

Projekt

z dnia 26 lipca 2019 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIASTA PŁOCKA**

z dnia 2019 r.

w sprawie Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Imielnica” w Płocku.

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 poz. 1945 z późn) 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 (Dz. U. z 2019 r. poz. 506) w związku z Uchwałą Nr 162/IX/2015 Rady Miasta Płocka z dnia 30 czerwca 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Imielnica” 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. Uchwała się Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Imielnica” w Płocku, zwany dalej "planem", w granicach określonych na rysunku planu.

2. Granice obszaru objętego planem wyznaczają:

- 1) od zachodu: rzeka Rosica;
- 2) od północy: północna granica administracyjna miasta;
- 3) od wschodu: granica Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu „Parcele” w Płocku, przyjętego Uchwałą Nr 529/XXVII/04 Rady Miasta Płocka z 28 czerwca 2004 roku (Dziennik Urzędowy Województwa Mazowieckiego z dnia 4 sierpnia 2004 roku, Nr 194, poz. 5166);
- 4) od południa: południowe granice działek o numerach ewidencyjnych gruntów: 1229/2, 1230/2, 1228/6, 1249/2, 1247/5, 1256/6, 1257/33, 1258/12, 1259/9, 1261/6, 1262/10, 1263/20, 1264/30, 2001/4, 2003/4, 2005/3, 1200/1, 2505, 2506/1, 2501/10, 2501/12, 2501/13, 2504/2.

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, stanowiące 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, stanowiące 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 i przyrody;
- 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 terenu biologicznie czynnego w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych 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 o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 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.

2. W planie nie określa się:

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

§ 3. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu, które zostało ustalone jako jedyne lub dominujące na danym terenie;
- 2) **obszarze** – należy przez to rozumieć obszar objęty planem w granicach przedstawionych na rysunku planu i określonych w § 1 ust.2;
- 3) **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;
- 4) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć linię rozgraniczającą między terenami o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 5) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię określającą najmniejszą dopuszczalną odległość budynku od ulicy lub innego terenu;
- 6) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu biologicznie czynnego określonego w przepisach odrębnych;
- 7) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć:
 - a) wysokość budynków mierzoną zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) wysokość pozostałych obiektów budowlanych, mierzoną od najwyższej położonego punktu obiektu budowlanego do położonego bezpośrednio pod nim poziomu terenu;
- 8) **dojeździe wewnętrznym** – należy przez to rozumieć niewydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi pas terenu stanowiący dojazd do działki budowlanej;
- 9) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć przekrycia płaskie o kącie nachylenia połaci dachu od 0° do 12°;

10) **dachu stromym** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych powyżej 12°.

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) obiekt kultu religijnego – kapliczka;
- 5) przeznaczenia terenów oznaczone symbolem literowym i numerem.

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

- 1) granice Zespołu Przyrodniczo-Krajobrazowego Jaru rzeki Rosicy;
- 2) strefy bezpieczeństwa rurociągów naftowych;
- 3) strefa ochrony sanitarnej cmentarza 50m;
- 4) strefa ochrony sanitarnej cmentarza 150m;
- 5) stanowiska archeologiczne wpisane do Krajowej Ewidencji Zabytków Archeologicznych;
- 6) obiekt wpisany do rejestru zabytków.

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** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) **MNe** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ekstensywnej;
- 3) **MN/U** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usługowej;
- 4) **U** – tereny zabudowy usługowej;
- 5) **Uo** – teren usług oświaty;
- 6) **Uk** – teren usług kultu religijnego;
- 7) **US** – teren sportu i rekreacji;
- 8) **ZC** – cmentarz;
- 9) **ZP** – tereny zieleni urządzonej;
- 10) **ZA** – tereny zieleni nieurządzonej;
- 11) **ZL** – lasy;
- 12) **E** – teren infrastruktury technicznej – elektroenergetyka;
- 13) **WS** – tereny wód powierzchniowych śródlądowych;
- 14) **KDG** – teren drogi publicznej klasy głównej;
- 15) **KDZ** – teren drogi publicznej klasy zbiorczej;
- 16) **KDL** – tereny dróg publicznych klasy lokalnej;
- 17) **KDD** – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej;
- 18) **KDP** – tereny publicznych ciągów pieszych;
- 19) **KDJ** – tereny publicznych ciągów pieszo-jezdnych;
- 20) **KP** – tereny publicznych parkingów.

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, dojścia, dojazdy wewnętrzne, garaże, budynki gospodarcze, obiekty małej architektury, zieleń 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 – elektroenergetyka oznaczony symbolem **E**,
- b) linie rozgraniczające tereny dróg publicznych oznaczonych symbolami: **KDZ, KDL, KDD**, publicznych ciągów pieszych, oznaczonych symbolem **KDP**,
- c) linie rozgraniczające teren usług oświaty, oznaczonego symbolem **Uo**,
- d) linie rozgraniczające cmentarz, oznaczony symbolem **ZC**;

2) o znaczeniu ponadlokalnym: linie rozgraniczające teren drogi publicznej klasy głównej oznaczony symbolem **KDG**.

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 ład przestrzennego:

1) wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy:

- a) w odniesieniu do budowy nowych budynków, odbudowy oraz rozbudowy 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 wykroczać 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) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych na terenach objętych planem, z wyłączeniem terenu drogi publicznej klasy lokalnej oznaczonego symbolem **3KDL**;

6) dla nowowydzielanych działek budowlanych ustala się powierzchnię nie mniejszą niż minimalna powierzchnia działek uzyskiwanych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości określona w § 12, z uwzględnieniem pkt. 7;

7) dla działek wydzielanych w celu polepszenia warunków zagospodarowania istniejących działek i regulacji stanów prawnych nieruchomości, pod urządzenia infrastruktury technicznej, drogi, dojścia i dojazdy, dopuszcza się stosowanie parametrów innych niż wskazane w pkt. 6;

8) w ramach **kształtowania dachów**:

- a) nakazuje się stosowanie pokrycia dachów stromych dachówką ceramiczną, cementową lub blachą,
- b) dla dachów stromych nakazuje się stosowanie pokrycia w odcieniach brązu, szarości lub grafitu, z dopuszczeniem stosowania naturalnej kolorystyki pokryć z blach i dachówki ceramicznej,
- c) nakazuje się zastosowanie jednorodnego materiału pokrycia dachów stromych budynków znajdujących się w granicach działki budowlanej oraz w granicach jednego projektu zagospodarowania;
- d) dopuszcza się lokalizację paneli fotowoltaicznych oraz kolektorów słonecznych;

9) w ramach **realizacji elewacji**:

- a) dopuszcza się zastosowanie nie więcej niż trzech rodzajów materiałów wykończeniowych lub odcieni koloru tynków na elewacjach, stosowany rodzaj i kolor materiałów wykończeniowych musi zapewniać spójność estetyczną całości budynkowi lub zespołowi budynków w granicach działki;
- b) nakazuje się realizację powierzchni ścian w jasnych kolorach wg systemu NCS o odcieniach posiadających do 20% domieszki czerni oraz nieprzekraczające 20% chromatyczności barwy, lub odcieniach naturalnego koloru materiałów wykończeniowych, takich jak: ceramika budowlana, kamień naturalny, tynki historyczne, drewno lub kolorystyki pierwotnej warstwy malarskiej,
- c) nakazuje się stosowanie elementów obróbki blacharskiej o jednolitym kolorze w ramach budynku,
- d) nakazuje się stosowanie jednolitego koloru stolarki okiennej i drzwiowej, z wyłączeniem okien połączeniowych, w ramach budynku,
- e) zakazuje się stosowania elementów połyskliwych oraz okładzin z tworzyw sztucznych, płytek ceramicznych, elementów winylowych, blach i szkła refleksyjnego, blachodachówki, blach trapezowych i falistych.

§ 7. W zakresie zasad ochrony środowiska i przyrody:

- 1) nakazuje się zachowanie dopuszczalnych poziomów hałasu określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska, na terenach oznaczonych symbolem:
 - a) MN i MNe jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) MN/U jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
 - c) Uo jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
 - d) US 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) na terenach znajdujących się w granicach Zespołu Przyrodniczo – Krajobrazowego Jaru rzeki Rosicy, oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące zasady ochrony środowiska i przyrody:
 - a) nakazuje się ochronę zgodnie z Uchwałą Rady Miasta Płocka w sprawie utworzenia Zespołu Przyrodniczo – Krajobrazowego Jaru Rzeki Rosicy w Płocku,
 - b) zakazuje się zabudowy z uwzględnieniem lit. e i f,
 - c) zakazuje się dokonywania zmian w naturalnym ukształtowaniu terenu z uwzględnieniem lit. e i f,
 - d) zakazuje się wykonywania prac mogących naruszyć strukturę geologiczną skarp, z uwzględnieniem lit. e i f,
 - e) dopuszcza się budowę urządzeń melioracyjnych, przepustów, jazów, kładek, przejść, mostów, urządzeń służących ochronie przeciwpożarowej, budowli regulacyjnych i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - f) dopuszcza się realizację ciągów pieszych i rowerowych;
- 7) na terenach zabudowy usługowej zakazuje się prowadzenia działalności w zakresie odzysku i gromadzenia surowców wtórnych;
- 8) ustala się ochronę wód powierzchniowych i podziemnych poprzez:

- a) odprowadzanie ścieków, zgodnie z ustaleniami w zakresie odprowadzania ścieków, zawartymi w § 14 pkt 8,
 - b) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych, zgodnie z ustaleniami w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych, zawartymi w § 14 pkt 9;
- 9) ustala się ochronę powietrza przed zanieczyszczeniami, poprzez:
- a) realizację systemu gazowniczego i zaopatrzenia w gaz, zgodnie z warunkami zawartymi w § 14 pkt 12,
 - b) realizację zaopatrzenia w energię cieplną, zgodnie z warunkami zawartymi w § 14 pkt 11;
- 10) ustala się ochronę powierzchni ziemi przed zanieczyszczeniami, poprzez:
- a) zakaz trwałego składowania odpadów w miejscu ich powstawania,
 - b) nakaz urządzenia nawierzchni miejsc na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych, lokalizowanych na terenie, w sposób uniemożliwiający przedostawanie się zanieczyszczeń do gleby.

§ 8. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) ustala się ochronę stanowisk archeologicznych, oznaczonych na rysunku planu, wpisanych do Krajowej Ewidencji Zabytków Archeologicznych:
 - a) stanowisko archeologiczne nr 79 (AZP 50-54/32),
 - b) stanowisko archeologiczne nr 82 (AZP 50-54/35);
- 2) w liniach rozgraniczających terenu usług kultu religijnego, oznaczonego symbolem **UK**, wskazuje się budynek wpisany do Rejestru Zabytków – kościół p.w. Najświętszego Serca Jezusowego– nr 567 z 23.02.1988r;
- 3) ustala się ochronę z mocy planu obiektu kultu religijnego - kapliczki, oznaczonej na rysunku planu, zlokalizowanej w granicach terenu **8ZA**, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla tego terenu;
- 4) w przypadku realizacji inwestycji na terenach wymienionych w pkt 1 i 2 mają zastosowanie zasady postępowania regulowane przepisami odrębnymi.

§ 9. W zakresie wymagań wynikających z potrzeby kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) na terenach publicznych ciągów pieszych, oznaczonych symbolem **KDP** oraz publicznych ciągów pieszo–jezdnym oznaczonych symbolem **KDJ** dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury, wiat i zieleni;
- 2) 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, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) ochronę stanowisk archeologicznych, o których mowa w § 8 pkt 1.

§ 11. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu:

- 1) dla rurociągów naftowych wyznacza się strefy bezpieczeństwa, których środkami są osie rurociągów:
 - a) DN 800 o szerokości 20 m,
 - b) DN 500 o szerokości 16 m;
- 2) w strefach, o których mowa w pkt 1, obowiązują zasady użytkowania określone w przepisach odrębnych;
- 3) wyznacza się strefy ochrony sanitarnej cmentarza 150 i 50 m, dla których obowiązują zasady ustalone w przepisach odrębnych.

§ 12. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:

- 1) dla terenów oznaczonych symbolem **ZL** obowiązują zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości określone w przepisach odrębnych;

- 2) w zakresie scalania i podziału nieruchomości ustala się:
- a) minimalną powierzchnię działki:
 - dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usługowej:
 - z zabudową w formie wolnostojącej: 600 m²,
 - z zabudową w formie bliźniaczej: 400 m²,
 - dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ekstensywnej: 1000 m²,
 - dla terenów zabudowy usługowej: 300 m²,
 - dla pozostałych terenów: 500 m²,
 - b) minimalną szerokość frontu wydzielonej działki:
 - dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usługowej:
 - z zabudową w formie wolnostojącej: 18 m,
 - z zabudową w formie bliźniaczej: 12 m,
 - dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ekstensywnej: 20 m,
 - dla terenów zabudowy usługowej: 20 m,
 - dla pozostałych terenów: 20 m,
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 70° do 110°;
- 3) w granicach obszaru objętego planem nie ustala się granic obszarów wymagających obowiązkowego scalania i podziału nieruchomości.

§ 13. 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, oznaczonej symbolem **1KDG**,
 - b) klasy zbiorczej, oznaczonej symbolem **1KDZ**,
 - c) klasy lokalnej, oznaczonych symbolami **1KDL, 2KDL, 3KDL, 4KDL**,
 - d) klasy dojazdowej, oznaczonych symbolami od **1KDD** do **35KDD**;
- 2) nakazuje się obsługę komunikacyjną terenów z dróg publicznych klasy dojazdowej **KDD**, publicznych ciągów pieszo-jezdnych **KDJ** lub dróg publicznych klasy lokalnej **KDL**, a w przypadku braku takiej możliwości z drogi publicznej klasy zbiorczej **KDZ** lub drogi publicznej klasy głównej **KDG**, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) ustala się parametry dróg publicznych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
- 4) 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 dla samochodów osobowych w ilości nie mniejszej niż:
- a) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych: nie mniej niż 2 na 1 wydzielony lokal mieszkalny, oraz minimum 2 na 1 lokal użytkowy – w garażu lub na własnej działce,
 - b) dla internatów, domów studenckich, schronisk turystycznych i młodzieżowych: 30 na 100 łóżek,
 - c) dla hosteli, usług hotelarskich innych, w tym wynajmu pokoi, lokali mieszkalnych lub apartamentów: 1 na 1 lokal,
 - d) dla pensjonatów i domów wypoczynkowych: 70 na 100 pokoi,

- e) dla domów dziecka, domów rencistów i emerytów, domów zakonnych, domów opieki społecznej: 10 na 100 łózek,
 - f) dla budynków z lokalami socjalnymi, zastępczymi i tymczasowymi: 15 na 100 lokali,
 - g) dla budynków z mieszkaniami komunalnymi: 7 na 10 mieszkań – z czego nie mniej niż 20% miejsc ogólnodostępnych,
 - h) dla obiektów handlowych lub usługowo-handlowych o powierzchni użytkowej powyżej 50 m², a poniżej 2000 m²: 5 na 1000 m² powierzchni użytkowej, przy czym nie mniej niż 3 miejsca,
 - i) dla obiektów handlowych lub usługowo-handlowych o powierzchni użytkowej równej lub powyżej 2000 m², a poniżej 10000 m²: 12 na 1000 m² powierzchni użytkowej,
 - j) dla hal targowych i targowisk: 20 na 1000 m² powierzchni użytkowej/terenu bez wliczania powierzchni parkingu,
 - k) dla gastronomii: 20 na 100 miejsc konsumpcyjnych,
 - l) dla muzeów, obiektów wystawowych i wystawienniczych: 20 na 1000 m² powierzchni użytkowej,
 - m) dla przychodni lekarskich i poradni: 15 na 10 gabinetów, przy czym nie mniej niż 5,
 - n) warsztatów samochodowych, stacji obsługi lub remontowych sprzętu budowlanego, rolniczego, środków transportu: 40 na 10 stanowisk obsługi,
 - o) dla pozostałych obiektów usługowych (np. urzędy, biura o małym natężeniu ruchu): 15 na 1000 m² powierzchni użytkowej,
 - p) dla pozostałych obiektów (np. banki, usługi pocztowe i telekomunikacyjne, biura obsługi klienta i turystyczne, doradcze, instytucje finansowe, biura o dużym natężeniu ruchu): 25 na 1000 m² powierzchni użytkowej,
 - q) dla żłobków, przedszkoli: 15 na 10 sal pobytu,
 - r) dla szkół podstawowych i ponadpodstawowych: 15 na 10 izb lekcyjnych;
- 3) nakazuje się realizację miejsc postojowych dla rowerów w ilości nie mniejszej niż:
- a) dla szkół podstawowych: 20 na 10 izb lekcyjnych,
 - b) dla szkół ponadpodstawowych: 30 na 10 izb lekcyjnych,
 - c) dla szkół wyższych, pomaturalnych, podyplomowych: 15 na 100 miejsc dydaktycznych,
 - d) dla pozostałych obiektów budowlanych: 1 miejsce postojowe, z wyłączeniem:
 - budynków mieszkalnych jednorodzinnych,
 - usług, handlu i rzemiosła, o powierzchni użytkowej/sprzedaży do 50 m²,
 - cmentarzy;
- 4) przy obliczaniu miejsc parkingowych wg zasad wymienionych w pkt 2 i 3 należy stosować zaokrąglenie w dół z uwzględnieniem wielkości minimalnych;
- 5) 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;
- 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 przestrzeń publiczną.

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

- 1) dopuszcza się budowę nowych oraz przebudowę i rozbudowę istniejących obiektów i sieci infrastruktury technicznej;
- 2) ustala się prowadzenie sieci i urządzeń technicznych w liniach rozgraniczających dróg publicznych, ogólnodostępnych ciągów pieszych, publicznych ciągów pieszo-jezdnym oraz w granicach dojazdów wewnętrznych;
- 3) dopuszcza się lokalizację obiektów i sieci infrastruktury technicznej, poza terenami o których mowa w pkt 2, z wyjątkiem terenów oznaczonych symbolem ZL, pod warunkiem zachowania pozostałych ustaleń planu oraz zapewnienia warunków umożliwiających wykonywanie konserwacji;
- 4) dla obiektów liniowych infrastruktury technicznej nakazuje się zapewnienie dostępu w celu wykonywania bieżących konserwacji i napraw;
- 5) w przypadku budowy i rozbudowy sieci elektroenergetycznych i telekomunikacyjnych nakazuje się realizację w formie sieci podziemnej;
- 6) dopuszcza się lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, których moc nie przekracza 100 kW;
- 7) w zakresie **zaopatrzenia w wodę** dla potrzeb bytowo-gospodarczych i przeciwpożarowych ustala się zaopatrzenie z miejskiej sieci wodociągowej:
 - a) istniejącej w ul. Wyszogrodzkiej oraz w ul. Harcerskiej,
 - b) wewnątrzsiedlowej, istniejącej w obszarze opracowania,
 - c) poprzez realizację projektowanych odcinków sieci,
 - d) ustala się minimalną średnicę sieci wodociągowej: 50 mm, wymogu nie stosuje się do przyłączy i sieci wewnętrznych, z zastrzeżeniem, że parametry sieci muszą zapewnić możliwość poboru wody dla celów przeciwpożarowych;
- 8) w zakresie **odprowadzania ścieków** ustala się odprowadzanie ścieków poprzez:
 - a) istniejącą sieć kanalizacyjną,
 - b) realizację projektowanych odcinków sieci,
 - c) dopuszcza się realizację bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej,
 - d) dopuszcza się realizację przydomowych oczyszczalni ścieków zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - e) ustala się minimalną średnicę sieci kanalizacji sanitarnej – 160 mm, z wyłączeniem przyłączy i sieci wewnętrznych;
- 9) 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 gromadzenie wód opadowych w zbiornikach retencyjnych, infiltracyjnych oraz infiltracyjno-odparowujących na terenie działki budowlanej w przypadku braku możliwości pełnego ich zagospodarowania w obszarze działki ze względu na warunki gruntowo-wodne, przy czym dopuszcza się realizację rozwiązań wspólnych dla wielu nieruchomości,
 - c) dopuszcza się odprowadzanie niezanieczyszczonych wód opadowych i roztopowych do miejskiego systemu kanalizacji deszczowej,
 - d) ustala się minimalną średnicę sieci kanalizacji deszczowej – 250 mm;
- 10) w zakresie **zaopatrzenia w energię elektryczną:**
 - a) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej,
 - b) ustala się prowadzenie nowych linii elektroenergetycznych w formie sieci kablowej,
 - c) dopuszcza się prowadzenie przebudowywanych linii elektroenergetycznych w formie sieci napowietrznej lub kablowej,

- d) dopuszcza się realizację stacji transformatorowych w wykonaniu słupowym lub wewnątrzowym;
- 11) w zakresie **zaopatrzenia w energię ciepłą**:
- a) ustala się zaopatrzenie z indywidualnych, niskoemisyjnych lub bezemisyjnych źródeł ciepła,
 - b) dopuszcza się zaopatrzenie z systemów uzyskujących energię ciepłą z kolektorów słonecznych;
- 12) w zakresie **zaopatrzenia w gaz**:
- a) ustala się zaopatrzenie z sieci gazowej,
 - b) ustala się minimalną średnicę przewodów 32 mm;
- 13) w zakresie **telekomunikacji**:
- a) ustala się powiązanie sieci z układem zewnętrznym w formie przewodowej i bezprzewodowej,
 - b) dopuszcza się lokalizowanie urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej w postaci obiektów wolnostojących lub sytuowanych na budynkach.

Rozdział 3. Ustalenia szczegółowe

§ 15. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN, 16MN, 17MN, 18MN, 19MN, 20MN, 21MN, 22MN, 23MN, 24MN, 25MN, 26MN, 27MN, 28MN, 29MN, 30MN, 31MN, 32MN, 33MN, 34MN, 35MN, 36MN, 37MN, 38MN, 39MN, 40MN, 41MN, 42MN, 43MN, 44MN, 45MN, 46MN, 47MN, 48MN, 49MN, 50MN** ustala się przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenu: ustala się zabudowę w formie wolnostojącej lub bliźniaczej.

3. Na terenach znajdujących się w granicach Zespołu Przyrodniczo – Krajobrazowego Jaru rzeki Rosicy, oznaczonych na rysunku planu, obowiązują zasady ochrony środowiska i przyrody określone w § 7 pkt 6.

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

- 1) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków mieszkalnych: 12 m,
 - b) dla budynków gospodarczych, garaży: 4 m,
 - c) dla wiat, altan i obiektów małej architektury: 3 m;
- 2) minimalny procentowy udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 40%;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy: 35%;
- 4) intensywność zabudowy:
 - a) maksymalna: 0,9,
 - b) minimalna: 0,1.

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

- 1) dach dwuspadowy lub kopertowy, o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°;
- 2) dla wolnostojących budynków gospodarczych i garaży dopuszcza się realizację dachów płaskich.

§ 16. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MNe, 2MNe, 3MNe, 4MNe, 5MNe** ustala się przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ekstensywnej.

2. Na terenach znajdujących się w granicach Zespołu Przyrodniczo – Krajobrazowego Jaru rzeki Rosicy, oznaczonych na rysunku planu, obowiązują zasady ochrony środowiska i przyrody określone w § 7 pkt 6.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenu: ustala się zabudowę w formie wolnostojącej.

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

- 1) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków mieszkalnych: 10 m,
 - b) dla budynków gospodarczych, garaży: 4 m,
 - c) dla wiat, altan i obiektów małej architektury: 3 m;
- 2) minimalny procentowy udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 60%;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy: 25%;
- 4) intensywność zabudowy:
 - a) maksymalna: 0,7,
 - b) minimalna: 0,1.

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

- 1) dach dwuspadowy lub kopertowy, o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°;
- 2) dla wolnostojących budynków gospodarczych i garaży dopuszcza się realizację dachów płaskich.

§ 17. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MN/U**, **6MN/U**, **9MN/U** ustala się przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usługowej.

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

- 1) ustala się zabudowę w formie wolnostojącej lub bliźniaczej;
- 2) dopuszcza się realizację funkcji mieszkaniowej i usługowej w jednym budynku lub budynkach samodzielnych.

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

- 1) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków mieszkalnych i usługowych: 13 m,
 - b) dla budynków gospodarczych, garaży: 4 m,
 - c) dla wiat, altan i obiektów małej architektury: 3 m;
- 2) minimalny procentowy udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 35%,
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy: 50%,
- 4) intensywność zabudowy:
 - a) maksymalna: 1,4,
 - b) minimalna: 0,1.

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

- 1) dach dwuspadowy lub kopertowy, o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°;
- 2) dla wolnostojących budynków gospodarczych i garaży dopuszcza się realizację dachów płaskich.

§ 18. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **2MN/U**, **3MN/U**, **4MN/U**, **5MN/U**, **7MN/U**, **8MN/U**, **10MN/U**, **11MN/U**, **12MN/U**, **13MN/U**, **14MN/U** ustala się przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usługowej.

2. Na terenach oznaczonych symbolami **7MN/U**, **8MN/U**, **12MN/U**, **13MN/U**, **14MN/U** w obszarze zlokalizowanym w granicach strefy ochrony sanitarnej cmentarza 50 m, zakazuje się:

- 1) lokalizowania nowej zabudowy mieszkaniowej, rozbudowy oraz nadbudowy istniejącej zabudowy mieszkaniowej, z zastrzeżeniem ust. 3;
- 2) prowadzenia działalności usługowej związanej z produkcją lub przechowywaniem artykułów żywności;
- 3) lokalizacji zakładów żywienia zbiorowego.

3. Na terenach oznaczonych symbolami **7MN/U**, **8MN/U**, **12MN/U**, **13MN/U**, **14MN/U** dla istniejącej zabudowy mieszkaniowej, położonej w granicach strefy ochrony sanitarnej cmentarza 50 m, dopuszcza się zachowanie funkcji mieszkalnej istniejących budynków, w tym remont i przebudowę.

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

- 1) ustala się zabudowę w formie wolnostojącej lub bliźniaczej;
- 2) dopuszcza się realizację funkcji mieszkaniowej i usługowej w jednym budynku lub budynkach samodzielnych.

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

- 1) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków mieszkalnych i usługowych: 12 m,
 - b) dla budynków gospodarczych, garaży: 4 m,
 - c) dla wiat, altan i obiektów małej architektury: 3 m;
- 2) minimalny procentowy udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 40%;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy: 35%;
- 4) intensywność zabudowy:
 - a) maksymalna: dla pozostałych terenów: 0,9,
 - b) minimalna: 0,1.

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

- 1) dach dwuspadowy lub kopertowy, o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°;
- 2) dla wolnostojących budynków gospodarczych i garaży dopuszcza się realizację dachów płaskich.

§ 19. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1U**, **2U**, **3U** ustala się przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy usługowej.

2. Na terenach oznaczonych symbolem **1U** w obszarze zlokalizowanym w granicach strefy ochrony sanitarnej cmentarza 50 m, zakazuje się prowadzenia działalności usługowej związanej z produkcją lub przechowywaniem artykułów żywności oraz lokalizacji zakładów żywienia zbiorowego.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenu: ustala się zabudowę w formie wolnostojącej.

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

- 1) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla terenów **1U** i **2U**: 12 m,
 - b) dla terenu **3U**: 13 m,
 - c) dla obiektów małej architektury: 3 m;
- 2) minimalny procentowy udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej:
 - a) dla terenów **1U** i **2U**: 40%,
 - b) dla terenu **3U**: 25%;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy:
 - a) dla terenów **1U** i **2U**: 40%,
 - b) dla terenu **3U**: 50%;
- 4) intensywność zabudowy:
 - a) maksymalna:
 - dla terenów **1U** i **2U**: 0,9,

- dla terenu **3U**: 1,6,

b) minimalna: 0,1.

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

§ 20. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1Uo** ustala się przeznaczenie podstawowe: teren usług oświaty.

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

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się lokalizację budowli i urządzeń sportowych i rekreacyjnych.

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

1) maksymalna wysokość zabudowy:

a) 12 m;

b) dla obiektów małej architektury: 3 m;

2) minimalny procentowy udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 35%;

3) maksymalna powierzchnia zabudowy: 50%;

4) intensywność zabudowy:

a) maksymalna: 2,0,

b) minimalna: 0,1.

5. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 obowiązują następujące zasady kształtowania dachów: dach płaski lub wielospadowy, o kącie nachylenia połaci dachowych od 12° do 35°.

§ 21. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1Uk** ustala się przeznaczenie podstawowe: teren usług kultu religijnego.

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

a) dla budynków sakralnych: 35 m,

b) dla budynków gospodarczych, garaży, wiat i altan: 4 m,

c) dla obiektów małej architektury: 3 m,

d) dla pozostałych obiektów: 12 m;

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

3) maksymalna powierzchnia zabudowy: 30%;

4) intensywność zabudowy:

a) maksymalna: 0,8,

b) minimalna: 0,1.

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

1) dla budynku sakralnego nakaz zachowania istniejącej geometrii połaci dachowych;

2) dach dwuspadowy lub kopertowy, o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°.

§ 22. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1US** ustala się przeznaczenie podstawowe: teren sportu i rekreacji.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się lokalizację budowli sportowych i rekreacyjnych.

3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 obowiązują następujące parametry i wskaźniki kształtujące zabudowę i zagospodarowanie terenu: maksymalna wysokość zabudowy: dla budowli i obiektów małej architektury: 4m.

4. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 obowiązują następujące parametry i wskaźniki kształtujące zagospodarowanie terenu: minimalny procentowy udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 65%.

§ 23. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1ZC** ustala się przeznaczenie podstawowe: cmentarz.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, ustala się zagospodarowanie terenu i kształtowanie ładu przestrzennego zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. W ramach przeznaczenia, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się lokalizację:

- 1) domu przedpogrzebowego;
- 2) kaplicy;
- 3) kostnicy;
- 4) kolumbariów;
- 5) obiektów administracyjnych, socjalnych, gospodarczych.

4. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zasady zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) 10 m;
 - b) dla obiektów małej architektury: 3 m;
- 2) minimalny procentowy udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 10%;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy: 10%;
- 4) intensywność zabudowy:
 - a) maksymalna: 0,3,
 - b) minimalna: 0,01.

5. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 obowiązują następujące zasady kształtowania dachów: dach dwuspadowy, czterospadowy lub wielospadowy, o kątach nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°.

§ 24. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1ZP** i **2ZP** ustala się przeznaczenie podstawowe: tereny zieleni urządzonej.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się realizację ciągów pieszych oraz obiektów małej architektury.

3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zasady zagospodarowania terenu: maksymalna wysokość zabudowy: dla obiektów małej architektury: 3m.

4. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 obowiązują następujące parametry i wskaźniki kształtujące zagospodarowanie terenu: minimalny procentowy udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 70%.

§ 25. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1ZA, 2ZA, 3ZA, 4ZA, 5ZA, 6ZA, 7ZA, 8ZA, 9ZA, 10ZA, 11ZA, 12ZA, 13ZA, 14ZA, 15ZA, 16ZA** ustala się przeznaczenie podstawowe: tereny zieleni nieurządzonej.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 zakazuje się lokalizacji zabudowy.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1 obowiązują następujące parametry i wskaźniki kształtujące zagospodarowanie terenu: minimalny procentowy udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 80%;

4. Na terenach znajdujących się w granicach Zespołu Przyrodniczo – Krajobrazowego Jaru rzeki Rosicy, oznaczonych na rysunku planu, obowiązują zasady ochrony środowiska i przyrody określone w § 7 ust. 1 pkt 6.

5. Dla terenów oznaczonych symbolem od **6ZA** do **16ZA** obowiązują następujące zasady ochrony środowiska i przyrody:

- 1) zakazuje się zabudowy z uwzględnieniem pkt 4 i 5;
- 2) zakazuje się dokonywania zmian w naturalnym ukształtowaniu terenu z uwzględnieniem pkt 4 i 5;
- 3) zakazuje się wykonywania prac mogących naruszyć strukturę geologiczną skarp, z uwzględnieniem pkt 4 i 5;
- 4) dopuszcza się budowę urządzeń melioracyjnych, przepustów, jazów, kładek, przejść, mostów, urządzeń służących ochronie przeciwpożarowej, budowli regulacyjnych i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 5) dopuszcza się wyznaczenie ciągów pieszych i rowerowych.

6. Na terenie oznaczonym symbolem **8ZA**, ustala się ochronę obiektu kultu religijnego – kapliczki, oznaczonej na rysunku planu, poprzez:

- 1) obowiązek zachowania obiektu, jego gabarytów i formy oraz miejsca lokalizacji, z zastrzeżeniem pkt. 2;
- 2) dopuszcza się translokację obiektu, w granicach terenu **8ZA**, na odległość nie większą niż 10,0 m od miejsca obecnej lokalizacji.

§ 26. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1ZL**, **2ZL**, **3ZL**, **4ZL** ustala się przeznaczenie podstawowe: lasy.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 obowiązują zasady zagospodarowania zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

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

- 1) ustala się zabudowę w formie wolnostojącej;
- 2) dopuszcza się lokalizację wolnostojących budynków gospodarczych.

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

- 1) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) 12 m,
 - b) dla budynków gospodarczych: 6 m;
- 2) minimalny procentowy udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 10%;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy: 30%;
- 4) intensywność zabudowy:
 - a) maksymalna: 1,0,
 - b) minimalna: 0,01.

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

§ 28. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1WS**, **2WS**, **3WS**, **4WS**, **5WS**, **6WS**, **7WS**, **8WS** ustala się przeznaczenie podstawowe - tereny wód powierzchniowych śródlądowych.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 zakazuje się realizacji zabudowy, z zastrzeżeniem pkt 3.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się lokalizację urządzeń melioracyjnych, przepustów, mostów, kładek, przejść, pomostów, urządzeń służących ochronie przeciwpowodziowej, urządzeń i obiektów służących uprawianiu sportu i rekreacji.

§ 29. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDG** ustala się przeznaczenie podstawowe - teren drogi publicznej klasy głównej.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu, od 25 m do 41 m, z lokalnymi poszerzeniami w rejonach skrzyżowań.

§ 30. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1KDZ** ustala się przeznaczenie podstawowe - teren drogi publicznej klasy zbiorczej.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu, od 20 m do 43 m, z lokalnymi poszerzeniami w rejonach skrzyżowań.

§ 31. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDL, 2KDL, 3KDL, 4KDL** ustala się przeznaczenie podstawowe - tereny dróg publicznych klasy lokalnej.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu, od 12 m do 30 m, z lokalnymi poszerzeniami w rejonach skrzyżowań.

§ 32. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD, 9KDD, 10KDD, 11KDD, 12KDD, 13KDD, 14KDD, 15KDD, 16KDD, 17KDD, 18KDD, 19KDD, 20KDD, 21KDD, 22KDD, 23KDD, 24KDD, 25KDD, 26KDD, 27KDD, 28KDD, 29KDD, 30KDD, 31KDD, 32KDD, 33KDD, 34KDD, 35KDD** ustala się przeznaczenie podstawowe - tereny dróg publicznych klasy dojazdowej.

2. Na terenie oznaczonym symbolem **28KDD** dopuszcza się budowę obiektów i urządzeń wodnych służących regulacji przepływów, zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu, od 10 m do 27 m, z lokalnymi poszerzeniami w rejonach skrzyżowań.

§ 33. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDP, 2KDP, 3KDP, 4KDP, 5KDP, 6KDP, 7KDP, 8KDP** ustala się przeznaczenie podstawowe - tereny publicznych ciągów pieszych.

2. Na terenach oznaczonych symbolami **7KDP, 8KDP** dopuszcza się budowę obiektów i urządzeń wodnych służących regulacji przepływów, zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu, od 4 m do 16 m.

§ 34. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od **1KDJ, 2KDJ, 3KDJ, 4KDJ, 5KDJ, 6KDJ, 7KDJ, 8KDJ, 9KDJ, 10KDJ, 11KDJ, 12KDJ, 13KDJ, 14KDJ, 15KDJ, 16KDJ, 17KDJ, 18KDJ, 19KDJ, 20KDJ, 21KDJ, 22KDJ, 23KDJ, 24KDJ, 25KDJ, 26KDJ, 27KDJ, 28KDJ, 29KDJ, 30KDJ, 31KDJ, 32KDJ, 33KDJ, 34KDJ, 35KDJ, 36KDJ, 37KDJ** ustala się: przeznaczenie podstawowe - tereny publicznych ciągów pieszo-jezdných.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu, od 5 m do 18 m, z lokalnymi poszerzeniami w rejonach skrzyżowań.

§ 35. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KP** i **2KP** ustala się przeznaczenie podstawowe - tereny publicznych parkingów.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się realizację parkingów w formie parkingów terenowych.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1 zakazuje się lokalizacji obiektów kubaturowych.

4. Na terenach, o których mowa w ust. 1 obowiązują następujące parametry i wskaźniki kształtujące zabudowę i zagospodarowanie terenu: minimalny procentowy udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 10%.

Rozdział 4. Ustalenia końcowe

§ 36. 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 sportu i rekreacji oznaczonego symbolem **US**, terenów cmentarzy oznaczonych symbolem **ZC**, terenu zieleni urządzonej oznaczonego symbolem **ZP**, terenów zieleni nieurządzonej oznaczonych symbolem **ZA**, lasów oznaczonych symbolem **ZL**, terenów wód powierzchniowych śródlądowych oznaczonych symbolem **WS**, terenu drogi publicznej klasy głównej oznaczonego symbolem **KDG**, terenu drogi publicznej klasy zbiorczej oznaczonego symbolem **KDZ**, terenów dróg publicznych klasy lokalnej oznaczonych symbolem **KDL**, terenów dróg publicznych klasy dojazdowej oznaczonych symbolem **KDD**, terenów publicznych ciągów pieszych oznaczonych symbolem **KDP**, terenów publicznych ciągów pieszo-jezdnym oznaczonych symbolem **KDJ**, terenów publicznych parkingów oznaczonych symbolem **KP** - w wysokości 1%;
- 2) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych symbolem **MN**, terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ekstensywnej oznaczonych symbolem **MNe**, terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usługowej oznaczonych symbolem **MN/U**, terenów zabudowy usługowej oznaczonych symbolem **U**, terenu zabudowy usług oświaty oznaczonego symbolem **Uo**, terenu usług kultu religijnego oznaczonego symbolem **Uk**, terenu infrastruktury technicznej – elektroenergetyka **E**, - w wysokości 30%.

§ 37. W granicach obszaru objętego planem tracą moc ustalenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedli Imielnica i Borowiczki wraz z Ośnicą w Płocku, przyjętego Uchwałą Nr 673/XXXI//00 Rady Miasta Płocka z 19 września 2000 roku w sprawie: *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego* osiedli Imielnica i Borowiczki wraz z Ośnicą w Płocku, opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego w dniu 17 lutego 2001 roku Nr 22, poz. 194.

§ 38. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Płocka.

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

Przewodniczący Rady Miasta
Płocka

Artur Jaroszewski

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Imielnica” w Płocku.

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.), Rada Miasta Płocka, rozstrzyga co następuje:

1. Nie uwzględnia się uwagi wniesionej 29.01.2018 r. przez Małgorzatę Janicką, dotyczącej zwiększenia powierzchni zabudowy z 35% do 50% na działce nr ew. 1000/3.

Uzasadnienie:

Celem planu jest ujednoczenie charakteru zabudowy w obszarze opracowania planu. Zwiększenie wskaźnika spowodowałoby zaburzenie jej charakteru w danej części obszaru opracowania. Ustalenia projektu planu przyjmują maksymalną wartość jaką dopuszcza dotychczas obowiązujący plan, wg którego realizowano obecnie istniejącą zabudowę. Utrzymanie tego wskaźnika zapewni spójność powstającej i istniejącej już zabudowy, w związku z czym brak jest przesłanek do zwiększenia dopuszczalnej powierzchni zabudowy.

2. Nie uwzględnia się uwagi wniesionej 31.01.2018 r. przez Mieszkańców osiedla Parcele, dotyczącej:

1) Wskazania bezpiecznego pieszego ciągu komunikacyjnego zapewniającego połączenie wschodniej części osiedla Imielnica (Parcele) z głównymi punktami usługowymi, rekreacyjnymi w kontekście planowanej drogi krajowej.

Uzasadnienie:

Wskazana w uwadze droga nie będzie posiadała kategorii drogi krajowej. Projekt planu zakłada realizację dróg (m.in. 4KDL, 34KDD, 35KDD) i ciągu pieszego (9KDP), zapewniających komunikację pieszą i samochodową pomiędzy wskazanymi w uwadze terenami. Ponadto, poza granicami obszaru objętego planem również znajdują się drogi umożliwiające tego typu komunikacje. Wytyczenie kolejnych połączeń w granicach projektu planu możliwe byłoby jedynie poprzez obszar jaru rzeki Pisencji, co skutkowałoby koniecznością częściowego zniszczenia istniejącej na tym terenie zieleni.

2) Udzielenia informacji na temat natężenia ruchu i poziomu hałasu oraz przewidywanych zabezpieczeń przed uciążliwościami akustycznymi (ekrany akustyczne) dla mieszkańców, jak również zapewnienia przejścia dla zwierząt z obszarów leśnych.

Uzasadnienie:

Uwaga bezzasadna. Wskazane żądania nie wchodzą w zakres ustaleń i procedury realizacji projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

3) Udzielenia informacji na temat zmiany wartości nieruchomości w związku z planowaną drogą krajową.

Uzasadnienie:

Uwaga bezzasadna. Wskazane żądania nie wchodzą w zakres ustaleń i nie są elementem procedury realizacji projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

4) Określenia sposobu wyjazdu z projektowanej drogi krajowej do ulicy Wyszogrodzkiej w kierunku centrum miasta

Uzasadnienie:

Uwaga bezzasadna. Wskazanie technicznego projektu realizacji połączenia lub skrzyżowania dróg nie leży w zakresie ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

5) Zmiany terenu oznaczonego symbolem 9KDP – terenu publicznego ciągu pieszego na teren publicznego ciągu pieszo-jezdnego KDJ.

Uzasadnienie:

Realizacja ciągu pieszo-jezdnego w miejscu wskazanego ciągu pieszego jest nieuzasadniona ze względu na istnienie w bezpośrednim sąsiedztwie alternatywnych połączeń komunikacyjnych, a tym samym konieczne byłoby poniesienie kosztów realizacji infrastruktury (w tym m.in. mostu) niewspółmiernych do faktycznego i przewidywanego zapotrzebowania.

6) Określenia stanu prawnego funkcjonowania osiedla Parcele w Płocku i jego integralności z osiedlem Imielnica.

Uzasadnienie:

Wskazane żądanie wykracza poza ustawowe kompetencje ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

3. Nie uwzględnia się uwagi wniesionej 1.02.2018 r. przez Mariusza Brudnickiego dotyczącej:

1) Zapewnienia dostępu do drogi publicznej poprzez drogę oznaczoną na rysunku planu symbolem 14KDD dla działki nr ewid. 1247/9 poprzez wykorzystanie jej własnego terenu.

Uzasadnienie:

Zapewnienie dostępu do drogi publicznej dla działki 1247/9 przez jej własny teren wymagałoby zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne, uzależnionej od decyzji innego organu. Organ ten wydał negatywną decyzję w sprawie przeznaczenia gruntów leśnych niestanowiących własności Skarbu Państwa na cele nieleśne, wskazując że byłoby to sprzeczne z celami ochrony gruntów leśnych wynikającymi z ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

2) Przeznaczenia działki nr ewid. 1256/1 w całości pod teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczony na rysunku projektu planu symbolem 28MN

Uzasadnienie:

Ustalenia projektu planu sankcjonują ustalenia zawarte w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego w zakresie przeznaczenia części działki pod drogę dojazdową zapewniającą jedyny dostęp do terenu 27MN (obecnie 4MN/U). Zmiana przebiegu drogi dojazdowej nie jest możliwa, ze względu na negatywną decyzję organu wydającego zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych niestanowiących własności Skarbu Państwa na cele nieleśne.

4. Nie uwzględnia się w części uwagi wniesionej 2.02.2018 r. przez Henryka Sztomberskiego i Macieja Sztomberskiego dla działki nr ew. 1229/7 dotyczącej zmiany linii rozgraniczających zgodnie z rysunkiem załączonym do uwagi (z treści rysunku wynika, iż uwaga dotyczy korekty odległości linii zabudowy od strony północnej i zachodniej).

Uzasadnienie:

Niewuwzględniono w części dot. przybliżenia linii zabudowy do zachodniej linii rozgraniczającej terenu. Przesunięcie linii zabudowy spowodowałoby możliwość realizacji zabudowy na terenach Zespołu Przyrodniczo – Krajobrazowego Jaru rzeki Rosicy, co z uwagi na potrzebę ochrony tego obszaru jest niedopuszczalne.

5. Nie uwzględnia się w części uwagi wniesionej 2.02.2018 r. przez Macieja Sztomberskiego i Waldemara Nowaka dotyczącej zmiany odległości linii rozgraniczających zgodnie z załącznikiem graficznym z uwagi na aktualne ukształtowanie terenu (na rysunku wskazano propozycję korekty linii rozgraniczających oraz linii zabudowy).

Uzasadnienie:

Uwaga niewuwzględniona w części dotyczącej przybliżenia linii zabudowy do wschodniej, północnej i zachodniej linii rozgraniczającej terenu ze względu na konieczność zachowania odległości 12 m pomiędzy zabudową a lasem wynikającej z obowiązujących przepisów prawa. Nie uwzględniono w części dotyczącej zmiany linii rozgraniczającej terenu 27MN (obecnie 4MN/U) i 2ZL, po zachodniej stronie działki, ze względu na brak zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych niestanowiących własności Skarbu Państwa na cele nieleśne.

6. Nie uwzględnia się uwagi wniesionej 2.02.2018 r. przez Piotra Ołdakowskiego w zakresie:

1) Skontrolowania rzędnych studzienek kanalizacji sanitarnej w drodze w sąsiedztwie działki 825/13 i dokonania ewentualnej korekty.

Uzasadnienie:

Uwaga bezzasadna. Wskazane żądanie wykracza poza ustawowe kompetencje ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

2) Dokonania korekty mapy zgodnie z zaproponowanym podziałem działki 825/12 wskazanym w piśmie Urzędu Miasta z 2010 roku w celu dodzielenia jej części do działki 825/13 zgodnie z wnioskiem złożonym do Prezydenta Miasta Płocka z 2018 roku.

Uzasadnienie:

Uwaga bezzasadna. Wskazane żądanie wykracza poza ustawowe kompetencje ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w Miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego „Imielnica” 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 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 roku poz. 1945 z późn. zm.), art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2019 r. poz. 506) oraz ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 roku o finansach publicznych (Dz. U. z 2019 r. poz. 869) Rada Miasta Płocka rozstrzyga, co następuje:

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

1. Wykupy gruntów przeznaczonych na cele publiczne pod drogi publiczne obejmują części terenów oznaczonych w planie symbolami: KDD, KDP, KDL, KDZ, o powierzchni 53 100m², co przy założeniu kosztu 1m² na poziomie 100 PLN oraz prawdopodobieństwie wykupu wynoszącym ok. 60% daje ~ 3 186 000zł.

2. Budowa dróg publicznych obejmuje budowę jezdni, chodników, przyległych parkingów oraz pasów zieleni (za wyjątkiem infrastruktury technicznej). Średni koszt budowy wynosi dla dróg dojazdowych – 210 zł/m², dla ciągów pieszych i pieszo-jezdnych - 100 zł/m², dla dróg lokalnych - 230 zł/m², dla dróg zbiorczych – 250 zł/m², co przy powierzchni dróg dojazdowych – 31 000 m², dróg lokalnych - 7 900 m², drogi zbiorczej - 12 000 m² i ciągów pieszych i pieszo-jezdnych - 2 800 m² daje łączny koszt 11 607 000 zł.

3. Na terenie objętym planem planuje się wykonanie uzbrojenia terenu w media (woda oraz kanalizacja). Średni koszt realizacji sieci kanalizacji sanitarnej wynosi 510zł/mb, kanalizacji deszczowej – 510zł/mb, wodociągu – 680zł/mb, co przy zakładanej długości sieci kanalizacji sanitarnej wynoszącej 2000 mb, sieci kanalizacji deszczowej – 2000 mb i wodociągowej – 2000 mb oraz prawdopodobieństwie realizacji ok. 70% daje łączny koszt 2 280 000zł.

II. Zasady finansowania

Finansowanie inwestycji może być realizowane poprzez:

a) wydatki z budżetu miasta Płocka,

b) współfinansowanie środkami zewnętrznymi poprzez budżet miasta - w ramach, między innymi, dotacji unijnych, dotacji samorządu województwa, kredytów i pożyczek bankowych, innych środków zewnętrznych,

c) udział inwestorów zewnętrznych w ramach porozumień o charakterze cywilno - prawnym wynikających np. z ustawy o drogach publicznych lub w formie partnerstwa publiczno - prywatnego.

Terminy oraz sposób realizacji i finansowania wyżej wymienionych inwestycji określone zostaną w strategiach, planach i programach oraz wieloletniej prognozie finansowej.