



RADA MIASTA PŁOCKA

---

**UCHWAŁA NR...**  
**Rady Miasta Płocka**  
**z dnia..... 2016 roku**

**w sprawie Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
„Żyzna – południe” w Płocku.**

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. 2012 poz. 647 z późn. zm.) oraz na podstawie art. 7 ust. 1 pkt 1, art. 18 ust. 2 pkt. 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2016 r. poz. 446) w związku z uchwałą nr 870/LI/2014 Rady Miasta Płocka z dnia 30 września 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Żyzna – południe” w Płocku, stwierdzając, iż ustalenia planu nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Płocka, zatwierdzonego uchwałą nr 565/XXXIII/2013 Rady Miasta Płocka z dnia 26 marca 2013 r. w sprawie uchwalenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Płocka, **Rada Miasta Płocka**

**uchwała co następuje:**

**Rozdział 1.**

**Przepisy ogólne**

**§ 1.**

1. Uchwala się Miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego „Żyzna – południe” w Płocku, zwany dalej "planem", w granicach określonych na rysunku planu.

2. Granice obszaru objętego planem wyznaczają:

- 1) od północy: północna granica działek nr 108/6, 108/1, 105, 98/12, 98/3, 98/2, 98/7, 98/6 i 83;
- 2) od wschodu: wschodnia granica administracyjna miasta Płocka;

- 3) od południa: północna linia rozgraniczająca ulic Wyszogrodzkiej i Armii Krajowej, północne granice działek nr 3682/3, 3682/1, 3191/71, 3191/69, 3690/3 i 3690/13;
- 4) od zachodu: zachodnia linia rozgraniczająca łącznika pomiędzy rondem Wojska Polskiego i ulicą Otolińską.

3. Załącznikami do uchwały, są:

- 1) rysunek planu miejscowego w skali 1:1000, będący integralną częścią uchwały, stanowiący załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiący załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiący załącznik nr 3.

## **§ 2.**

1. W planie określa 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;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzone w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 7) granice i sposoby zagospodarowania obiektów lub terenów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 11) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy;
- 12) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 13) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym;

- 14) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych;
- 15) kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
- 16) zasady i warunki sytuowania obiektów małej architektury, tablic i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabaryty, standardy jakościowe oraz rodzaje materiałów z jakich mogą być wykonane.

2. W planie nie określa się:

- 1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych;
- 3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

### § 3.

Ilekoć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć linię rozgraniczającą między terenami o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) **dojeździe wewnętrznym** – należy przez to rozumieć niewydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi pas terenu stanowiący dojazd do działki budowlanej;
- 3) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię ograniczającą fragment terenu, na którym dopuszcza się lokalizację budynków;
- 4) **obszarze** – należy przez to rozumieć obszar objęty planem w granicach przedstawionych na rysunku planu i określonych w § 1 ust.2;
- 5) **ogrodzeniu ażurowym** – należy przez to rozumieć ogrodzenie, w którym część ażurowa stanowi nie mniej niż 60 % powierzchni ogrodzenia zlokalizowanego od strony dróg publicznych;
- 6) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu zajęta przez budynek w stanie wykończonym, wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnię działki budowlanej; do powierzchni zabudowy nie wlicza się: powierzchni obiektów budowlanych ani ich części niewystających ponad powierzchnię terenu, powierzchni elementów drugorzędnych, np. schodów zewnętrznych, ramp zewnętrznych, daszków, markiz, występów dachowych, oświetlenia zewnętrznego oraz powierzchni zajmowanej przez wydzielone obiekty pomocnicze tj. wiaty, szklarnie i altany;
- 7) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu, które zostało ustalone jako jedyne lub dominujące na danym terenie;
- 8) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, które uzupełnia przeznaczenie podstawowe, przy zachowaniu warunków zawartych w ustaleniach szczegółowych;
- 9) **terenie** – należy przez to rozumieć część obszaru objętego planem o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania wyznaczoną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczoną symbolem literowo-cyfrowym;
- 10) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć:
  - a) wysokość budynków mierzoną zgodnie z przepisami odrębnymi,

- b) wysokość pozostałych obiektów budowlanych, mierzona od najwyższej położonego punktu obiektu budowlanego do położonego bezpośrednio pod nim poziomu terenu;
- 11) **dachu stromym** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych powyżej 12°;
  - 12) **parkingu automatycznym** – należy przez to rozumieć obiekt budowlany, w którym proces parkowania pojazdu przeprowadzany jest wyłącznie za pomocą urządzeń mechanicznych stanowiących integralną część tego obiektu;
  - 13) **reklamie ruchomej** – należy przez to rozumieć reklamę wywołującą ruch treści lub obrazu;
  - 14) **reklamie wielkoformatowej** – należy przez to rozumieć tablicę reklamową, której powierzchnia przekracza 10m<sup>2</sup> lub której co najmniej jeden z wymiarów przekracza 5m;
  - 15) **Systemie Informacji Miejskiej (SIM)** – należy przez to rozumieć system jednolitych stylistycznie elementów informacyjnych, opracowany dla wybranej przestrzeni miejskiej, ułatwiający orientację w tej przestrzeni; w tym numeryczne i literowe oznaczenie terenu, określony w uchwale nr 386/XXIV/2012 Rady Miasta Płocka z dnia 29 maja 2012 roku z późniejszymi zmianami w sprawie przyjęcia SYSTEMU INFORMACJI MIEJSKIEJ PŁOCKA;
  - 16) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu biologicznie czynnego określonego w przepisach odrębnych.

## **Rozdział 2**

### **Ustalenia ogólne**

#### **§ 4.**

1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) przeznaczenia terenów oznaczone symbolem literowym.

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są oznaczeniami wynikającymi z przepisów odrębnych:

- 1) granice Zespołu Przyrodniczo-Krajobrazowego Jaru rzeki Rosicy;
- 2) stanowiska archeologiczne;
- 3) strefy kontrolowane gazociągów;
- 4) strefy bezpieczeństwa rurociągów naftowych;
- 5) zasięg obszaru GZWP nr 215 – Subniecka Warszawska.

3. Oznaczenia niewymienione w ust. 1 i 2, a występujące na rysunku planu, mają charakter informacyjny.

#### **§ 5.**

1. Ustala się następujące przeznaczenia terenów oraz odpowiadające im symbole użyte w uchwale oraz na rysunku planu:

- 1) **MN** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) **MN/U** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług;
- 3) **MW** – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 4) **U** – teren zabudowy usługowej;
- 5) **Uo** – teren zabudowy usług oświaty;
- 6) **E** – teren infrastruktury technicznej – elektroenergetyka;
- 7) **G** – teren infrastruktury technicznej – gazownictwo;
- 8) **ZN** – teren zieleni nieurządzonej;
- 9) **WS** – teren wód powierzchniowych śródlądowych;
- 10) **KDGP** – teren drogi publicznej klasy głównej ruchu przyspieszonego;
- 11) **KDZ** – teren drogi publicznej klasy zbiorczej;
- 12) **KDL** – teren drogi publicznej klasy lokalnej;
- 13) **KDD** – teren drogi publicznej klasy dojazdowej;
- 14) **KP** – teren ogólnodostępnego ciągu pieszego.

2. Przez realizację zabudowy i zagospodarowania terenu zgodną z ustalonym przeznaczeniem należy rozumieć budowę obiektów o funkcji zgodnej z ustalonym przeznaczeniem oraz towarzyszących im obiektów takich jak: urządzenia infrastruktury technicznej, parkingi, dojazdy wewnętrzne, garaże, obiekty małej architektury, budynki gospodarcze, zielen o ile ustalenia niniejszej uchwały nie stanowią inaczej.

3. Wyznacza się granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego:

- 1) o znaczeniu lokalnym :
  - a) linie rozgraniczające teren infrastruktury technicznej – gazownictwo oznaczony symbolem **G** oraz teren infrastruktury technicznej – elektroenergetyka oznaczony symbolem **E**;
  - b) linie rozgraniczające tereny dróg publicznych oznaczonych symbolami: **KDZ**, **KDL**, **KDD** oraz ogólnodostępnych ciągów pieszych, oznaczonych symbolem **KP**;
- 2) o znaczeniu ponadlokalnym: linie rozgraniczające teren drogi publicznej oznaczony symbolem **KDGP**.

4. Dopuszcza się realizację inwestycji celu publicznego na terenach innych niż wymienione w ust. 3, na zasadach określonych w ustaleniach planu.

## § 6.

W zakresie zasad **ochrony i kształtowania ładu przestrzennego**:

- 1) wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy:
  - a) w odniesieniu do budowy nowych budynków, odbudowy oraz rozbudowy i nadbudowy istniejących budynków, zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) linie zabudowy nie dotyczą części obiektów budowlanych znajdujących się w całości pod poziomem terenu, balkonów, wykuszy, loggii, gzymsów, okapów, zadaszeń nad wejściami do budynków, elementów odwodnienia, elementów wystroju elewacji, schodów prowadzących do budynków, pochylni dla niepełnosprawnych i innych podobnych elementów budynków;

- 2) dopuszcza się przebudowę i remont istniejących budynków zlokalizowanych w całości lub części poza ustalonymi liniami zabudowy;
- 3) dopuszcza się rozbudowę istniejących budynków zlokalizowanych w całości lub części poza ustalonymi liniami zabudowy pod warunkiem, że części rozbudowywane nie będą wykraczać poza tę linię, w przypadku nadbudowy dopuszcza się wykonanie jej w istniejącym obrysie budynku;
- 4) dopuszcza się przebudowę i remont istniejącej zabudowy niespełniającej ustaleń planu;
- 5) na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług, w przypadku lokalizowania zabudowy szeregowej lub bliźniaczej dopuszcza się sytuowanie ścian budynków na granicy działki budowlanej, przy spełnieniu wymogów wynikających z przepisów odrębnych;
- 6) na terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zabudowy usługowej zakazuje się budowy jednokondygnacyjnych garaży w formie wolnostojącej i szeregowej;
- 7) na terenach, o których mowa w pkt 6 dopuszcza się budowę garaży wielopoziomowych i podziemnych,
- 8) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych na terenach objętych planem.
- 9) w ramach **kształtowania dachów**:
  - a) nakazuje się stosowanie pokrycia dachów stromych dachówką ceramiczną, cementową, blachodachówką lub blachą łączoną na rąbek,
  - b) dla dachów stromych nakazuje się stosowanie pokrycia w kolorze ceglastym lub ciemnoszarym (antracytowym),
  - c) nakazuje się zastosowanie jednorodnego materiału pokrycia dachów stromych budynków znajdujących się w granicach działki budowlanej oraz w granicach jednego projektu zagospodarowania,
- 10) dopuszcza się lokalizację paneli fotowoltaicznych oraz kolektorów słonecznych;
- 11) w ramach **realizacji elewacji**:
  - a) nakazuje się realizację powierzchni ścian w odcieniach: bieli, żółci, szarości, beżu lub brązu,
  - b) zakazuje się stosowania więcej niż 4 kolorów w ramach budynku, włączając kolorystykę obróbek blacharskich i stolarki okiennej, a w przypadku dachów stromych również dachu,
  - c) nakazuje się stosowanie elementów obróbki blacharskiej o jednolitym kolorze w ramach budynku,
  - d) nakazuje się stosowanie jednolitego koloru stolarki okiennej, z wyłączeniem okien połączonych, w ramach budynku,
  - e) zakazuje się stosowania okładzin z tworzyw sztucznych;
- 12) w ramach **lokalizacji ogrodzeń**:
  - a) zakazuje się stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych od strony dróg publicznych, ogólnodostępnych ciągów pieszych oznaczonych symbolem **KP** i terenów zieleni nieurządzonej oznaczonych symbolem **ZN**,
  - b) zakazuje się stosowania ogrodzeń:

- na terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
  - na pozostałych terenach: o wysokości większej niż 1,7 m nad poziom terenu,
- c) na terenach zabudowy wielorodzinnej dopuszcza się realizację wygrodzeń wyłącznie w postaci żywopłotów,
- d) nakazuje się stosowanie ogrodzeń ażurowych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług,
- e) na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług dopuszcza się realizację wygrodzeń w postaci żywopłotów;

13) w ramach **lokalizacji reklam i oznaczeń**

- a) zakazuje się lokalizacji reklam ruchomych,
- b) zakazuje się lokalizacji wolnostojących tablic reklamowych, wolnostojących urządzeń reklamowych i reklam wielkoformatowych, na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
- c) zakazuje się umieszczania reklam o jaskrawej kolorystyce, odbłaskowych, projekcji świetlnych i elementów ruchomych oraz światła o zmieniającym się natężeniu, błyskowego lub pulsującego,
- d) zakazuje się lokalizacji reklam wielkoformatowych o powierzchni większej niż 30m<sup>2</sup>,
- e) zakazuje się lokalizacji tablic reklamowych i urządzeń reklamowych o łącznej powierzchni większej niż:
- 1,5 m<sup>2</sup> dla działki budowlanej - na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - 10m<sup>2</sup> dla działki budowlanej - na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług,
- f) dla tablic reklamowych, urządzeń reklamowych i szyldów lokalizowanych na elewacji budynku nakazuje się realizację w sposób zapewniający niewidoczność elementów konstrukcyjnych i zamocowań,
- g) w zakresie realizacji szyldów:
- dopuszcza się lokalizację szyldów o powierzchni nie większej niż 0,5m<sup>2</sup> dla każdej działalności prowadzonej w ramach działki budowlanej,
  - zakazuje się umieszczania więcej niż 1 szyldu informującego o każdym podmiocie i prowadzonej działalności, na elewacji budynku, w którym działalność jest prowadzona oraz umieszczania takich szyldów na innych budynkach,
  - w przypadku lokalizacji więcej niż jednego szyldu na budynku nakazuje się:
    - stosowanie jednolitego sposobu montażu,
    - wykonanie o jednakowej wielkości i z jednolitego materiału,
    - umieszczanie szyldów w równym poziomie względem siebie,
  - dopuszcza się lokalizację wolnostojącego nośnika na szyldy, z zachowaniem zasad określonych w tiret drugie,
- h) na terenach zabudowy usługowej dopuszcza się:
- lokalizację reklam wielkoformatowych przy czym odległość między reklamami wolnostojącymi, wielkoformatowymi mierzona w linii prostej, w

- miejscu najmniejszego oddalenia w obrębie terenu, nie może być mniejsza niż 100m,
- lokalizację nie więcej niż 1 reklamy wielkoformatowej na ścianach szczytowych budynków w obrębie działki,
  - i) dopuszcza się lokalizację wolnostojących tablic reklamowych i urządzeń reklamowych w odległości nie mniejszej niż 3m od granicy działki,
  - j) zakazuje się lokalizacji tablic reklamowych i urządzeń reklamowych na ogrodzeniach wzdłuż terenów dróg publicznych, terenów ogólnodostępnych ciągów pieszych, terenów zieleni nieurządzonej,
  - k) w przypadku lokalizowania na elewacji budynku urządzeń reklamowych lub tablic reklamowych, z wyłączeniem reklam wielkoformatowych lokalizowanych na ścianach szczytowych budynku, nakazuje się ich sytuowanie w obszarze parteru budynku – poniżej gzymsu rozdzielającego parter od pierwszego piętra lub pasa dzielącego parter i piętro budynku,
  - l) zakazuje się umieszczania tablic reklamowych i urządzeń reklamowych zasłaniających okna,
  - m) dopuszcza się lokalizację tablic reklamowych i urządzeń reklamowych w witrynach pod warunkiem, że nie będą one zajmować więcej niż 20% powierzchni witryn,
  - n) zakazuje się umieszczania tablic reklamowych i urządzeń reklamowych na słupach oświetleniowych, z wyjątkiem tablic z informacjami dotyczącymi obsługi ruchu i SIM,
  - o) dopuszcza się lokalizację tymczasowych tablic reklamowych i urządzeń reklamowych wraz z konstrukcją instalowanych i eksponowanych na czas trwania imprez oraz służących wykonywaniu obowiązków związanych z informacją publiczną,
  - p) przy oznaczaniu budynków i lokalizacji urządzeń ułatwiających orientację w przestrzeni nakazuje się stosowanie oznaczeń zgodnych z SIM;
- 14) w ramach **realizacji oświetlenia i małej architektury**:
- a) oświetlenie należy projektować i wykonać według kompleksowych projektów dla poszczególnych ulic, placów, terenów zieleni, wewnątrz urbanistycznych i otoczenia obiektów publicznych,
  - b) w przypadku iluminacji obiektów budowlanych nakazuje się stosowanie światła białego.

## § 7.

W zakresie zasad **ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego**:

- 1) nakazuje się zachowanie dopuszczalnych poziomów hałasu określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska, na terenach oznaczonych symbolem:
  - a) **MN** i **MN/U** jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) **MW** jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego,



- c) **Uo** jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
  - d) **ZN** jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;
- 2) zakazuje się lokalizacji obiektów i urządzeń, których oddziaływanie na środowisko określone dopuszczalnymi poziomami emisji wykracza poza granice działki, do której inwestor posiada tytuł prawny;
  - 3) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska za wyjątkiem inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej i celu publicznego, z zastrzeżeniem dotrzymania wszelkich ograniczeń i wymogów wynikających z przepisów odrębnych;
  - 4) na terenach objętych planem dopuszcza się przedsięwzięcia mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, dla których przeprowadzona ocena oddziaływania na środowisko wykazała brak negatywnego wpływu i oddziaływania na środowisko oraz przedsięwzięcia dla których odstąpiono od sporządzenia oceny oddziaływania na środowisko, z uwzględnieniem pkt 5;
  - 5) zakazuje się lokalizowania zakładów o zwiększonym ryzyku wystąpienia awarii i zakładów o dużym ryzyku wystąpienia awarii;
  - 6) nakazuje się prowadzenie gospodarki odpadami komunalnymi w oparciu o przepisy odrębne;
  - 7) nakazuje się zaspokojenie potrzeb grzewczych i innych potrzeb energetycznych poprzez przyłączenie do miejskiego systemu ciepłowniczego lub poprzez zastosowanie energii elektrycznej lub paliw „ekologicznie czystych”, jak np. gaz, lekki olej opałowy, z zastosowaniem technologii zapewniających minimalne wskaźniki emisyjne gazów i pyłów do powietrza lub alternatywnych źródeł energii;
  - 8) na terenach zabudowy usługowej zakazuje się prowadzenia działalności w zakresie odzysku i gromadzenia surowców wtórnych.

## **§ 8.**

W zakresie zasad ochrony **dziedzictwa kulturowego i zabytków kultury:**

- 1) ustala się ochronę stanowisk archeologicznych wpisanych do wojewódzkiej ewidencji konserwatorskiej i gminnej ewidencji zabytków:
  - a) stanowisko archeologiczne nr 95 (AZP 50-54/67),
  - b) stanowisko archeologiczne nr 98 (AZP 50-54/70);
- 2) w przypadku realizacji inwestycji na terenach wymienionych w ust. 1 mają zastosowanie zasady postępowania regulowane przepisami odrębnymi.

## **§ 9.**

W zakresie **wymagań wynikających z potrzeby kształtowania przestrzeni publicznych:**

- 1) na terenach zieleni nieurządzonej, oznaczonych na rysunku symbolem ZN oraz ogólnodostępnego ciągu pieszego, oznaczonego na rysunku symbolem KP dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury, wiat i zieleni;
- 2) na terenach wymienionych w pkt. 1 ustala się jednolitą formę (użyte materiały i sposób ich wykończenia) obiektów małej architektury lokalizowanych w ramach terenu;
- 3) nakazuje się stosowanie rozwiązań technicznych zapewniających warunki dla poruszania się osobom o ograniczonej zdolności poruszania się i osobom niepełnosprawnym, zgodnie z przepisami odrębnymi.

## **§ 10.**

W zakresie granic i sposobów zagospodarowania **obiektów lub terenów podlegających ochronie**, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów ustala się:

- 1) ochronę terenów w granicach Zespołu Przyrodniczo-Krajobrazowego Jaru rzeki Rosicy, oznaczonego na rysunku planu – wyznaczonego zgodnie z uchwałą nr 998/XLIX/02 Rady Miasta Płocka z dnia 29 stycznia 2002 roku, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) ochronę stanowisk archeologicznych, o których mowa w § 8 pkt 1;
- 3) ochronę terenów położonych w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 215 Subniecka Warszawska, na zasadach ustalonych w przepisach odrębnych.

## **§ 11.**

W zakresie **szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu**:

- 1) w związku z lokalizacją w otoczeniu lotniska:
  - a) ustala się nieprzekraczalne ograniczenia wysokości obiektów budowlanych i urządzeń technicznych, określone w dokumentacji rejestracyjnej lotniska „Płock”,
  - b) na obszarze planu zakazuje się budowy lub rozbudowy obiektów budowlanych, które mogą stanowić źródło żerowania ptaków;
- 2) wzdłuż napowietrznych linii elektroenergetycznych 110kV obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu określone w przepisach odrębnych;
- 3) dla gazociągów wyznacza się strefy kontrolowane o szerokości 3m zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) w granicach stref kontrolowanych, o których mowa w pkt 4 obowiązują zasady zagospodarowania określone w przepisach odrębnych;
- 5) dla rurociągów naftowych ustala się strefy bezpieczeństwa, których środkami są osie rurociągów, :
  - a) DN 400 o szerokości nie mniejszej niż 16m,
  - b) DN 250 o szerokości nie mniejszej niż 12m;

- 6) w strefach, o których mowa w pkt 5, obowiązują zasady użytkowania określone w przepisach odrębnych;
- 7) nakazuje się zachowanie ciągłości systemu melioracyjnego występującego w obszarze planu.

## **§ 12.**

Szczegółowe **zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości** objętych planem miejscowym:

- 1) w zakresie scalania i podziału nieruchomości ustala się:
  - a) minimalną wielkość działki:
    - dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz mieszkaniowej jednorodzinnej i usług:
      - z zabudową w formie wolnostojącej: 1000m<sup>2</sup>,
      - z zabudową w formie bliźniaczej: 600m<sup>2</sup>,
      - z zabudową w formie szeregowej: 400m<sup>2</sup>,
    - dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej: 1000m<sup>2</sup>,
    - dla terenów zabudowy usługowej: 700m<sup>2</sup>,
    - dla pozostałych terenów: 1000m<sup>2</sup>,
  - b) minimalną szerokość frontu wydzielonej działki:
    - dla terenów zabudowy usługowej: 15m,
    - dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz mieszkaniowej jednorodzinnej i usług:
      - z zabudową w formie wolnostojącej: 25m,
      - z zabudową w formie szeregowej lub bliźniaczej: 9m,
    - dla pozostałych terenów: 25 m,
  - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 70° do 110°;
- 2) w granicach obszaru objętego planem nie ustala się granic obszarów wymagających obowiązkowego scalania i podziału nieruchomości.

## **§13.**

1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy **systemów komunikacji**:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną obszaru oraz powiązanie z zewnętrznym układem komunikacyjnym poprzez układ dróg publicznych:
  - a) klasy głównej ruchu przyspieszonego, oznaczonej symbolem 1KDGP,
  - b) klasy zbiorczej, oznaczonej symbolem 1KDZ,
  - c) klasy lokalnej, oznaczonych symbolami 1KDL, 2KDL, 3KDL, 4KDL, 5KDL, 6KDL, 7KDL, 8KDL, 9KDL, 10KDL,
  - d) klasy dojazdowej, oznaczonych symbolami 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD, 9KDD, 10KDD, 11KDD, 12KDD;
- 2) ustala się parametry dróg publicznych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;

3) dopuszcza się wydzielenie dojazdów wewnętrznych w celu umożliwienia dostępu do dróg publicznych.

2. W ramach miejsc do parkowania i sposobu ich realizacji:

- 1) nakazuje się zapewnienie miejsc do parkowania w granicach działki lub działek budowlanych, na których zlokalizowana jest inwestycja;
- 2) nakazuje się realizację miejsc do parkowania w ilości nie mniejszej niż:
  - a) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych:
    - dla samochodów osobowych: 2 na 1 lokal mieszkalny i 2 na 1 lokal użytkowy – w garażu lub na własnej działce,
  - b) dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych:
    - dla samochodów osobowych: 2 na 1 mieszkanie z czego min 10% miejsc ogólnodostępnych,
    - dla rowerów: 1 na 1 mieszkanie,
  - c) dla domów studenckich, internatów, hoteli pracowniczych:
    - dla samochodów osobowych: 30 na 100 łóżek, przy czym nie mniej niż 2,
    - dla autokarów: 3 na 100 pokoi,
    - dla rowerów: 50 na 100 łóżek,
  - d) dla hoteli oraz moteli:
    - dla samochodów osobowych: 80 na 100 pokoi,
    - dla autokarów: 3 na 100 pokoi,
    - dla rowerów: 30/100 łóżek,
  - e) dla pensjonatów i domów wypoczynkowych:
    - dla samochodów osobowych: 45/100 pokoi
    - dla autokarów: 4 na 100 pokoi,
    - dla rowerów 45 na 100 łóżek,
  - f) dla hosteli, domów wycieczkowych:
    - dla samochodów: 25 na 100 łóżek, przy czym nie mniej niż 2,
    - dla autokarów: 4 na 100 łóżek,
    - dla rowerów 65 na 100 łóżek,
  - g) usługi hotelarskie inne, w tym wynajem pokoi, lokali mieszkalnych, apartamentów:
    - dla samochodów osobowych: 85 na 100 lokali,
    - dla autokarów: 3 na 100 lokali,
    - dla rowerów 30 na /100 łóżek,
  - h) dla domów dziecka, domów rencistów, domów zakonnych:
    - dla samochodów osobowych: 15 na 100 łóżek,
    - dla rowerów: 50 na 100 łóżek,
  - i) dla budynków z lokalami socjalnymi, zastępczymi i tymczasowymi:
    - dla samochodów osobowych: 20 na 100 lokali,
    - dla rowerów: 35 na 100 lokali,
  - j) dla domów opieki społecznej, noclegowni,
    - dla samochodów: 15 na 100 łóżek,
    - dla rowerów: 25 na 100 łóżek,
  - k) dla obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży poniżej 2000m<sup>2</sup> z zastrzeżeniem lit. l i m:
    - dla samochodów osobowych: 25 na 1000m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży, przy czym nie mniej niż 3,

- dla rowerów: 15 na 1000m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży, przy czym nie mniej niż 4,
- l) dla hal targowych:
  - dla samochodów osobowych: 35 na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - dla rowerów: 20 na 1000m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, przy czym nie mniej niż 2,
- m) dla targowisk:
  - dla samochodów osobowych: 45 na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni terenu bez wliczania powierzchni parkingu,
  - dla rowerów: 25 na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni terenu bez wliczania powierzchni parkingu,
- n) dla obiektów usługowych, nie wymienionych w innych pkt, o powierzchni użytkowej powyżej 25 m<sup>2</sup>,
  - dla samochodów osobowych: 15 na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, nie mniej niż 3 miejsca,
  - dla rowerów: 10 na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, przy czym nie mniej niż 4,
- o) dla instytucji finansowych, biur, urzędów:
  - dla samochodów osobowych: 30 na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, przy czym nie mniej niż 2,
  - dla rowerów: 12 na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, przy czym nie mniej niż 2,
- p) dla biur o małym ruchu klientów np. biura projektowe:
  - dla samochodów osobowych: 8 na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, przy czym nie mniej niż 4,
  - dla rowerów: 5 na 1000m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, przy czym nie mniej niż 2,
- q) dla biur o dużym ruchu klientów np. turystyczne, obsługi klientów, doradcze, agencje nieruchomości:
  - dla samochodów osobowych: 15 na 1000m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, przy czym nie mniej niż 4,
  - dla rowerów: 10 na 1000m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
- r) dla banków, usług pocztowych, telekomunikacyjnych:
  - dla samochodów osobowych: 25 na 1000m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, przy czym nie mniej niż 2,
  - dla rowerów: 10 na 1000m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, przy czym nie mniej niż 2,
- s) dla usług drobnych i rzemiosła o powierzchni użytkowej do 25m<sup>2</sup>:
  - dla samochodów osobowych: 1,
  - dla rowerów: 2,
- t) dla warsztatów samochodowych, stacji obsługi lub stacji remontowych:
  - dla pojazdów: 20 na 10 stanowisk obsługi,
  - dla rowerów: 5 na 10 stanowisk,
- u) dla żłobków, przedszkoli, szkół podstawowych, gimnazjów:
  - dla samochodów osobowych: 15 na 10 sal pobytu lub izb lekcyjnych,
  - dla rowerów: 15 na 10 sal pobytu – tylko dla szkół podstawowych i gimnazjów,

- v) dla liceów, szkół średnich i zawodowych:
    - dla samochodów osobowych: 30 na 10 izb lekcyjnych,
    - dla rowerów 20 na 10 izb lekcyjnych,
  - w) dla szkół wyższych, pomaturalnych, podyplomowych, seminariów:
    - dla samochodów osobowych: 20 na 100 osób – stanowiących łączną liczbę osób zatrudnionych, studentów i odwiedzających,
    - dla rowerów: 3 na 100 osób - stanowiących łączną liczbę osób zatrudnionych, studentów i odwiedzających,
  - x) dla szpitali:
    - dla samochodów osobowych: 15 na 100 łóżek oraz 25 na 100 osób - stanowiących łączną liczbę osób zatrudnionych i odwiedzających,
    - dla rowerów: 10 na 100 łóżek,
  - y) dla przychodni lekarskich i poradni:
    - dla samochodów osobowych: 20 na 10 gabinetów, przy czym nie mniej niż 5,
    - dla rowerów: 5 na 10 gabinetów, przy czym nie mniej niż 2,
  - z) dla obiektów gastronomii:
    - dla samochodów osobowych: 25 na 100 miejsc konsumpcyjnych, przy czym nie mniej niż 4,
    - dla rowerów: 10 na 100 miejsc konsumpcyjnych, przy czym nie mniej niż 5,
  - aa) dla kin, teatrów:
    - dla samochodów osobowych: 25 na 100 miejsc siedzących,
    - dla autokarów: 3 na 100 miejsc siedzących,
    - dla rowerów: 15 na 100 miejsc siedzących,
  - ab) dla muzeów, obiektów wystawowych i wystawienniczych:
    - dla samochodów osobowych: 25 na 1000 m<sup>2</sup>,
    - dla autobusów: 4 na 1000 m<sup>2</sup>,
    - dla rowerów: 20 na 1000 m<sup>2</sup>,
  - ac) dla obiektów sportowych i rekreacyjnych:
    - dla samochodów osobowych: 25 na 1000 osób,
    - dla autobusów: 5 na 1000 widzów,
    - dla rowerów: 25 na 1000 osób,
  - ad) dla obiektów kultu religijnego:
    - dla samochodów osobowych: 50 na 1000 wiernych,
    - dla autobusów: 2 na 1000 wiernych,
    - dla rowerów: 100 na 1000 wiernych,
  - ae) dla hurtowni, magazynów, placów składowych:
    - dla samochodów: 30 na 100 zatrudnionych osób i 25 na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży, przy czym nie mniej niż 6,
    - dla rowerów: 10 na 100 zatrudnionych osób;
- 3) przy obliczaniu miejsc parkingowych wg zasad wymienionych w pkt 2 należy stosować zaokrąglenie w dół z uwzględnieniem wielkości minimalnych;
- 4) minimalną ilość miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową ustala się zgodnie z przepisami odrębnymi w tym również dla terenów innych niż drogi publiczne, strefy ruchu i zamieszkania;

- 5) dopuszcza się realizację parkingów w formie parkingów automatycznych, parkingów terenowych, obiektów podziemnych i nadziemnych w tym jako obiektów wielopoziomowych;
- 6) nakazuje się kształtowanie nawierzchni ulic, placów, ścieżek rowerowych, alejek i przejść pieszych wg kompleksowych projektów dla poszczególnych ulic, placów, terenów zieleni, wewnątrz urbanistycznych i otoczenia obiektów publicznych;
- 7) zagospodarowanie, użytkowanie i utrzymanie terenów komunikacji kołowej, transportu publicznego, parkingów i komunikacji pieszej wymaga uwzględnienia potrzeb osób niepełnosprawnych – zgodnie z przepisami odrębnymi. W ramach projektów realizacyjnych, przy przebudowach i remontach należy odpowiednio przewidzieć infrastrukturę, urządzenia i rozwiązania zapewniające warunki dla poruszania się osób niepełnosprawnych, w tym z dysfunkcją wzroku – w terenach komunikacji kołowej, pieszej i rowerowej, w terenach urządzeń komunikacyjnych, ogólnodostępnych parkingach, przystankach zbiorowego transportu publicznego oraz w innych terenach stanowiących przestrzenie publiczne.

#### **§ 14.**

W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy **infrastruktury technicznej**:

- 1) dopuszcza się budowę nowych oraz przebudowę i rozbudowę istniejących sieci infrastruktury technicznej;
- 2) ustala się prowadzenie sieci i urządzeń technicznych w liniach rozgraniczających dróg publicznych i ogólnodostępnych ciągów pieszych oraz w granicach dojazdów wewnętrznych;
- 3) dopuszcza się odstępianie od zasady wymienionej w pkt. 2 w przypadku gdy warunki terenowe lub techniczne determinują inne ich sytuowanie;
- 4) w zakresie **zaopatrzenia w wodę**:
  - a) dla potrzeb bytowo-gospodarczych i przeciwpożarowych ustala się zaopatrzenie z miejskiej sieci wodociągowej:
    - istniejącej w al. Armii Krajowej sieci rozdzielczej,
    - istniejącej w ulicy Żyznej, Urodzajnej i Zbożowej,
    - istniejącej w ulicy Tadeusza Mazowieckiego,
    - poprzez realizację projektowanych odcinków sieci;
  - b) ustala się minimalną średnicę rur sieci wodociągowej Ø110 mm, wymogu nie stosuje się do przyłączy; parametry sieci muszą umożliwiać pobór wody dla celów przeciwpożarowych,
  - c) nakazuje się wyposażenie sieci w hydranty przeciwpożarowe;
- 5) w zakresie **odprowadzania ścieków** ustala się:
  - a) odprowadzanie ścieków poprzez:
    - sieć kanalizacyjną istniejącą w al. Armii Krajowej,
    - realizację projektowanych odcinków sieci,
  - b) oczyszczanie ścieków z sieci kanalizacyjnej w oczyszczalni ścieków;

- c) minimalną średnicę rur sieci kanalizacji sanitarnej, z wyjątkiem przyłączy i sieci wewnętrznych:
  - sieci grawitacyjnej – Ø200 mm,
  - sieci ciśnieniowej – Ø60 mm;
- 6) w zakresie **odprowadzania wód opadowych i roztopowych**:
  - a) ustala się odprowadzanie powierzchniowe i zagospodarowanie na działce poprzez infiltrację do gruntu wód opadowych i roztopowych z dachów budynków,
  - b) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych do rzeki Rosicy i rowu Małej Rosicy,
  - c) dopuszcza się gromadzenie wód opadowych w zbiornikach retencyjnych na terenie działki budowlanej w przypadku braku możliwości pełnego ich zagospodarowania w obszarze działki ze względu na warunki gruntowo-wodne,
  - d) dopuszcza się odprowadzanie niezanieczyszczonych wód opadowych i roztopowych do miejskiego systemu kanalizacji deszczowej,
  - e) nakazuje się podczyszczenie przed odprowadzeniem wód opadowych i roztopowych nie spełniających wymogów przepisów odrębnych;
  - f) ustala się minimalną średnicę rur sieci kanalizacji deszczowej Ø250 mm;
- 7) w zakresie **zaopatrzenia w energię elektryczną**:
  - a) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej,
  - b) dopuszcza się prowadzenie nowych i przebudowywanych linii wysokiego napięcia w formie sieci napowietrznej lub kablowej,
  - c) dopuszcza się realizację stacji transformatorowych w wykonaniu słupowym lub wewnętrznym,
  - d) nakazuje się prowadzenie nowych i przebudowywanych linii średniego i niskiego napięcia w formie sieci kablowej;
- 8) w zakresie **zaopatrzenia w energię cieplną**:
  - a) ustala się zaopatrzenie z sieci ciepłowniczej,
  - b) dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej dopuszcza się zaopatrzenie z systemów zbiorowych uzyskujących energię cieplną z kolektorów słonecznych,
  - c) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług dopuszcza się zaopatrzenie z indywidualnych, niskoemisyjnych lub bezemisyjnych źródeł ciepła,
  - d) dla terenów zabudowy usługowej dopuszcza się zaopatrzenie w energię cieplną z kolektorów słonecznych;
- 9) w zakresie **zaopatrzenia w gaz**:
  - a) ustala się zaopatrzenie z sieci gazowej,
  - b) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług dopuszcza się zaopatrzenie ze zbiorników na gaz;
  - c) ustala się minimalną średnicę przewodów Ø32 mm;
- 10) w zakresie **telekomunikacji** ustala się powiązanie sieci z układem zewnętrznym w formie przewodowej i bezprzewodowej.



## Rozdział 3.

### Ustalenia szczegółowe

#### § 15.

1. Dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolem **1MN, 2MN** ustala się przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się zabudowę w formie wolnostojącej, bliźniaczej lub szeregowej;
- 2) dopuszcza się lokalizację wolnostojących wiat, altan, budynków gospodarczych i garaży.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 obowiązują następujące parametry i wskaźniki kształtujące zabudowę i zagospodarowanie terenu:

- 1) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej:
  - a) dla zabudowy wolnostojącej: 1000m<sup>2</sup>,
  - b) dla zabudowy bliźniaczej: 600m<sup>2</sup>,
  - c) dla zabudowy szeregowej: 400m<sup>2</sup>,
  - d) dopuszcza się wydzielanie działek pod lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej o powierzchni mniejszej niż wskazane w lit. a, b i c;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy:
  - a) dla budynków mieszkalnych: 10m,
  - b) dla budynków gospodarczych, garaży: 4m,
  - c) dla wiat i altan: 3m;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 50%;
- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy: 30%;
- 5) intensywność zabudowy:
  - a) maksymalna: 0,5,
  - b) minimalna: 0,1.

4. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 obowiązują następujące zasady kształtowania dachów:

- 1) dach symetryczny dwuspadowy, kopertowy lub wielospadowy, o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°;
- 2) dla wolnostojących budynków gospodarczych i garaży dopuszcza się realizację dachów płaskich;
- 3) wysokość dachu, mierzona od poziomu kalenicy do poziomu okapu, nie większa niż 4m.

5. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 obowiązują następujące zasady obsługi komunikacyjnej terenu:

- 1) obsługa komunikacyjna:

- a) terenu **1MN** z drogi publicznej klasy lokalnej oznaczonej symbolem **2KDL**,
  - b) terenu **2MN** z drogi publicznej klasy lokalnej oznaczonej symbolem **7KDL** oraz drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczonej symbolem **11KDD**;
- 2) nakazuje się realizację miejsc parkingowych zgodnie z §13 ust. 2.

## **§ 16.**

1. Dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolem **1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U** ustala się przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się zabudowę w formie zabudowy wolnostojącej lub bliźniaczej;
- 2) dopuszcza się realizację funkcji mieszkaniowej i usługowej w jednym budynku lub budynkach samodzielnych;
- 3) dopuszcza się lokalizację wolnostojących wiat, altan, budynków gospodarczych i garaży.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 obowiązują następujące parametry i wskaźniki kształtujące zabudowę i zagospodarowanie terenu:

- 1) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej:
  - a) dla zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej: 1000m<sup>2</sup>,
  - b) dla zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej: 600m<sup>2</sup>,
  - c) dla zabudowy usługowej: 700m<sup>2</sup>,
- 2) dopuszcza się wydzielanie działek pod lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej o parametrach mniejszych niż wskazane w pkt 1;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy:
  - a) dla budynków mieszkalnych i usługowych: 12m,
  - b) gospodarczych, garaży: 4m,
  - c) dla wiat i altan: 3m;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 40%;
- 5) maksymalna powierzchnia zabudowy:
  - a) 40%,
  - b) dla terenu 4MN/U: 50%;
- 6) intensywność zabudowy:
  - a) maksymalna: 1,2,
  - b) minimalna: 0,1.

4. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 obowiązują następujące zasady kształtowania dachów:

- 1) dach symetryczny dwuspadowy, kopertowy lub wielospadowy, o kącie nachylenia połaci dachowych od 20° do 45°;
- 2) dla wolnostojących budynków usługowych i gospodarczych, wiat, garaży dopuszcza się realizację dachów płaskich;
- 3) wysokość dachu, mierzona od poziomu kalenicy do poziomu okapu, nie większa niż 4m.

5. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 obowiązują następujące zasady obsługi komunikacyjnej terenu:

- 1) obsługa komunikacyjna:
  - a) terenu **1MN/U** z drogi publicznej klasy lokalnej oznaczonej symbolem **7KDL**,
  - b) terenu **2MN/U** z drogi publicznej klasy lokalnej oznaczonej symbolem **7KDL** oraz drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczonej symbolem **9KDD** i **10KDD**;
  - c) terenu **3MN/U** z drogi publicznej klasy lokalnej oznaczonej symbolem **7KDL** oraz drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczonej symbolem **8KDD**,
  - d) terenu **4MN/U** z dróg publicznych klasy lokalnej oznaczonych symbolem **1KDL** i **3KDL**,
- 2) nakazuje się realizację miejsc parkingowych zgodnie z §13 ust. 2.

## § 17.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1MW, 2MW, 3MW, 4MW, 10MW, 11MW, 12MW, 13MW, 14MW**:

- 1) ustala się przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: usługi zlokalizowane w budynku mieszkalnym, stanowiące nie więcej niż 30% powierzchni użytkowej budynku.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenu: zakazuje się lokalizacji budynków gospodarczych;

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 obowiązują następujące parametry i wskaźniki kształtujące zabudowę i zagospodarowanie terenu:

- 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 55%;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy:
  - a) 15m,
  - b) dla terenu **4MW, 12MW**: 18m,
  - c) dla terenu **14MW**: 20m;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy: 30%;
- 4) intensywność zabudowy:
  - a) maksymalna: 1,8,
  - b) minimalna: 0,25.

4. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 obowiązują następujące zasady kształtowania dachów:

- 1) dach płaski;
- 2) dla istniejącej zabudowy dopuszcza się dach czterospadowy lub symetryczny dwuspadowy, o kącie nachylenia połaci dachowych od 20° do 30°.

5. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 obowiązują następujące zasady obsługi komunikacyjnej terenu:

- 1) obsługa komunikacyjna:
  - a) terenu **1MW, 2MW** z drogi publicznej klasy lokalnej oznaczonej symbolem **2KDL** oraz drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczonej symbolem **2KDD**,

- b) terenu **3MW** z drogi publicznej klasy lokalnej oznaczonej symbolem **2KDL** oraz drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczonej symbolem **3KDD**,
  - c) terenu **4MW** z drogi publicznej klasy lokalnej oznaczonej symbolem **2KDL** oraz drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczonej symbolem **3KDD, 4KDD i 5KDD**,
  - d) terenu **10MW** z drogi publicznej klasy lokalnej oznaczonej symbolem **6KDL**,
  - e) terenu **11MW** z drogi publicznej klasy lokalnej oznaczonej symbolem **7KDL** oraz drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczonej symbolem **9KDD**,
  - f) terenu **12MW** z drogi publicznej klasy lokalnej oznaczonej symbolem **6KDL** oraz drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczonej symbolem **6KDD**,
  - g) terenu **13MW** z drogi publicznej klasy lokalnej oznaczonej symbolem **6KDL i 7KDL** oraz z drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczonej symbolem **7KDD i 8KDD**,
  - h) terenu **14MW** drogi publicznej klasy lokalnej oznaczonej symbolem **8KDL i 9KDL** oraz drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczonej symbolem **9KDD i 10KDD**;
- 2) nakazuje się realizację miejsc parkingowych zgodnie z §13 ust. 2.

## **§ 18.**

1. Dla terenu oznaczonych na rysunku planu symbolem **5MW**:

- 1) ustala się przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: usługi zlokalizowane w budynku mieszkalnym, stanowiące nie więcej niż 30% powierzchni użytkowej budynku.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z prawem do remontu, przebudowy, nadbudowy i rozbudowy oraz zmiany sposobu użytkowania budynków mieszkalnych lub ich części na cele mieszkaniowe na zasadach określonych w ustaleniach planu.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 zakazuje się lokalizacji budynków gospodarczych, z zastrzeżeniem ust. 4.

4. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się zachowanie istniejących budynków gospodarczych z prawem do remontu.

5. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 obowiązują następujące parametry i wskaźniki kształtujące zabudowę i zagospodarowanie terenu:

- 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 55%;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy: 15m,
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy: 30%;
- 4) intensywność zabudowy:
  - a) maksymalna: 1,8,
  - b) minimalna: 0,25.

6. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 obowiązują następujące zasady kształtowania dachów:

- 1) dach płaski;

2) dla istniejącej zabudowy dopuszcza się dach czterospadowy lub symetryczny dwuspadowy, o kącie nachylenia połaci dachowych od 20° do 30°.

7. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 obowiązują następujące zasady obsługi komunikacyjnej terenu:

1) obsługa komunikacyjna:

i) terenu **5MW** z drogi publicznej klasy lokalnej oznaczonej symbolem **1KDL**, **2KDL** i **3KDL**,

2) nakazuje się realizację miejsc parkingowych zgodnie z §13 ust. 2.

## § 19.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **9MW**:

1) ustala się przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;

2) przeznaczenie uzupełniające: usługi zlokalizowane w budynku mieszkalnym, stanowiące nie więcej niż 30% powierzchni użytkowej budynku.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z prawem do remontu, przebudowy, nadbudowy i rozbudowy oraz zmiany sposobu użytkowania budynków mieszkalnych lub ich części na cele mieszkaniowe na zasadach określonych w ustaleniach planu.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 zakazuje się lokalizacji budynków gospodarczych, z zastrzeżeniem ust. 4.

4. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się zachowanie istniejących budynków gospodarczych z prawem do remontu.

5. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 obowiązują następujące parametry i wskaźniki kształtujące zabudowę i zagospodarowanie terenu:

1) maksymalna wysokość zabudowy: 18m

2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 40%,

3) maksymalna powierzchnia zabudowy: 35%;

4) intensywność zabudowy:

a) maksymalna: 1,8,

b) minimalna: 0,7.

6. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 obowiązują następujące zasady kształtowania dachów:

1) dach płaski;

2) dla istniejącej zabudowy dopuszcza się dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°.

7. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 obowiązują następujące zasady obsługi komunikacyjnej terenu:

1) obsługa komunikacyjną z drogi publicznej klasy lokalnej oznaczonej symbolem **3KDL** i **5KDL**,

2) nakazuje się realizację miejsc parkingowych zgodnie z §13 ust. 2.

## § 20.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **7MW, 8MW, 15MW, 16MW, 17MW, 18MW**:

- 1) ustala się przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: usługi zlokalizowane w budynku mieszkalnym, stanowiące nie więcej niż 30% powierzchni użytkowej budynku.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenu: zakazuje się lokalizacji budynków gospodarczych.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 obowiązują następujące parametry i wskaźniki kształtujące zabudowę i zagospodarowanie terenu:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy:
  - a) 18m,
  - b) dla terenu **17MW**: 20m,
  - c) dla terenu **18MW**: 13m;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej:
  - a) 40%,
  - b) dla terenu **17MW**: 30%
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy:
  - a) dla terenu **15MW, 16MW i 17MW**: 45%,
  - b) dla terenu **7MW, 8MW i 18MW**: 35%;
- 4) intensywność zabudowy:
  - d) maksymalna dla terenów **7MW, 8MW, 15MW, 16MW i 18MW**: 1,8,
  - e) maksymalna dla terenu **17MW**: 3,0,
  - f) minimalna: 0,7.

4. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 obowiązują następujące zasady kształtowania dachów:

- 3) dach płaski;
- 4) dla terenu **17MW** dopuszcza się dach półkolisty;
- 5) dla istniejącej zabudowy dopuszcza się dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°.

5. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 obowiązują następujące zasady obsługi komunikacyjnej terenu:

- 1) obsługa komunikacyjną:
  - a) dla terenu **7MW** z drogi publicznej klasy lokalnej oznaczonej symbolem **3KDL** i **4KDL**,
  - b) dla terenu **8MW** z drogi publicznej klasy lokalnej oznaczonej symbolem **3KDL**, oraz drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczonej symbolem **5KDD**,
  - c) dla terenu **15MW** z drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczonej symbolem **6KDD, 7KDD**,
  - d) dla terenu **16MW** z drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczonej symbolem **6KDD, 7KDD i 8KDD**,

- e) dla terenu **17MW** z drogi publicznej klasy lokalnej oznaczonej symbolem **8KDL**,
  - f) dla terenu **18MW** z drogi publicznej klasy lokalnej oznaczonej symbolem **9KDL** oraz drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczonej symbolem **11KDD**;
- 2) nakazuje się realizację miejsc parkingowych zgodnie z §13 ust. 2.

## § 21.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **6MW, 19MW, 20MW** ustala się przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenu: zakazuje się lokalizacji budynków gospodarczych.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 obowiązują następujące parametry i wskaźniki kształtujące zabudowę i zagospodarowanie terenu:

1) maksymalna wysokość zabudowy:

- a) 16m,
- b) dla terenu **20MW**: 13m;

2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 40%;

3) maksymalna powierzchnia zabudowy: 35%;

4) intensywność zabudowy:

- a) maksymalna: 1,75,
- b) minimalna: 0,5.

4. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 obowiązują następujące zasady kształtowania dachów: nakazuje się realizację dachów płaskich.

5. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 obowiązują następujące zasady obsługi komunikacyjnej terenu:

1) obsługa komunikacyjna:

a) terenu **6MW** z drogi publicznej klasy lokalnej oznaczonej symbolem **3KDL, 4KDL i 5KDL**,

b) terenu **19MW** z drogi publicznej klasy lokalnej oznaczonej symbolem **9KDL, 10KDL** oraz drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczonej symbolem **12KDD**,

c) **20MW** z drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczonej symbolem **12KDD**;

2) nakazuje się realizację miejsc parkingowych zgodnie z §13 ust. 2.

## § 22.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1U, 7U** ustala się przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy usługowej.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 obowiązują następujące parametry i wskaźniki kształtujące zabudowę i zagospodarowanie terenu:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy: 14m;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 10%;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy: 50%;
- 4) intensywność zabudowy:
  - a) maksymalna: 2,0,
  - b) minimalna: 0,30.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 obowiązują następujące zasady kształtowania dachów: dach płaski lub symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia połaci dachowych od 12° do 30°.

4. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 obowiązują następujące zasady obsługi komunikacyjnej terenu:

- 1) obsługa komunikacyjna:
  - a) terenu **1U** z drogi publicznej klasy lokalnej oznaczonej symbolem **1KDL** oraz drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczonej symbolem **1KDD** i **2KDD**,
  - b) terenu **7U** z drogi publicznej klasy lokalnej oznaczonej symbolem **3KDL** oraz alei Armii Krajowej i ul. Wyszogrodzkiej, położonych poza obszarem opracowania;
- 2) nakazuje się realizację miejsc parkingowych zgodnie z §13 ust. 2.

## **§ 23.**

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2U** ustala się przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy usługowej.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenu: zabudowa w formie wolnostojącej.

3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 obowiązują następujące parametry i wskaźniki kształtujące zabudowę i zagospodarowanie terenu:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy: 12m;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 15%;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy: 40%;
- 4) intensywność zabudowy:
  - a) maksymalna: 1,2,
  - b) minimalna: 0,1.

4. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 obowiązują następujące zasady kształtowania dachów: dach płaski lub symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia połaci dachowych od 12° do 30°.

5. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 obowiązują następujące zasady obsługi komunikacyjnej terenu:



- 1) obsługa komunikacyjna z drogi publicznej klasy lokalnej oznaczonej symbolem **3KDL**;
- 2) nakazuje się realizację miejsc parkingowych zgodnie z §13 ust. 2.

## **§ 24.**

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **3U** ustala się przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy usługowej.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenu: zabudowa w formie wolnostojącej.

3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 obowiązują następujące parametry i wskaźniki kształtujące zabudowę i zagospodarowanie terenu:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy: 12m;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 15%;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy: 45%;
- 4) intensywność zabudowy:
  - c) maksymalna: 1,35,
  - d) minimalna: 0,1.

4. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 obowiązują następujące zasady kształtowania dachów: nakazuje się realizację dachów płaskich.

5. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 obowiązują następujące zasady obsługi komunikacyjnej terenu:

- 1) obsługa komunikacyjna z drogi publicznej klasy lokalnej oznaczonej symbolem **3KDL** oraz drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczonej symbolem **4KDD**;
- 2) nakazuje się realizację miejsc parkingowych zgodnie z §13 ust. 2.

## **§ 25.**

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **4U, 5U** ustala się przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy usługowej.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 obowiązują następujące parametry i wskaźniki kształtujące zabudowę i zagospodarowanie terenu:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy: 12m;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 20%;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy: 40%;
- 4) intensywność zabudowy:
  - a) maksymalna: 1,2,
  - b) minimalna: 0,1.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 obowiązują następujące zasady kształtowania dachów: nakazuje się realizację dachów płaskich.

4. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 obowiązują następujące zasady obsługi komunikacyjnej terenu:

1) obsługa komunikacyjna:

- a) terenu **4U** z drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczonej symbolem **5KDD**,
- b) terenu **5U** z drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczonej symbolem **8KDD**;

2) nakazuje się realizację miejsc parkingowych zgodnie z §13 ust. 2.

## § 26.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **6U** ustala się przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy usługowej.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się remont, przebudowę, nadbudowę i rozbudowę istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na zasadach określonych w ustaleniach planu.

4. Dla istniejącej zabudowy, o której mowa w ust. 2 dopuszcza się adaptację pomieszczeń, znajdujących się w budynku mieszkalnym, na cele mieszkaniowe.

5. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 obowiązują następujące parametry i wskaźniki kształtujące zabudowę i zagospodarowanie terenu:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy: 14m;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 10%;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy: 50%;
- 4) intensywność zabudowy:
  - a) maksymalna: 2,0,
  - b) minimalna: 0,1.

6. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 obowiązują następujące zasady kształtowania dachów:

- 1) dach płaski lub symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia połaci dachowych od 12° do 25°;
- 2) dopuszcza się istniejące dachy symetryczne dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 45°.

7. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 obowiązują następujące zasady obsługi komunikacyjnej terenu:

1) obsługa komunikacyjna: z drogi publicznej klasy lokalnej oznaczonej symbolem **1KDL** i **3KDL** oraz drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczonej symbolem **1KDD**;

2) nakazuje się realizację miejsc parkingowych zgodnie z §13 ust. 2.

## § 27.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1Uo** ustala się przeznaczenie podstawowe tereny zabudowy usług oświaty.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenu: zabudowa w formie wolnostojącej.

3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 obowiązują następujące parametry i wskaźniki kształtujące zabudowę i zagospodarowanie terenu:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy: 12m;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 30%;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy: 60%;
- 4) intensywność zabudowy:
  - a) maksymalna: 2,0,
  - b) minimalna: 0,1.

4. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 obowiązują następujące zasady kształtowania dachów: dach płaski lub symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia od 12 do 30°.

5. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 obowiązują następujące zasady obsługi komunikacyjnej terenu:

- 1) obsługa komunikacyjna z drogi publicznej klasy lokalnej oznaczonej symbolem **SKDL**;
- 2) nakazuje się realizację miejsc parkingowych zgodnie z §13 ust. 2.

## § 28.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1E** ustala się przeznaczenie podstawowe: tereny infrastruktury technicznej – elektroenergetyka.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 obowiązują następujące parametry i wskaźniki kształtujące zabudowę i zagospodarowanie terenu:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy: 12m;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 15%;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy: 30%;
- 4) intensywność zabudowy:
  - a) maksymalna: 1,2,
  - b) minimalna: 0,1.

3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 obowiązują następujące zasady kształtowania dachów: dach płaski lub symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia połaci dachowych od 12° do 20°.

4. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 obowiązują następujące zasady obsługi komunikacyjnej terenu:

- 1) obsługa komunikacyjna z drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczonej symbolem **9KDD**;
- 2) nakazuje się realizację miejsc parkingowych zgodnie z §13 ust. 2.

### **§ 29.**

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1G** ustala się przeznaczenie podstawowe: tereny infrastruktury technicznej – gazownictwo.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 obowiązują następujące parametry i wskaźniki kształtujące zabudowę i zagospodarowanie terenu:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy: 3m;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 20%;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy: 30%;
- 4) intensywność zabudowy:
  - a) maksymalna: 0,3,
  - b) minimalna: 0,01.

3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 obowiązują następujące zasady kształtowania dachów: dach płaski.

4. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 obowiązuje obsługa komunikacyjna z alei Armii Krajowej, położonej poza obszarem opracowania.

### **§ 30.**

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1ZN, 2ZN** ustala się przeznaczenie podstawowe: tereny zieleni nieurządzonej.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 obowiązują następujące zasady ochrony środowiska i przyrody: nakazuje się ochronę Zespołu Przyrodniczo – Krajobrazowego Jaru rzeki Rosicy zgodnie z Uchwałą Rady Miasta Płocka w sprawie utworzenia Zespołu Przyrodniczo – Krajobrazowego Jaru Rzeki Rosicy w Płocku.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 obowiązują następujące zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) zakazuje się zabudowy z uwzględnieniem pkt 4 i 5;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 85%;
- 3) zakazuje się dokonywania zmian w naturalnym ukształtowaniu terenu z uwzględnieniem pkt 5 i 6;
- 4) zakazuje się wykonywania prac mogących naruszyć strukturę geologiczną skarp, z uwzględnieniem pkt 5 i 6;
- 5) dopuszcza się budowę urządzeń melioracyjnych, przepustów, jazów, kładek, przejść, mostów, urządzeń służących ochronie przeciwpowodziowej, budowli

regulacyjnych, urządzeń infrastruktury technicznej i obiektów małej architektury;

6) dopuszcza się wyznaczenie ciągów pieszych i rowerowych.

### **§ 31.**

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1WS, 2WS** ustala się przeznaczenie podstawowe: tereny wód powierzchniowych śródlądowych.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenu: dopuszcza się budowę urządzeń melioracyjnych, przepustów, kładek, przejść, mostów, urządzeń służących ochronie przeciwpowodziowej, budowli hydrotechnicznych i urządzeń infrastruktury technicznej.

### **§ 32.**

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDGP** ustala się przeznaczenie podstawowe: teren drogi publicznej klasy głównej ruchu przyspieszonego.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenu:

- 1) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu 40m;
- 2) maksymalna szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu 68m, z lokalnymi poszerzeniami w rejonie skrzyżowań jak na rysunku planu;
- 3) dopuszcza się realizację drogi o 2 jezdniach po 2 pasy ruchu w każdym kierunku.

### **§ 33.**

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDZ** ustala się przeznaczenie podstawowe: teren drogi publicznej klasy zbiorczej.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenu:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających 20m z lokalnymi poszerzeniami w rejonie skrzyżowań jak na rysunku planu;
- 2) ustala się realizację drogi o 1 jezdni z 2 pasami ruchu.

### **§ 34.**

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1KDL, 2KDL, 3KDL, 4KDL, 5KDL, 6KDL, 7KDL, 8KDL, 9KDL, 10KDL** ustala się przeznaczenie podstawowe: tereny drogi publicznej klasy lokalnej.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenu:

- 1) teren **1KDL**:
  - a) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających 14m,
  - b) maksymalna szerokość w liniach rozgraniczających 52m z lokalnymi poszerzeniami w rejonie skrzyżowań jak na rysunku planu;
- 2) teren **2KDL**:
  - a) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających 15m,
  - b) maksymalna szerokość w liniach rozgraniczających 24m z lokalnymi poszerzeniami w rejonie skrzyżowań jak na rysunku planu;
- 3) teren **3KDL**:
  - a) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających 15m,
  - b) maksymalna szerokość w liniach rozgraniczających 16m z lokalnymi poszerzeniami w rejonie skrzyżowań jak na rysunku planu;
- 4) tereny **4KDL**: szerokość w liniach rozgraniczających 14m, z lokalnymi poszerzeniami w rejonie skrzyżowań jak na rysunku planu;
- 5) tereny **5KDL** i **7KDL** szerokość w liniach rozgraniczających 12m, z lokalnymi poszerzeniami w rejonie skrzyżowań jak na rysunku planu;
- 6) tereny **6KDL, 10KDL**: szerokość w liniach rozgraniczających 15m, z lokalnymi poszerzeniami w rejonie skrzyżowań jak na rysunku planu;
- 7) teren **8KDL**:
  - a) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających 12m,
  - b) maksymalna szerokość w liniach rozgraniczających 20m z lokalnymi poszerzeniami w rejonie skrzyżowań jak na rysunku planu;
- 8) teren **9KDL**:
  - a) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających 25m,
  - b) maksymalna szerokość w liniach rozgraniczających 28m z lokalnymi poszerzeniami w rejonie skrzyżowań jak na rysunku planu;
- 9) ustala się realizację dróg o 1 jezdni z 2 pasami ruchu.

### § 35.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD, 9KDD, 10KDD, 11KDD, 12KDD** ustala się przeznaczenie podstawowe: tereny drogi publicznej klasy dojazdowej.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenu:

- 1) teren **1KDD**:
  - a) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających 12m,

- b) maksymalna szerokość w liniach rozgraniczających 15m, z lokalnymi poszerzeniami w rejonie skrzyżowań jak na rysunku planu;
- 2) tereny **2KDD**, **4KDD**: szerokość 12m, z lokalnymi poszerzeniami w rejonie skrzyżowań jak na rysunku planu;
- 3) teren **3KDD**:  
a) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających 10m,  
b) maksymalna szerokość w liniach rozgraniczających 19m
- 4) teren **5KDD**:  
a) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających 12m,  
b) maksymalna szerokość w liniach rozgraniczających 29m;
- 5) teren **6KDD**:  
a) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających 13m,  
b) maksymalna szerokość w liniach rozgraniczających 23m;
- 6) teren **7KDD**: szerokość 14m, z lokalnymi poszerzeniami w rejonie skrzyżowań jak na rysunku planu;
- 7) teren **8KDD**:  
a) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających 14m,  
b) maksymalna szerokość w liniach rozgraniczających 18m, z lokalnymi poszerzeniami w rejonie skrzyżowań jak na rysunku planu;
- 8) tereny **9KDD** i **10KDD**:  
a) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających 12m,  
b) maksymalna szerokość w liniach rozgraniczających 18m, z lokalnymi poszerzeniami w rejonie skrzyżowań jak na rysunku planu;
- 9) teren **11KDD**: szerokość w liniach rozgraniczających 12m,
- 10) teren **12KDD**: szerokość 15m, z lokalnymi poszerzeniami w rejonie skrzyżowań jak na rysunku planu;
- 11) ustala się realizację dróg o 1 jezdni z 2 pasami ruchu.

### § 36.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1KP**, **2KP** ustala się przeznaczenie podstawowe: tereny ogólnodostępnego ciągu pieszego.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenu: tereny **1KP**, **2KP**: szerokość w liniach rozgraniczających 7m.

## Rozdział 4

### Ustalenia końcowe

### § 37.

Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- 1) dla terenu drogi publicznej klasy głównej ruchu przyspieszonego oznaczonego symbolem **KDGP**, terenów dróg publicznych klasy zbiorczej oznaczonych symbolem **KDZ**, terenów dróg publicznych klasy lokalnej oznaczonych symbolem **KDL**, terenów dróg publicznych klasy dojazdowej oznaczonych symbolem **KDD**, terenów ogólnodostępnych ciągów pieszych oznaczonych symbolem **KP**, terenów zieleni nieurządzonej oznaczonych symbolem **ZN**, w wysokości 1%;
- 2) dla terenów niewymienionych w pkt 1 - w wysokości 30%.

### **§ 38.**

W granicach obszaru objętego planem tracą moc ustalenia:

- 1) Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego przy ul. Żyznej w Płocku, przyjętego Uchwałą Nr 88/VII/07 Rady Miasta Płocka z 27 marca 2007 roku w sprawie *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego przy ul. Żyznej w Płocku*, opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego w dniu 18 czerwca 2007 roku Nr 112, poz. 2900
- 2) Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Osiedla Podolszyce Północ, przyjętego Uchwałą Nr 346/XIX/03 Rady Miasta Płocka z 30 grudnia 2003 roku w sprawie *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla Podolszyce Północ*, opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego w dniu 3 lutego 2004 roku Nr 22, poz. 724.

### **§ 39.**

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Płocka.

### **§ 40.**

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

Przewodniczący

Rady Miasta Płocka