziesiętne w układzie 2000 strefa 7, EPSG: 2178) stanowiący fragment zachodniej i północno-zachodniej granicy działki o numerze ewidencyjnym gruntów 1/7 (obręb nr 6 – Kostrogaj Rolniczy) oraz zachodnia granica działki o numerze ewidencyjnym gruntów 1/6 (obręb nr 6 – Kostrogaj Rolniczy) do przecięcia z punktem określonym przez współrzędne x: 5826828,190, y: 7413177,100 (współrzędne dziesiętne w układzie 2000 strefa 7, EPSG: 2178), zachodnia granica działki o numerze ewidencyjnym gruntów 38/4 (obręb nr 5 – Kostrogaj Przemysłowy) do przecięcia z punktem określonym przez współrzędne x: 5826895,030, y: 7413210,610 (współrzędne dziesiętne w układzie 2000 strefa 7, EPSG: 2178), zachodnia i północna granica działki o numerze ewidencyjnym gruntów 38/3 (obręb nr 5 – Kostrogaj Przemysłowy), do przecięcia z punktem określonym przez współrzędne x: 5826996,250, y: 7413285,200 (współrzędne dziesiętne w układzie 2000 strefa 7, EPSG: 2178), wschodni fragment działki o numerze ewidencyjnym gruntów 35/1 (obręb nr 5 – Kostrogaj Przemysłowy) do przecięcia z punktem określonym przez współrzędne x: 5827083,410, y: 7413345,970 (współrzędne dziesiętne w układzie 2000 strefa 7, EPSG: 2178), północna i północno-zachodnia granica działki o numerze ewidencyjnym gruntów 215/31 (obręb nr 2 – Trzepowo);
- od północy – północno-wschodnia granica działki o numerze ewidencyjnym gruntów 215/31 (obręb nr 2 – Trzepowo) do przecięcia z punktem określonym przez współrzędne x: 5827088,023, y: 7413491,685 (współrzędne dziesiętne w układzie 2000 strefa 7, EPSG: 2178), linia łącząca kolejny punkt określony przez współrzędne x: 5827059,789, y: 7413514,876 (współrzędne dziesiętne w układzie 2000 strefa 7, EPSG: 2178), fragment południowo-wschodniej i południowej granicy działki o numerze ewidencyjnym gruntów 1/9 (obręb nr 6 – Kostrogaj Rolniczy), do przecięcia z punktem określonym przez współrzędne x: 5827030,630, y: 7413483,200 (współrzędne dziesiętne w układzie 2000 strefa 7, EPSG: 2178), północna, północno-wschodnia i południowo-wschodnia granica działki o numerze ewidencyjnym gruntów 6 (obręb nr 6 – Kostrogaj Rolniczy), wschodnia i północno-wschodnia granica działki o numerze ewidencyjnym gruntów 7/5 (obręb nr 6 – Kostrogaj Rolniczy), północne i północno-wschodnie granice działek o numerach ewidencyjnych gruntów 7/9, 8/2, 9/2, 10, 11/2 (obręb nr 6 – Kostrogaj Rolniczy);
- od wschodu – wschodnia granica działki o numerze ewidencyjnym gruntów 11/2 (obręb nr 6 – Kostrogaj Rolniczy), do przecięcia z punktem określonym przez współrzędne x: 5823895,030, y: 7413631,790 (współrzędne dziesiętne w układzie 2000 strefa 7, EPSG: 2178), linia łącząca kolejny punkt określony przez współrzędne x: 5826347,838, y: 7413773,338 (współrzędne dziesiętne w układzie 2000 strefa 7, EPSG: 2178), południowo-zachodni fragment granicy działki o numerze ewidencyjnym gruntów 175/8

(obręb nr 6 – Kostrogaj Rolniczy), południowo-wschodnie granice działek o numerach ewidencyjnych gruntów 175/25, 175/26 (obręb nr 6 – Kostrogaj Rolniczy);
- od południa – południowe i południowo zachodnie granice działek o numerach ewidencyjnych gruntów 175/26, 175/23, 175/21, 175/20 (obręb nr 6 – Kostrogaj Rolniczy), do przecięcia z punktem określonym przez współrzędne x: 5826567,520, y: 7412857,215 (współrzędne dziesiętne w układzie 2000 strefa 7, EPSG: 2178).

Granicę obszaru przeznaczonego do objęcia Miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Bartoszewskiego w Płocku przedstawia załącznik graficzny nr 5.

IV. Zasadność przystąpienia do sporządzenia planu i przewidywane rozwiązania

1. Zasadność przystąpienia do sporządzenia planu

Po przeprowadzeniu analizy dotyczącej uwarunkowań stanu istniejącego i ustaleń planistycznych, w świetle obowiązujących przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym należy stwierdzić, że przystąpienie do sporządzenia planu jest zasadne, gdyż wynika z konieczności:

- wskazania terenu pod rozbudowę cmentarza położonego w sąsiedztwie granic przystąpienia do planu, powyższe rozszerzenie granic cmentarza wymaga objęcia obszaru planem miejscowym zgodnie z art. 3 ustawy z dnia 31 stycznia 1959 r. o cmentarzach i chowaniu zmarłych (Dz. U. 2025 roku poz. 1590);

- wyznaczenia stref ochrony sanitarnej od cmentarza;

- dostosowania ustaleń planu miejscowego do aktualnych uwarunkowań prawnych dotyczących planowania przestrzennego;

- uwzględnienia ustaleń obowiązującego Planu ogólnego miasta Płocka przy określaniu zasad zagospodarowania obszaru objętego planem;

- dostosowania przeznaczenia oraz zasad zagospodarowania do aktualnych uwarunkowań i planowanego sposobu jego wykorzystania, z uwzględnieniem istniejącego zagospodarowania oraz uwarunkowań środowiskowych, infrastrukturalnych i komunikacyjnych.

2. Przewidywane rozwiązania

Zgodnie z art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538 z późn. zm.) w celu realizacji ogólnych założeń polityki przestrzennej, w tym ustalenia przeznaczenia poszczególnych terenów oraz określenia sposobów ich zagospodarowania i zabudowy Rada Gminy podejmuje uchwałę o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Przed podjęciem powyższej uchwały Prezydent Miasta wykonuje analizy dotyczące zasadności przystąpienia do sporządzenia planu miejscowego oraz ustala niezbędny zakres prac planistycznych.

Plan miejscowy uchwala się po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń planu ogólnego gminy. W związku z powyższym przy sporządzaniu planu należy uwzględnić ustalenia obowiązującego Planu ogólnego miasta Płocka, w szczególności określone w nim strefy planistyczne oraz pozostałe ustalenia mające wpływ na sposób zagospodarowania analizowanego obszaru. W związku z powyższym projekt planu winien uwzględniać:

- ustalenia obowiązującego Planu ogólnego miasta Płocka;
- zachowanie istniejącego parkingu do obsługi cmentarza komunalnego w Płocku oraz drogi wewnętrznej;
- rozszerzenie granic cmentarza wraz ze wskazaniem stref ochrony sanitarnej.

V. Ustalenie niezbędnego zakresu prac planistycznych

Do niezbędnych prac planistycznych należą:

- sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z uwzględnieniem stosowanych standardów określonych Rozporządzeniem Ministra Finansów i Gospodarki z dnia 7 września 2026 r. w sprawie sposobu przygotowania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. 2026 poz. 1192) oraz odpowiednio do zakresu planu z uwzględnieniem stosownych zapisów art. 15 ust. 2 i 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 roku poz. 538 z późn. zm.);
- stworzenie spójnych podstaw do harmonijnego rozwoju obszaru w zakresie struktury.

Dostosowanie prawa lokalnego do aktualnych potrzeb może nastąpić jedynie w trybie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

VI. Podsumowanie

Po szczegółowym przeanalizowaniu wskazanego obszaru w zakresie zapisów w obowiązującym Planie ogólnym miasta Płocka oraz innych uwarunkowań obszaru stwierdzono, że zasadnym jest przystąpienie do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w wyznaczonych granicach stanowiących załącznik nr 5 do analizy.

Obszar wskazany do sporządzenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Bartoszewskiego w Płocku wymaga zapisów dotyczących wprowadzenia terenu cmentarza, co jest zasadnym do rozszerzenia granic istniejącego cmentarza w sąsiedztwie obszaru objętego przystąpieniem do planu. Aktualne zapisy planu, który obejmują analizowany obszar uniemożliwiają realizację tego rodzaju inwestycji.

VII. Załączniki graficzne

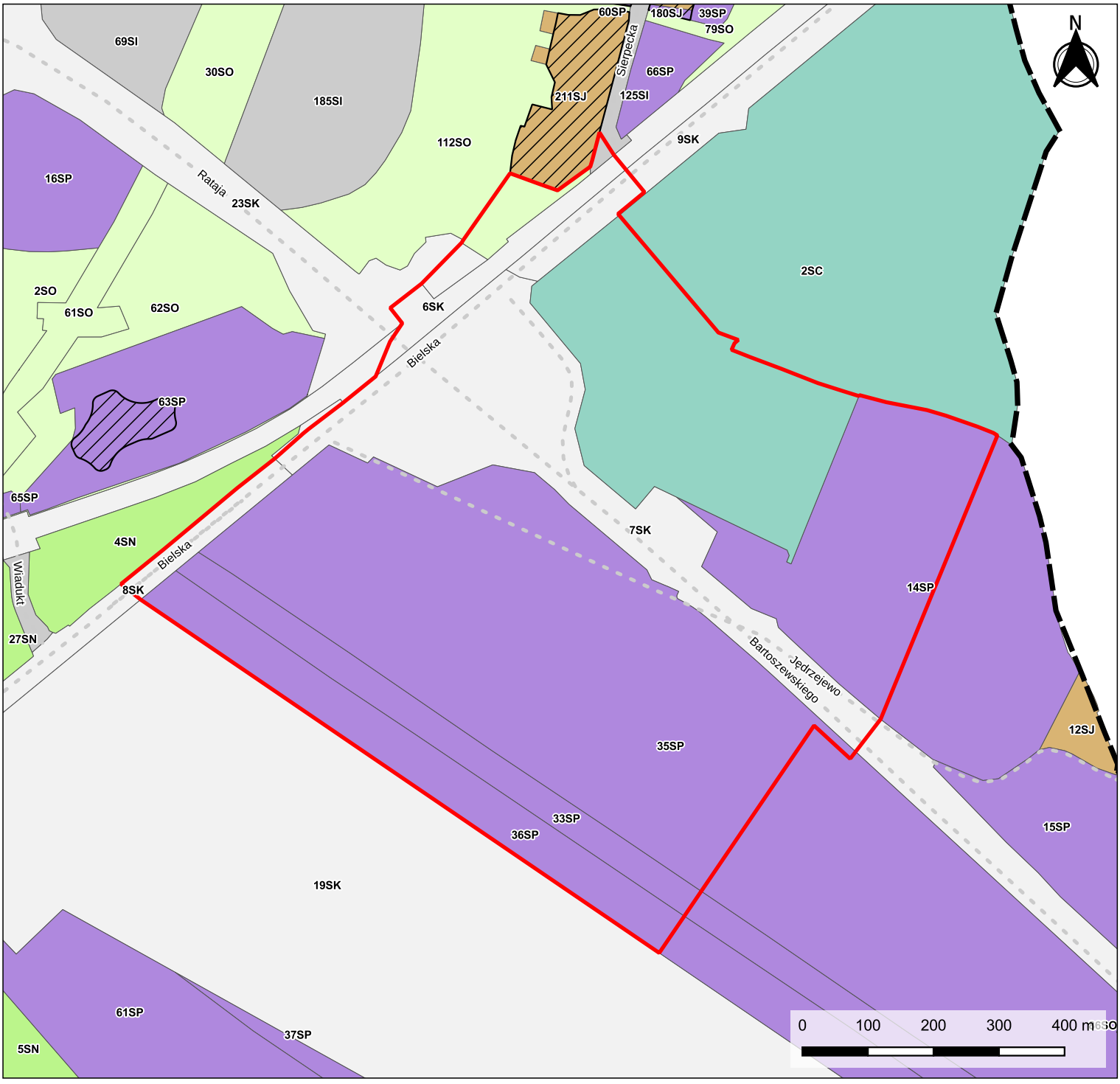
Załącznik nr 1 - Granica obszaru objętego analizą



Legenda

- granica obszaru wskazanego do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
- ulice
- granica administracyjna miasta Płocka

Załącznik nr 2 - Sytuacja planistyczno-prawna
Ustalenia Planu ogólnego miasta Płocka



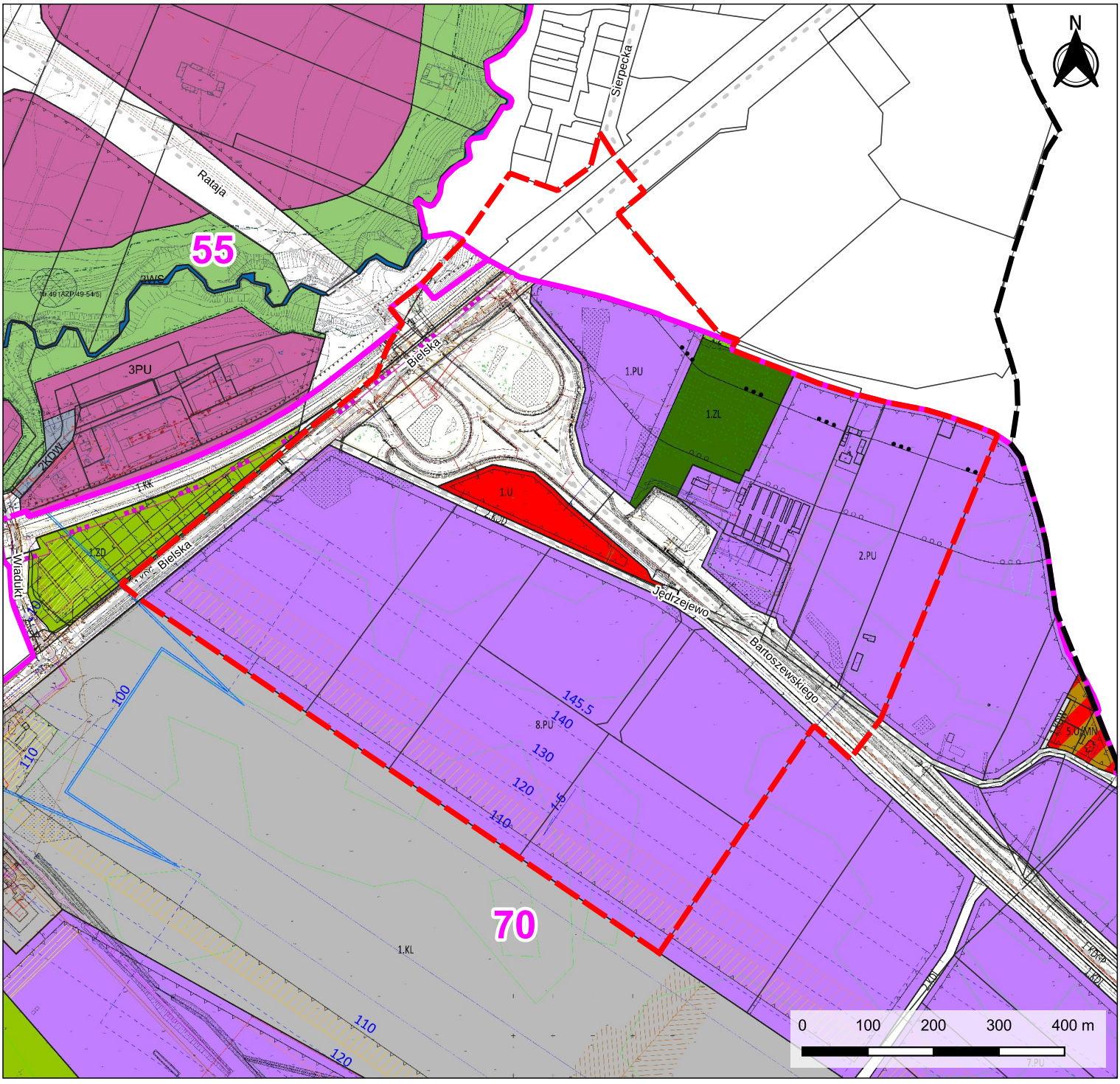
Legenda

- granica obszaru wskazanego do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
- ulice
- obszar uzupełnienia zabudowy
- granica administracyjna miasta Płocka

Strefy planistyczne:

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

Załącznik nr 3 - Sytuacja planistyczno-prawna
Ustalenia Miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego



Legenda

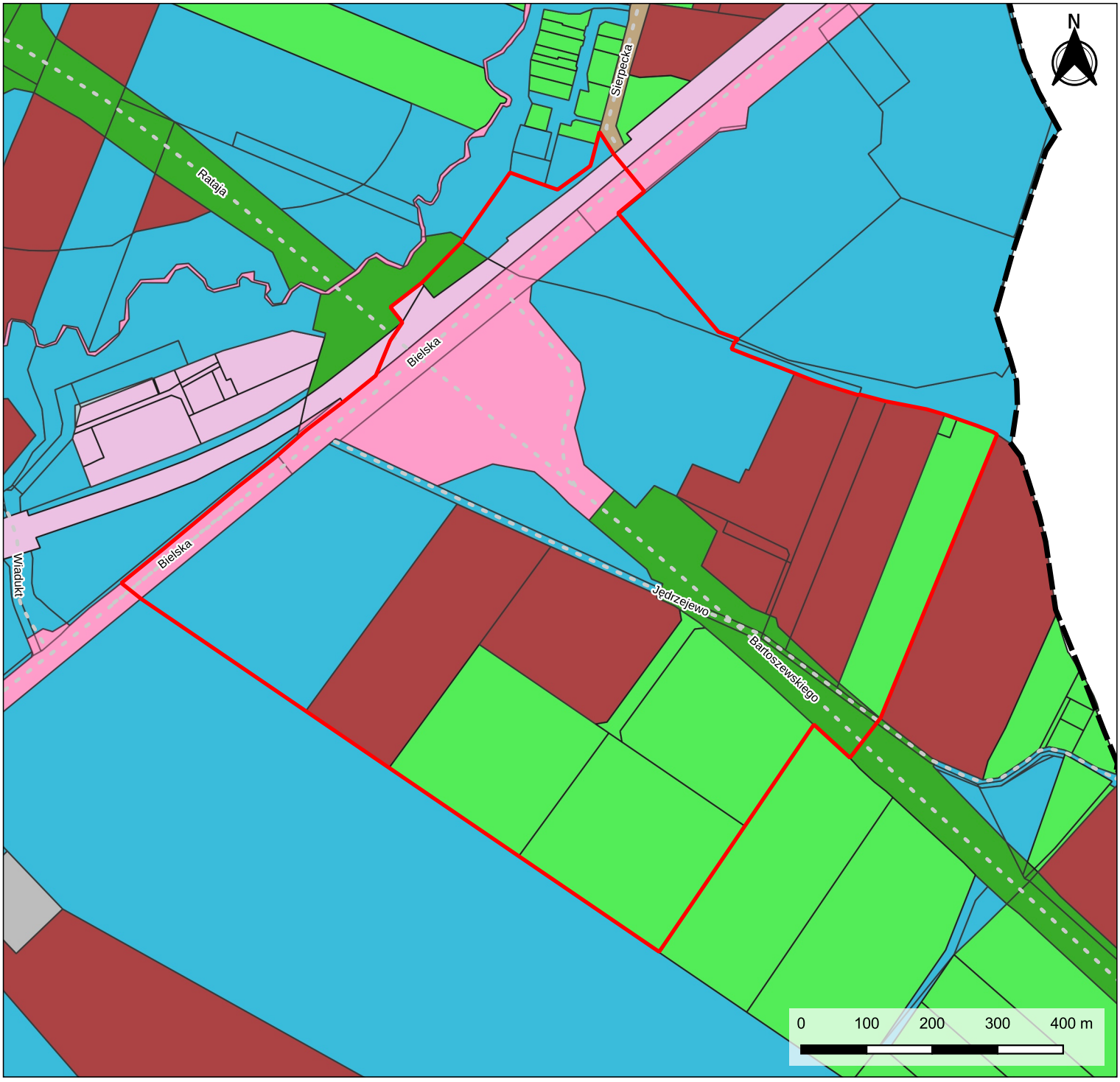
- granica obszaru wskazanego do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
- granice obowiązujących planów
- granice działek ewidencyjnych
- ulice
- granica administracyjna miasta Płocka

55 Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Trzepowo” w Płocku

70 Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Lotnisko” w Płocku

Analiza zasadności przystąpienia do Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
w rejonie ulicy Bartoszewskiego w Płocku

Załącznik nr 4 - Struktura własności gruntów



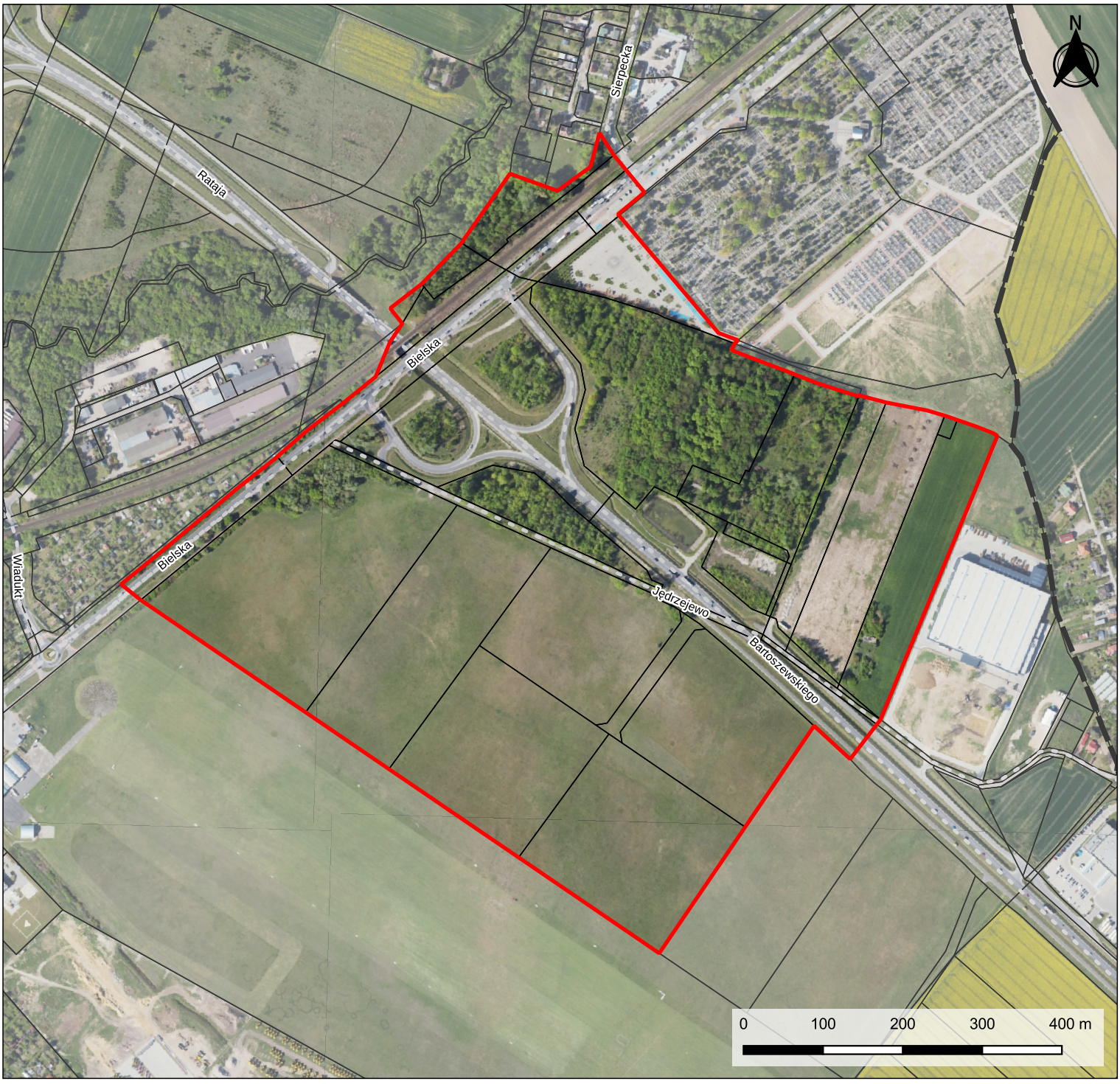
Legenda

- granica obszaru wskazanego do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
- ulice
- granica administracyjna miasta Płocka

Struktura własności:

- Skarb Państwa
- Skarb Państwa w wieczystym użytkowaniu
- województwa
- gminy i związki międzygminne
- gminy i związki międzygminne w wieczysty użytkowaniu
- spółki prawa handlowego
- jednoosobowe spółki jednostek samorządu terytorialnego
- osoby fizyczne
- inne podmioty ewidenyjne

Załącznik nr 5 - Granica terenu wskazanego do objęcia ustaleniami Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Bartoszewskiego w Płocku



Legenda

- granica obszaru wskazanego do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
- ulice
- granice działek ewidencyjnych
- granica administracyjna miasta Płocka