

**UCHWAŁA Nr 89/VII/07**  
**Rady Miasta Płocka**  
**z dnia 27 marca 2007 roku**

w sprawie: Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego pomiędzy ulicami: Armii Krajowej, Sikorskiego, Armii Krajowej i Wyszogrodzką na osiedlu Podolszyce Północ w Płocku.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003r. Nr 80, poz. 717; z 2004 r. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492; z 2005 Nr 113, poz.954, Nr 130, poz. 1087; z 2006r. Nr 45, poz.319, Nr 225, poz. 1635), oraz art. 7 ust. 1 pkt. 1, art. 18 ust. 2 pkt. 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591; z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 127, Nr 214, poz.1806; z 2003r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568; z 2004r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203, Nr 167, poz. 1759; z 2005r. Nr 172, poz. 441, Nr 175, poz. 1457; z 2006r. Nr 17, poz. 128 i Nr 181, poz. 1337) i uchwały Nr 323/XVII/03 Rady Miasta Płocka z dnia 25 listopada 2003r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego pomiędzy ulicami: Armii Krajowej, Sikorskiego, Armii Krajowej i Wyszogrodzką na osiedlu Podolszyce Północ w Płocku,

Rada Miasta Płocka uchwala, co następuje:

**Rozdział I**

**PRZEPISY OGÓLNE**

**§ 1.** Uchwala się Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego pomiędzy ulicami: Armii Krajowej, Sikorskiego, Armii Krajowej i Wyszogrodzką na osiedlu Podolszyce Północ w Płocku, po stwierdzeniu jego zgodności z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Płocka”.

**§ 2.** Plan obejmuje obszar o powierzchni ok. 10,5 ha położony we wschodniej części miasta, którego granice wyznaczają: od północy linia rozgraniczająca ul. Sikorskiego, od wschodu linia rozgraniczająca ul. Armii Krajowej, od południa linia rozgraniczająca ul. Wyszogrodzkiej, od zachodu linia rozgraniczająca ul. Armii Krajowej.

**§ 3.** 1. Integralną częścią uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
  - 2) rozstrzygnięcie dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
  - 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.
2. Rysunek, o którym mowa w ust. 1, określa podstawowe przeznaczenie terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi oraz ich warunki zabudowy i zasady uzbrojenia.
- 1) Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- a) granice obszaru objętego planem,
- b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu,
- c) podstawowe przeznaczenie terenów:
  - teren zabudowy usługowej – **U**,
  - teren rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup> – **UC**,
  - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – **MW**,
  - teren drogi publicznej – **KD**,
  - teren komunikacji pieszej – **KX**,
- d) budynki adaptowane,
- e) obowiązująca linia zabudowy,
- f) maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy,
- g) szczególnie eksponowane elewacje,
- h) dominanta wysokościowa,
- i) istniejące wjazdy do adaptacji,
- j) zasada obsługi komunikacyjnej,
- k) granica strefy ochrony konserwatorskiej.

**§ 4.** Ilekróć w uchwale jest mowa o:

- 1) **ustawie** – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 ze zmianami), o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 2) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 3) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miasta Płocka, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 4) **planie** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę wraz z załącznikami (rysunkiem planu, stwierdzeniem zgodności miejscowego planu z ustaleniami „Studium uwarunkowań kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Płocka”, rozstrzygnięciami dotyczącymi: sposobu rozpatrzenia uwag do projektu planu miejscowego i o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy);
- 5) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek planu sporządzony na mapie w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 6) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które przeważa na danym terenie (stanowi min. 60% powierzchni terenu) wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;
- 7) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć inne przeznaczenie terenu, niestwarzające uciążliwości dla funkcji podstawowej, które uzupełnia przeznaczenie podstawowe i nie jest z nim sprzeczne;
- 8) **obszarze planu** – należy przez to rozumieć obszar objęty niniejszym planem w granicach przedstawionych na rysunku planu;
- 9) **terenie** – należy przez to rozumieć teren wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony symbolem, w którym litery oznaczają przeznaczenie podstawowe terenu;
- 10) **działce** – należy przez to rozumieć działkę budowlaną zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;

- 11) **uciążliwości obiektów i urządzeń** – należy przez to rozumieć negatywne ich oddziaływanie na otoczenie, powodowane emisją gazów i pyłów, zapachów, hałasu, promieniowania itp., a także wynikające ze wzmożonego ruchu pojazdów związanego z funkcjonowaniem tych obiektów i urządzeń;
- 12) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię poziomego rzutu bryły budynku (mierzoną po zewnętrznym obrysie), przy czym powierzchnię zabudowy działki obliczamy jako powierzchnię zabudowy wszystkich obiektów budowlanych, występujących w obrębie działki i określamy stosunkiem sumy powierzchni rzutów do powierzchni działki, wyrażonym w procentach;
- 13) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć powierzchnię działki niezabudowaną i nieutwardzoną z wytworzoną warstwą gleby, pokrytą trwałą roślinnością lub wodą i wyrażoną w procentach jako stosunek powierzchni niezabudowanej i nieutwardzonej do powierzchni działki;
- 14) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć granice pomiędzy terenami o różnym przeznaczeniu podstawowym lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 15) **maksymalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć możliwość swobodnego sytuowania budynków (obiektów kubaturowych), lecz bez prawa przekroczenia tej linii;
- 16) **obowiązującej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię obowiązującego sytuowania frontowych ścian obiektów budowlanych;
- 17) **intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć wskaźnik zdefiniowany jako stosunek sumy powierzchni, liczonej w zewnętrznym obrysie murów, nadziemnych kondygnacji budynków zlokalizowanych na danym terenie do powierzchni tego terenu;
- 18) **szczególnie eksponowanej elewacji** – należy przez to rozumieć rozwiązania architektoniczne wyjątkowe ze względu na ich usytuowanie;
- 19) **drodze, pasie drogowym** – należy przez to rozumieć pas terenu prawnie wydzielony liniami rozgraniczającymi, przebiegający przez tereny istniejącego i projektowanego zainwestowania miejskiego, przeznaczony do ruchu lub postoju pojazdów i do ruchu pieszego, wraz ze znajdującymi się w jego ciągu obiektami inżynierskimi:
  - jezdnią,
  - placami,
  - zatokami postojowymi,
  - chodnikami,
  - zielenią,
  - urządzeniami technicznymi związanymi z prowadzeniem i zabezpieczeniem ruchu, a ponadto przeznaczony do prowadzenia ciągów uzbrojenia komunalnego i obsługi komunikacyjnej otoczenia w zakresie zależnym od klasy, kategorii i funkcji ulicy;
- 20) **stanowisku archeologicznym** – należy przez to rozumieć miejsce, z zachowanymi w ziemi pozostałościami dawnych osad, umieszczone w wykazie stanowisk archeologicznych.
- 21) **zasadzie obsługi komunikacyjnej** – należy przez to rozumieć obowiązek podłączenia komunikacyjnego do wskazanej ulicy, gdzie miejsce podłączenia ma charakter orientacyjny.

**§ 5.** Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest:

- 1) określenie przeznaczenia terenu umożliwiające uregulowanie zasad zabudowy i zagospodarowania;
- 2) stworzenie podstaw materialno-prawnych do wydawania decyzji administracyjnych;
- 3) ochrona interesów publicznych o znaczeniu lokalnym w zakresie komunikacji, infrastruktury technicznej i ochrony środowiska;
- 4) umożliwienie rozwoju usług, z zachowaniem wymogów ładu przestrzennego przy dostosowaniu do lokalnych i ponadlokalnych uwarunkowań, a w szczególności umożliwienie racjonalnego wykorzystania terenu.

**§ 6.** Ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy;
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów,
- 8) granice i sposoby zagospodarowania terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych – nie ustala się;
- 9) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 10) szczegółowe warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 11) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 12) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – nie ustala się;
- 13) stawkę procentową, na podstawie, której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

## Rozdział II

### USTALENIA OGÓLNE

**§ 7. 1.** W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego plan ustala granicę strefy ochrony konserwatorskiej dla stanowiska archeologicznego podlegającego ochronie konserwatorskiej na mocy przepisów odrębnych.

2. Dla strefy ochrony konserwatorskiej plan ustala obowiązek:

- 1) przeprowadzenia na koszt właściciela nieruchomości bądź inwestora archeologicznych badań weryfikacyjno-sondazowych, poprzedzających wszelkie działania budowlane w jej granicach;
- 2) prowadzenia przez inwestorów wszelkich planowanych inwestycji związanych z robotami ziemnymi w uzgodnieniu ze Służbą Ochrony Zabytków.

**§ 8.** Plan ustala następujące zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) powiązanie obszaru planu z układem komunikacji drogowej miasta i regionu poprzez ul. Wyszogrodzką;
- 2) dla obszaru planu i wchodzących w jego skład terenów określa się:
  - a) linie rozgraniczające terenów dróg publicznych – KDZ i KDL,
  - b) linie rozgraniczające terenu drogi wewnętrznej – KDW,
  - c) linie rozgraniczające terenów komunikacji pieszej – KX;
- 3) w zakresie miejsc parkingowych poprzez:
  - a) obowiązek zaspokojenia potrzeb parkingowych w ramach terenów zgodnie z ustaleniami szczegółowymi planu i warunkami określonymi w przepisach odrębnych,
  - b) dopuszczenie urządzenia miejsc postojowych w liniach rozgraniczających ulic za zgodą zarządcy drogi.

**§ 9. 1.** Plan ustala zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

- 1) zaopatrzenie wszystkich terenów przeznaczonych w planie na cele zabudowy w media infrastruktury technicznej oraz odbiór ścieków poprzez istniejące i projektowane zbiorowe systemy uzbrojenia:
    - a) miejską sieć wodociągową,
    - b) miejską sieć kanalizacji sanitarnej i deszczowej,
    - c) sieć gazową,
    - d) sieci elektroenergetyczne średniego i niskiego napięcia,
    - e) sieć ciepłą bądź alternatywnie z indywidualnych źródeł ciepła z obowiązkiem stosowania technologii i paliw ekologicznych,
    - f) sieci telefoniczne;
  - 2) w stosunku do istniejących urządzeń uzbrojenia terenów ustala się adaptację z możliwością rozbudowy, modernizacji i przebudowy, w przypadku kolizji z planowanym zagospodarowaniem oraz możliwość likwidacji z uwagi na stan techniczny lub zaniechanie eksploatacji,
  - 3) lokalizację projektowanych sieci uzbrojenia terenu ustala się w liniach rozgraniczających ulic, przy zachowaniu wzajemnych normatywnych odległości, stosownie do przepisów szczególnych.
2. Gospodarowanie odpadami komunalnymi na terenie nieruchomości zgodnie z ustaleniami określonymi w Uchwale Rady Miasta dotyczącej utrzymania, porządku

- i czystości w gminie; zasady gospodarowania odpadami innymi niż komunalne zgodnie z ustawą o odpadach i ustawą prawo ochrony środowiska.
3. W zakresie zaopatrzenia w wodę:
    - podstawowym źródłem zaopatrzenia w wodę na cele bytowe, gospodarcze i p.poż. będzie sieć wodociągowa Ø 160 mm w ul. Sikorskiego i/lub w ul. Wyszogrodzkiej.
  4. W zakresie odprowadzenia ścieków sanitarnych:
    - podstawowy układ stanowić będzie kolektor sanitarny w ul. Sikorskiego (Ø 300 mm).
  5. W zakresie odprowadzenia wody deszczowej:
    - podstawowy układ stanowić będzie kolektor deszczowy Ø 400 mm w ul. Sikorskiego.
  6. W zakresie zaopatrzenia w ciepło:
    - zaopatrzenie w ciepło z sieci cieplnej 2D x 400 mm w ul. Sikorskiego lub alternatywnie z indywidualnych źródeł ciepła z obowiązkiem stosowania technologii i paliw ekologicznych.
  7. W zakresie zaopatrzenia w gaz:
    - podstawowym źródłem zaopatrzenia w gaz będzie gazociąg Ø 315 mm w ul. Wyszogrodzkiej. Dopuszczalnym źródłem zaopatrzenia w gaz będzie gazociąg Ø 90 mm w ul. Sikorskiego,
  8. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
    - zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących i projektowanych stacji transformatorowych oraz kablowych linii średniego i niskiego napięcia,
  9. W zakresie telekomunikacji:
    - dostęp z sieci telekomunikacyjnej z ul. Wyszogrodzkiej, ul. Armii Krajowej i ul. Sikorskiego.

**§ 10.** Plan zakazuje:

- 1) wykonywania i wykańczania elewacji obiektów w technologii blach trapezowych i falistych,
- 2) stosowania ogrodzeń.

**§ 11.** Ustalenia w planie dotyczące zasady podziału i scalenia działek nie dotyczą wydzieleń geodezyjnych dla sieci i urządzeń sieciowych infrastruktury technicznej.

## **Rozdział III**

### **USTALENIA SZCZEGÓLWE**

**§ 12.** Na terenie rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>, oznaczonym symbolem **1UC**, plan ustala:

- 1) w zakresie przeznaczenia terenu:
  - a) przeznaczenie podstawowe – zabudowa budynkami handlowo-usługowymi,
  - b) przeznaczenie dopuszczalne – zabudowa budynkami:
    - biurowymi,
    - zakładów opieki medycznej,
    - szkół i instytucji badawczych,

- c) przeznaczenie zakazane - zabudowa budynkami typu: hale używane do targów, aukcji i wystaw, targowiska pod dachem, stacje paliw, stacje obsługi i tymczasowe obiekty budowlane.
- 2) w zakresie zagospodarowania terenu:
  - a) obowiązuje minimum 10% powierzchni terenu lub działki wydzielonej w ramach terenu jako powierzchni biologicznie czynnej,
  - b) powierzchnię zabudowy nieprzekraczającą 90% powierzchni terenu lub działki wydzielonej w ramach terenu określonej maksymalnymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy,
  - c) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy jak na rysunku planu,
  - d) minimalny współczynnik intensywności zabudowy wynosi 2,
  - e) obowiązuje strefa ograniczonego zagospodarowania po 3 m na każdą stronę od istniejącej kanalizacji sanitarnej; w przypadku przełożenia kanalizacji sanitarnej w/w strefa nie obowiązuje,
  - f) obowiązek lokalizowania, od strony ul. Sikorskiego – oznaczonej na rysunku planu symbolem 2KDL, części zapleczych budynków,
- 3) w zakresie kształtowania zabudowy:
  - a) minimalną wysokość zabudowy – 12 m, maksymalną wysokość zabudowy – 20 m od poziomu terenu do górnej płaszczyzny stropu lub stropodachu nad najwyższą kondygnacją użytkową,
  - b) minimalna ilość kondygnacji nadziemnych – 3, maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych – 5,
  - c) dachy płaskie,
- 4) w zakresie podziału lub scalania nieruchomości:
  - a) możliwość scalania działek,
  - b) możliwość wtórnego podziału nieruchomości, gdy działki powstałe w wyniku podziału lub podziału i scalenia będą nie mniejsze niż 4 500 m<sup>2</sup>,
  - c) położenie nowej granicy podziału działki określając jej kąt do południowej linii rozgraniczającej terenu na 90° lub równoległy do niej,
  - d) położenie działki powstałej w wyniku scalenia, podziału lub podziału i scalenia jako przylegającej do terenu drogi publicznej.
- 5) w zakresie obsługi komunikacyjnej:
  - a) obowiązuje obsługa komunikacyjna, zgodnie z zasadą przedstawioną na rysunku planu, z terenu projektowanego odcinka ul. Sikorskiego – oznaczonej na rysunku planu symbolem 2KDL, dopuszcza się obsługę komunikacyjną z ul. Wyszogrodzkiej poprzez dubler przebiegający do niej równoległe,
  - b) w ramach terenu obowiązuje zapewnienie liczby miejsc parkingowych w ilości minimum 30 na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku.
- 6) Zapisane w ust. 1, 2, 3, 4, 5 warunki należy rozpatrywać łącznie z warunkami zapisanymi dla terenu UC w Miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego obszaru ul. Wyszogrodzkiej na odcinku centrum handlowo-usługowego w Płocku.

**§ 13.** Na terenie zabudowy usługowej, oznaczonym symbolem **1U**, plan ustala:

- 1) w zakresie przeznaczenia terenu:
  - a) przeznaczenie podstawowe – zabudowa budynkami biurowymi,
  - b) przeznaczenie dopuszczalne – zabudowa budynkami o trzech i więcej mieszkaniach,
  - c) przeznaczenie zakazane - zabudowa tymczasowymi obiektami budowlanymi.
- 2) w zakresie zagospodarowania terenu:
  - a) obowiązuje minimum 10% powierzchni terenu jako powierzchni biologicznie czynnej,
  - b) powierzchnię zabudowy nieprzekraczającą 80% powierzchni określonej maksymalnymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy,
  - c) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy jak na rysunku planu,

- d) minimalny współczynnik intensywności zabudowy wynosi 2,
  - e) dopuszcza się lokalizację zabudowy budynkami o trzech i więcej mieszkaniach od strony ul. Sikorskiego – oznaczonej na rysunku planu symbolem 2KDL,
  - f) obowiązek lokalizowania, od strony ul. Sikorskiego – oznaczonej na rysunku planu symbolem 2KDL, części zapleczych budynków,
- 3) w zakresie kształtowania zabudowy:
- a) minimalną wysokość zabudowy – 12 m, maksymalną wysokość zabudowy – 25 m od poziomu terenu do górnej płaszczyzny stropu lub stropodachu nad najwyższą kondygnacją użytkową,
  - b) minimalna ilość kondygnacji nadziemnych – 3, maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych – 6,
  - c) dachy płaskie,
- 4) w zakresie podziału lub scalania nieruchomości:
- a) możliwość scalania działek,
  - b) możliwość wtórnego podziału nieruchomości, gdy działki powstałe w wyniku podziału lub podziału i scalenia będą nie mniejsze niż 4 500 m<sup>2</sup>, z wyłączeniem podziału i scaleń mających na celu zmianę przebiegu linii rozgraniczającej tereny 1UC i 1U,
  - c) położenie nowej granicy podziału działki określając jej kąt do południowej linii rozgraniczającej terenu na 90° lub równoległy do niej,
  - d) położenie działki powstałej w wyniku scalenia, podziału lub podziału i scalenia jako przylegającej do terenu drogi publicznej.
- 5) w zakresie obsługi komunikacyjnej:
- a) obowiązuje obsługa komunikacyjna, zgodnie z zasadą przedstawioną na rysunku planu, z terenu projektowanego odcinka ul. Sikorskiego oznaczonej na rysunku planu symbolem 2KDL, i terenu projektowanej ulicy wewnętrznej oznaczonej na rysunku planu symbolem KDW,
  - b) w ramach terenu obowiązuje zapewnienie liczby miejsc parkingowych w ilości minimum 20 na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku i 1 miejsce postojowe na 1 mieszkanie.

**§ 14.** Na terenie rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>, oznaczonym symbolem **2UC**, plan ustala:

- 1) w zakresie przeznaczenia terenu:
- a) przeznaczenie podstawowe – zabudowa budynkami handlowo-usługowymi, przeznaczenie dopuszczalne – zabudowa budynkami:
    - biurowymi,
    - zakładów opieki medycznej,
    - szkół i instytucji badawczych,
  - b) przeznaczenie zakazane - zabudowa budynkami typu: hale używane do targów, aukcji i wystaw, targowiska pod dachem, stacje paliw, stacje obsługi i tymczasowe obiekty budowlane.
- 2) w zakresie zagospodarowania terenu:
- a) obowiązuje minimum 10% powierzchni terenu jako powierzchni biologicznie czynnej,
  - b) powierzchnię zabudowy maksymalnie jako 100% powierzchni określonej liniami zabudowy,
  - c) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy jak na rysunku planu,
  - d) obowiązujące linie zabudowy jak na rysunku planu,
  - e) minimalny współczynnik intensywności zabudowy wynosi 2,
  - f) obowiązek lokalizowania, od strony ul. Sikorskiego, części zapleczych budynków.
- 3) w zakresie kształtowania zabudowy:
- a) szczególnie eksponowane elewacje sąsiadujące z przestrzenią publiczną placu, jak na rysunku planu,



- b) minimalną wysokość zabudowy – 12 m, maksymalną wysokość zabudowy – 20 m od poziomu terenu do górnej płaszczyzny stropu lub stropodachu nad najwyższą kondygnacją użytkową,
  - c) minimalna ilość kondygnacji nadziemnych – 3, maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych – 5,
  - d) maksymalna wysokość części budynku jako dominanty wysokościowej do 25 m od poziomu terenu do górnej płaszczyzny stropu lub stropodachu nad najwyższą kondygnacją użytkową,
  - e) dachy płaskie,
- 4) w zakresie podziału lub scalania nieruchomości:
- a) możliwość scalania działek
  - b) możliwość wtórnego podziału nieruchomości, gdy działki powstałe w wyniku podziału lub podziału i scalenia będą nie mniejsze niż 3 500 m<sup>2</sup>,
  - c) położenie nowej granicy podziału działki określając jej kąt do południowej linii rozgraniczającej terenu na 90° lub równoległy do niej,
  - d) położenie działki powstałej w wyniku scalenia, podziału lub podziału i scalenia jako przylegającej do terenu drogi publicznej.
- 5) w zakresie obsługi komunikacyjnej:
- a) obowiązuje obsługa komunikacyjna, zgodnie z zasadą przedstawioną na rysunku planu, z terenu projektowanego odcinka ul. Sikorskiego oznaczonej na rysunku planu symbolem 2KDL, i terenu projektowanej ulicy wewnętrznej oznaczonej na rysunku planu symbolem KDW,
  - b) w ramach terenu obowiązuje zapewnienie liczby miejsc parkingowych w ilości minimum 20 na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku.

**§ 15.** Na terenie zabudowy usługowej, oznaczonym symbolem **2U**, plan ustala:

- 1) w zakresie przeznaczenia terenu:
  - a) przeznaczenie podstawowe – zabudowa budynkami usługowo-administracyjnymi,
- 2) w zakresie sposobu zagospodarowania terenu:
  - a) publiczny ciąg komunikacji pieszej, będący funkcjonalnym przedłużeniem terenu KX, długości 48 m, szerokości min. 10 m i wysokości przejścia min. 3 m, przechodzący przez pierwszą naziemną kondygnację obiektu usytuowanego na terenie,
  - b) powierzchnia terenu biologicznie czynna – nie dotyczy,
  - c) powierzchnię zabudowy jako 100% powierzchni terenu,
- 3) w zakresie kształtowania zabudowy:
  - a) szczególnie eksponowane elewacje jak na rysunku planu,
  - b) minimalną wysokość zabudowy – 12 m, maksymalną wysokość zabudowy – 20 m od poziomu terenu do górnej płaszczyzny stropu lub stropodachu nad najwyższą kondygnacją użytkową,
  - c) minimalna ilość kondygnacji nadziemnych – 3, maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych – 5,
  - d) dachy płaskie,
  - e) zapewnienie pionowej komunikacji między publicznym ciągiem pieszym, przechodzącym przez pierwszą naziemną kondygnację, a łącznikiem zlokalizowanym nad ul. Wyszogrodzką.
- 4) w zakresie podziału lub scalania nieruchomości:
  - a) możliwość scalania działek
  - b) położenie nowej granicy podziału działki określając jej kąt do południowej linii rozgraniczającej terenu na 90° lub równoległy do niej,
  - c) położenie działki powstałej w wyniku scalenia jako przylegającej do terenu drogi publicznej.

- 5) w zakresie obsługi komunikacyjnej:
  - a) obowiązuje obsługa komunikacyjna, zgodnie z zasadą przedstawioną na rysunku planu, z terenu projektowanego odcinka ul. Sikorskiego – oznaczonej na rysunku planu symbolem 2KDL, przez teren komunikacji pieszej oznaczony na rysunku planu symbolem KX.
  - b) w ramach zabezpieczenia miejsc parkingowych dopuszcza się realizację parkingu podziemnego na przyległym terenie KX, w ilości minimum 20 stanowisk na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku.

**§ 16.** Na terenie rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>, oznaczonym symbolem **3UC**, plan ustala:

- 1) w zakresie przeznaczenia terenu:
  - a) przeznaczenie podstawowe – zabudowa budynkami handlowo-usługowymi,
  - b) przeznaczenie dopuszczalne – zabudowa budynkami:
    - biurowymi,
    - zakładów opieki medycznej,
  - c) przeznaczenie zakazane - zabudowa budynkami typu: hale używane do targów, aukcji i wystaw, targowiska pod dachem i tymczasowe obiekty budowlane.
- 2) w zakresie sposobu zagospodarowania terenu dla projektowanej zabudowy:
  - a) obowiązuje minimum 10% powierzchni terenu jako powierzchni biologicznie czynnej,
  - b) powierzchnię zabudowy maksymalnie jako 100% powierzchni określonej liniami zabudowy,
  - c) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy jak na rysunku planu,
  - d) obowiązująca linia zabudowy jak na rysunku planu,
  - e) minimalny współczynnik intensywności zabudowy wynosi 1,5,
  - f) obowiązek lokalizowania części zapleczonej budynku od strony ul. Sikorskiego – oznaczonej na rysunku planu symbolem 2KDL,.
- 3) w zakresie kształtowania zabudowy:
  - a) minimalną wysokość zabudowy – 12 m, maksymalną wysokość zabudowy – 20 m od poziomu terenu do górnej płaszczyzny stropu lub stropodachu nad najwyższą kondygnacją użytkową,
  - b) minimalna ilość kondygnacji nadziemnych – 3, maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych – 5,
  - c) dachy płaskie,
- 4) w zakresie podziału lub scalania nieruchomości:
  - a) możliwość scalania działek
  - b) możliwość wtórnego podziału nieruchomości, gdy działki powstałe w wyniku podziału lub podziału i scalenia będą nie mniejsze niż 4 500 m<sup>2</sup>,
  - c) położenie nowej granicy podziału działki określając jej kąt do południowej linii rozgraniczającej terenu na 90° lub równoległy do niej,
  - d) położenie działki powstałej w wyniku scalenia, podziału lub podziału i scalenia jako przylegającej do terenu drogi publicznej.
- 5) w zakresie obsługi komunikacyjnej:
  - a) obowiązuje obsługa komunikacyjna, zgodnie z zasadą przedstawioną na rysunku planu, z terenu projektowanego odcinka ul. Sikorskiego, oznaczonej na rysunku planu symbolem 2KDL, oraz z ul. Wyszogrodzkiej poprzez dubler (wraz z parkingiem) przebiegający do niej równoległe,
  - b) w ramach terenu obowiązuje zapewnienie liczby miejsc parkingowych w ilości minimum 20 na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku.

**§ 17.** Na terenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczonym symbolem **MW**, plan ustala:

- 1) w zakresie przeznaczenia terenu:
  - a) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
  - b) przeznaczenie dopuszczalne – zabudowa usługowa wbudowana w pierwszą kondygnację budynku o uciążliwości nieprzekraczającej granic lokalu,
- 2) w zakresie sposobu zagospodarowania terenu:
  - a) obowiązuje minimum 20% powierzchni terenu jako powierzchni biologicznie czynnej,
  - b) powierzchnię zabudowy maksymalnie jako 90% powierzchni określonej liniami zabudowy,
  - c) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy jak na rysunku planu,
  - d) zachowuje się istniejącą stacją transformatorową,
- 3) w zakresie kształtowania zabudowy:
  - a) możliwość przebudowy i rozbudowy istniejącego obiektu w obrysie adaptowanego budynku,
  - b) możliwość przebudowy i rozbudowy funkcji usługowej zlokalizowanej na pierwszej kondygnacji budynku zgodnie z liniami zabudowy,
  - c) wysokość budynku 11 kondygnacji,
  - d) dachy płaskie,
- 4) w zakresie obsługi komunikacyjnej:
  - a) obowiązuje obsługa komunikacyjna, zgodnie z zasadą przedstawioną na rysunku planu, z ul. Sikorskiego – oznaczonej na rysunku planu symbolem 2KDL,
  - b) obowiązuje zapewnienie liczby miejsc parkingowych w ilości minimum 1 miejsce postojowe na 1 mieszkanie.

**§ 18.** Plan ustala następujące zasady zagospodarowania terenów dróg publicznych, wewnętrznych i komunikacji pieszej:

- 1) dla terenów oznaczonych symbolem **KDZ** plan ustala:
  - a) ulicę zbiorczą **1KDZ** i **2KDZ** – ul. Armii Krajowej – szerokość w liniach rozgraniczających 50 m i 35 m z ukształtowaniem wynikającym ze stanu istniejącego; jezdnia dwupasowa, szerokość jezdni 14 m, w rejonie skrzyżowania z ul. Wyszogrodzką dwie jezdnie po dwa pasy ruchu,
  - b) lokalizację chodników oraz urządzeń związanych z prowadzeniem ruchu i jego zabezpieczeniem,
  - c) lokalizację infrastruktury technicznej:
    - wodociągu,
    - kanalizacji sanitarnej,
    - kanalizacji deszczowej,
    - sieci ciepłej,
    - sieci gazowej
    - sieci energetycznej średniego napięcia,
    - sieci telekomunikacyjnej.
- 2) dla terenów oznaczonych symbolem **KDL** plan ustala:
  - a) ulicę lokalną **1KDL** – ul. Szarych Szeregów – szerokość w liniach rozgraniczających 25 m; jedna jezdnia dwupasowa o szerokości 6 m,
  - b) ulicę lokalną **2KDL** – ul. Sikorskiego – o zmiennej szerokości w liniach rozgraniczających 20 – 30 m; jedna jezdnia dwupasowa o szerokości 7 m,
  - c) lokalizację chodników oraz urządzeń związanych z prowadzeniem ruchu i jego zabezpieczeniem,

- d) lokalizację infrastruktury technicznej:
- wodociągu,
  - kanalizacji sanitarnej,
  - kanalizacji deszczowej,
  - sieci ciepłej,
  - sieci gazowej,
  - sieci energetycznej średniego napięcia,
  - sieci telekomunikacyjnej.
- 3) dla terenu oznaczonego symbolem **KDW** plan ustala:
- a) ulicę wewnętrzną, projektowaną o szerokości w liniach rozgraniczających 12 m; jedna jezdnia dwupasowa o szerokości 6 m,
- b) lokalizację chodników oraz urządzeń związanych z prowadzeniem ruchu i jego zabezpieczeniem,
- c) lokalizację infrastruktury technicznej:
- wodociągu,
  - kanalizacji sanitarnej,
  - kanalizacji deszczowej,
  - sieci energetycznej średniego napięcia.
- 4) dla terenu oznaczonego symbolem **KX** plan ustala:
- a) teren komunikacji pieszej – forma placu o wymiarach 25 x 47 m będącego elementem osi sprzęgającej przestrzenie urbanistyczne na linii przejścia głównego ciągu pieszego Podolszyce Północ-Południe,
- b) w zakresie sposobu zagospodarowania obowiązuje urządzenie w formie wnętrza urbanistycznego:
- lokalizację elementów małej architektury,
  - zieleń w postaci małych drzew ozdobnych,
  - projekt zagospodarowania winien uwzględniać dalszą kontynuację ciągu, o szerokości min. 5 m, przez pierwszą naziemną kondygnację obiektu na terenie 2U łącznie z wnętrzem budynku, poprzez szczególnie eksponowaną elewację,
  - w ramach zabezpieczenia miejsc parkingowych, dla przyległej zabudowy na terenie 2U, dopuszcza się realizację parkingu podziemnego.

## **Rozdział IV**

### **PRZEPISY PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE**

**§ 19.** Zgodnie z art. 36 ust. 4 ustawy ustala się stawkę dla naliczenia jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości:

- 1) dla terenów **1U, 2U, 1UC, 2UC, 3UC** i **MW** w wysokości 30 %,
- 2) dla terenów **1KDZ, 2KDZ, 1KDL, 2KDL, KDW** i **KX** w wysokości 0 %.

**§ 20.** Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Płocka.

**§ 21.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

Przewodniczący  
Rady Miasta Płocka

Tomasz Korga



Załącznik nr 2 do Uchwały Nr 89/VII/07 Rady Miasta Płocka z dnia 27 marca 2007 roku

**ROZSTRZYGNIECIE RADY MIASTA PŁOCKA**  
**o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu Miejscowego**  
**planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego pomiędzy ulicami: Armii Krajowej, Sikorskiego, Armii Krajowej i Wyszogrodzką na osiedlu**  
**Podolszyce Północ w Płocku**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717; z 2004 r. Nr 6, poz. 41 i Nr 141, poz. 1492; z 2005 r. Nr 113, poz. 954 i Nr 130 poz. 1087; z 2006r. Nr 45 poz. 319 i Nr 225 poz. 1635) w związku z art. 17 pkt 14, Rada Miasta Płocka nie uwzględni uwag zamieszczonych w poniższym wykazie.

Lp	Data wpływu	nazwisko, imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dot. uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której uwaga dotyczy	Uzasadnienie nieuwzględnienia uwag
1	2	3	4	5	6	7
1.	27.06.2006	Beata i Bogumił Wojtalewiczowie  Jolanta i Krzysztof Krzemińscy  Teresa i Andrzej Majkowsky	1. W tekście projektu planu skreślić „zakaz wykonywania i wykańczania elewacji obiektów w technologii blach trapezowych i falistych”.  2. Dodać do przeznaczenia podstawowego zabudowę budynkami handlowo-usługowymi typu: centrum handlowe.  3. Dodać do przeznaczenia podstawowego zabudowę budynkami mieszkalnymi.  4. Zmienić minimalny współczynnik intensywności zabudowy na 0,5,  5. Zmienić minimalną wysokość zabudowy na 10 m,  6. Zmienić minimalną ilość kondygnacji nadziemnych na 1,  7. Zmienić zasady podziału lub scalania nieruchomości na „możliwość podziału nieruchomości bez ograniczeń”,	2901/25	Dla terenu oznaczonego symbolem 3UC plan ustala: 1. Zakaz wykonywania i wykańczania elewacji obiektów w technologii lekkich płyt warstwowych, blach trapezowych i falistych;  2. Przeznaczenie podstawowe terenu – zabudowa budynkami handlowo-usługowymi typu: dom towarowy, dom handlowy specjalistyczny, galeria handlowa;  3. Minimalny współczynnik intensywności zabudowy – 1,5;  4. Minimalna wysokość zabudowy – 12 m;  5. Minimalna ilość kondygnacji nadziemnych – 3;  6. Możliwość podziału nieruchomości, gdy działki powstałe w wyniku podziału lub podziału i scalania będą nie mniejsze niż 4000 m <sup>2</sup> ;  7. Obsługę komunikacyjną z terenu projektowanego odcinka ul. Sikorskiego;	<b>Uwaga, o której mowa w pkt 1</b> nie została uwzględniona. Uznano, że wykonanie bądź wykańczanie elewacji obiektów w tej technologii będzie posiadało zbyt niską jakość estetyczną, by mogły być zlokalizowane na terenach położonych wzdłuż ul. Wyszogrodzkiej, stanowiącej drogę krajową.  <b>Uwaga, o której mowa w pkt 2</b> została uwzględniona, ponieważ odstąpiono od definiowania formy zabudowy (np. hipermarket, supermarket, dom towarowy, dom specjalistyczny, centrum handlowe itp.).  <b>Uwaga, o której mowa w pkt 3</b> nie została uwzględniona, ponieważ w opracowywanej na potrzeby planu „Ekofizjografii” wykazano, że pas terenu o szerokości 65 m od ulicy Wyszogrodzkiej, powinien podlegać zakazowi zabudowy obiektami na stały pobyt ludzi. Jednocześnie, zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, projekt miejscowego planu powinien być zgodny z ustaleniami Studium. W obowiązującym dla miasta Płocka Studium, przedmiotowy teren wskazany jest jako wspomagający Śródmieście obszar rozwoju funkcji centrotwórczych.  <b>Uwagi, o których mowa w pkt 4, 5, 6 i 7</b> nie zostały uwzględnione, ponieważ wytyczną dla projektu planu były ustalenia Studium, czyli przeznaczenie przedmiotowego obszaru jako strefy centrotwórczej o dużej aktywności ekonomicznej. Aby wpisać się w/w założenia, przeprowadzono szereg analiz dotyczących określenia zasad kształtowania zabudowy. Ustalono, że przyjęte założenia mogą być zrealizowane tylko przy ściśle określonych parametrach i wskaźnikach zabudowy tj. minimalnej ilości kondygnacji (na poziomie 3), minimalnym współczynnik intensywności zabudowy (na poziomie 1,5) oraz określonej powierzchni działki.

8. Dopisać w tekście planu „obowiązuje obsługa komunikacyjna z ulicy Wyszogrodzkiej poprzez wjazd z tej ulicy”.

9. Określić szerokość ulicy Sikorskiego na 12 m w liniach rozgraniczających (na wysokości działek 2901/25 i 2901/32),

10. Ustalić stawkę dla naliczenia jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 0%

8. Szerokość ul. Sikorskiego w liniach rozgraniczających od 20-30m;

9. Stawkę dla naliczenia jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości dla terenu oznaczonego symbolem 3UC w wysokości 30%

**Uwaga, o której mowa w pkt 8** nie została uwzględniona. Obsługa komunikacyjna terenu odbywać się z ulicy Sikorskiego (2KDL) oraz z ulicy Wyszogrodzkiej poprzez dubler równoległy do tej ulicy.

**Uwaga, o której mowa w pkt 9** nie została uwzględniona. Biorąc pod uwagę istniejące w liniach rozgraniczających sieci infrastruktury technicznej, konieczność zabezpieczenia dojazdu dla służb eksploatacyjnych oraz w oparciu o „Wytoczne projektowania ulic” ustalono minimalną szerokość w liniach rozgraniczających – 20m. Projekt planu został uzgodniony przez Miejski Zarząd Dróg.

**Uwaga, o której mowa w pkt 10** nie została uwzględniona. Aby Prezydent Miasta Płocka mógł realizować ustawowy obowiązek (art.36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym) poboru opłaty planistycznej, Rada Miasta winna w uchwale uchwalającej miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego określić stawkę procentową opłaty planistycznej.

## **ROZSTRZYGNIĘCIE RADY MIASTA PŁOCKA**

o sposobie realizacji, zapisanych w Miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego pomiędzy ulicami: Armii Krajowej, Sikorskiego, Armii Krajowej i Wyszogrodzką na osiedlu Podolszyce Północ w Płocku inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003r. Nr 80, poz. 717 ze zm.) art. 7 ust.1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591 ze zm.) oraz ustawy z dnia 30 czerwca 2005r. o finansach publicznych (Dz.U. Nr 249, poz. 2104 ze zm.) Rada Miasta Płocka rozstrzyga, co następuje:

### **I. Sposób realizacji zadań, które należą do zadań własnych gminy**

1. Wykupy gruntów przeznaczonych na cele publiczne obejmują tereny oznaczone w planie symbolami:  
1KDZ, 2KDZ, 1KDL, 2KDL, KX - o powierzchni ok.  $9726 \text{ m}^2 \times 200 \text{ zł/m}^2 = 1,945 \text{ mln zł}$
2. Budowa urządzeń infrastruktury technicznej, w tym:
  - a) ulice, chodniki i plac – ok.  $18713 \text{ m}^2 \times 100 \text{ zł/m}^2 = 1,871 \text{ mln zł}$
  - b) kanalizacja deszczowa – ok.  $105 \text{ m} \times 360 \text{ zł/m} = 0,038 \text{ mln zł}$
  - c) sieć wodociągowa – ok.  $130 \text{ m} \times 200 \text{ zł/m} = 0,026 \text{ mln zł}$
  - d) kanalizacja sanitarna – ok.  $340 \text{ m} \times 360 \text{ zł/m} = 0,122 \text{ mln zł}$

### **II. Zasady finansowania**

1. Finansowanie inwestycji, które należą do zadań własnych gminy podlega przepisom ustawy z 30 czerwca 2005r. o finansach publicznych,
2. Zadania z zakresu budowy ulic finansowane będą przez budżet gminy,
3. Zadania z zakresu budowy sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej finansowane będą przez budżet miasta lub Wodociągi Płockie Sp. z o. o.
4. Wydatki inwestycyjne finansowane z budżetu gminy po uchwaleniu planu zostaną wpisane do Wieloletniego Planu Inwestycyjnego.



