



## RADA MIASTA PŁOCKA

---

### **UCHWAŁA NR ...../...../..... Rady Miasta Płocka z dnia ..... roku**

w sprawie: Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Górna-Ośnicka”  
w Płocku

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn. Dz. U. z 2012 r. poz. 647 z późn. zm.) oraz 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 jedn. Dz. U. z 2016 roku, poz. 446) w związku z § 2 Uchwały Nr 304/XIX/2012 Rady Miasta Płocka z dnia 31 stycznia 2012 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia dwóch miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz Uchwałą nr 664/XXXIX/2013 Rady Miasta Płocka z dnia 29 października 2013 roku w sprawie sprostowania błędu pisarskiego w Uchwale nr 304/XIX/2012 Rady Miasta Płocka z dnia 31 stycznia 2012 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia dwóch miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz po stwierdzeniu, iż ustalenia planu nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Płocka, przyjętego Uchwałą Nr 565/XXXIII/2013 Rady Miasta Płocka z dnia 26 marca 2013 roku, Rada Miasta Płocka **uchwala, co następuje:**

### **Rozdział 1 Ustalenia ogólne**

#### **§1**

#### **Zakres obowiązywania planu**

1. Uchwala się Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Górna-Ośnicka” w Płocku.
2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego "Górna-Ośnicka" w Płocku, zwany dalej planem, obejmuje obszar o powierzchni 127 hektarów, którego granice wyznaczają:
  - 1) od zachodu: wschodnia granica działki o numerze ewidencyjnym gruntów 876/2, linia rozgraniczająca ulicy Grabówka ustalona w Miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej w rejonie ulic: Miłej, Norbertańskiej i Grabówki w Płocku, przyjętym Uchwałą Nr 1098/LXVII/98 Rady Miasta Płocka z dnia 19 czerwca 1998 roku i zachodnie granice działek o numerach ewidencyjnych gruntów 884/1 i 1003/9;

- 2) od północy: północna linia rozgraniczająca ulicy Górnej;
  - 3) od wschodu: wschodnia linia rozgraniczająca trasy ks. Jerzego Popiełuszki oraz północne granice działek o numerach ewidencyjnych gruntów: 1821/1, 1821/2, 1301/1, 1301/2, 1304/4 i 1305/4 i wschodnie granice działek o numerach ewidencyjnych gruntów: 1110, 839, 804, 801/1, 800;
  - 4) od południa: linia brzegowa rzeki Wisły.
3. Zakres regulacji zawartych w ustaleniach planu rozwoju zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, jednorodzinnej i zabudowy usługowej z zachowaniem wymogów ładu przestrzennego, zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, z uwzględnieniem istniejącego stanu zainwestowania, układu komunikacyjnego, infrastruktury technicznej, ochrony wartości przyrodniczych, a w szczególności racjonalnego wykorzystania terenu.

## §2

1. Integralną częścią uchwały są:
  - 1) rysunek planu w skali 1:2000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
  - 2) wykaz nieuwzględnionych uwag do projektu planu wraz ze sposobem ich rozpatrzenia, stanowiący załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
  - 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz o zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

## §3

### Ustalenia terminologiczne

1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:
  - 1) **ustawie** – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
  - 2) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miasta Płocka w sprawie Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Górna-Ośnicka” w Płocku;
  - 3) **obszarze planu** - należy przez to rozumieć obszar objęty planem w granicach określonych w §1 i przedstawionych na rysunku planu;
  - 4) **terenie** - należy przez to rozumieć fragment obszaru planu, o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony symbolem, w którym: cyfra oznacza kolejny numer terenu o tym samym przeznaczeniu;
  - 5) **przeznaczeniu podstawowym** - należy przez to rozumieć przeznaczenie docelowo realizowane na danym terenie poprzez zabudowę i zagospodarowanie, które będzie dominować na tym terenie, zaś dla terenów, gdzie wskazano dwa przeznaczenia podstawowe, dopuszcza się realizację jednego z nich lub obydwu, w dowolnych proporcjach;
  - 6) **usługach** – należy przez to rozumieć samodzielne obiekty budowlane lub pomieszczenia w budynkach o innych funkcjach niż usługowe i urzędnia służące działalności, której celem jest zaspokajanie potrzeb ludności;
  - 7) **usługach nieuciążliwych** - należy przez to rozumieć usługi, które w zakresie wymogów sanitarnych i standardów emisyjnych (w tym: emisji hałasu, zanieczyszczeń powietrza) nie powodują uciążliwości poza granicami działki budowlanej oraz nie wymagają przeprowadzenia postępowania

- w sprawie oceny oddziaływania na środowisko, określonego w obowiązujących przepisach odrębnych;
- 8) **liniach rozgraniczających** – należy przez to rozumieć linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
  - 9) **nieprzekraczalnych liniach zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie określające najmniejszą dopuszczalną odległość budynku od sąsiedniego terenu, bez uwzględnienia schodów, pochylni, balkonów, loggii, werand i daszków wystających poza obrys budynku nie więcej niż 1,5 m oraz podziemnych kondygnacji i konstrukcyjnych części budynku;
  - 10) **maksymalnej powierzchni zabudowy działki budowlanej** – należy przez to rozumieć największą nieprzekraczalną wartość procentową stosunku powierzchni terenu zajętego przez budynki istniejące i projektowane lokalizowane na działce (bez tarasów, schodów zewnętrznych i podjazdów) do całkowitej powierzchni działki;
  - 11) **maksymalnej wysokości zabudowy** - należy przez to rozumieć: największą nieprzekraczalną wysokość budynków, mierzoną zgodnie z przepisami odrębnymi, największą nieprzekraczalną wysokość pozostałych obiektów budowlanych mierzoną od poziomu terenu do najwyżej położonego punktu obiektu;
  - 12) **minimalnym udziale procentowym powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego określonego w przepisach odrębnych na działce budowlanej, wyrażoną w procentach;
  - 13) **strefie ochronnej dla linii elektroenergetycznych** - należy przez to rozumieć obszar po obu stronach osi linii elektroenergetycznej, w którym obowiązują szczególne zasady zagospodarowania w związku z oddziaływaniem pola elektroenergetycznego linii;
  - 14) **strefie bezpieczeństwa od rurociągu przesyłowego** - należy przez to rozumieć obszar wyznaczony po obu stronach osi rurociągu przesyłowego, w którym obowiązują zasady zgodne z przepisami odrębnymi;
  - 15) **strefie ochronnej dla magistrali wodociągowej** - należy przez to rozumieć obszar wyznaczony wokół osi wodociągów i innych elementów magistrali wodociągowej, w którym zakazuje się lokalizowania zabudowy;
2. Pojęcia i określenia użyte w ustaleniach planu, a niezdefiniowane powyżej, należy rozumieć zgodnie z ogólnie obowiązującymi przepisami prawa.

#### §4

##### **Powiązania treści ustaleń planu z rysunkiem**

1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
  - 1) oznaczenia ogólne:
    - a) granica obszaru objętego planem,
    - b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
    - c) symbole literowe identyfikujące teren oraz określające jego przeznaczenie.
  - 2) oznaczenia określające warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
    - a) nieprzekraczalne linie zabudowy,
    - b) strefa bezpieczeństwa od rurociągów przesyłowych produktów naftowych,

- c) strefa ochronna dla linii elektroenergetycznych,
  - d) strefa ochronna dla magistrali wodociągowej.
2. Pozostałe oznaczenia graficzne zawarte na rysunku planu mają charakter informacyjny.

## **§5**

### **Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenu**

1. Ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów obowiązują łącznie z ustaleniami ogólnymi uchwały.
2. Ustala się następujące rodzaje przeznaczenia terenu:
  - 1) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej, oznaczone symbolami: **1MWU, 2MWU, 3MWU, 4MWU, 5MWU**;
  - 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone symbolami: **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN**
  - 3) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej, oznaczone symbolami: **1MNU, 2MNU, 3MNU, 4MNU, 5MNU**,
  - 4) teren zabudowy usługowej i mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczony symbolem: **UMN**
  - 5) tereny zabudowy usługowej, oznaczone symbolami: **1U, 2U, 3U, 4U**;
  - 6) teren infrastruktury technicznej, oznaczony symbolem: **IT**;
  - 7) tereny zieleni urządzonej, oznaczone symbolem: **1ZU, 2ZU, 3ZU, 4ZU**;
  - 8) teren zieleni naturalnej, oznaczony symbolem: **Z**;
  - 9) teren lasu, oznaczony symbolem: **ZL**;
  - 10) teren drogi publicznej klasy głównej ruchu przyspieszonego oznaczony symbolem: **KDGP**;
  - 11) teren drogi publicznej klasy zbiorczej oznaczony symbolem: **1KDZ**;
  - 12) tereny dróg publicznych klasy lokalnej oznaczone symbolami: **1KDL, 2KDL, 3KDL, 4KDL**;
  - 13) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej oznaczone symbolami: **1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD**;
  - 14) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone symbolami: **1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW**.

## **§6**

### **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy**

1. Zasady dotyczące ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
  - 1) ustala się linie rozgraniczające terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania zgodnie z rysunkiem planu;
  - 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę i nadbudowę istniejących budynków z towarzyszącą zabudową gospodarczą, o ile nie będą kolidować z rozwiązaniami przyjętymi w planie;
  - 3) zakazuje się lokalizowania obiektów tymczasowych, niezwiązanych z realizacją inwestycji docelowych;

- 4) na terenach oznaczonych w planie symbolami **MN, MNU** i **UMN** dopuszcza się budowę wolnostojących wiat, altan, budynków gospodarczych i garażowych;
  - 5) dopuszcza się sytuowanie ścian budynków w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną lub bezpośrednio przy tej granicy, z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych;
  - 6) w przypadku gdy działka budowlana znajduje się w granicach dwóch terenów o różnym przeznaczeniu, ustala się nakaz wykonania bilansu zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami dla zabudowy mieszkaniowej;
  - 7) niezależnie od ustalonego przeznaczenia terenu w planie dopuszcza się realizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, w przypadku ich lokalizacji zgodnej z pozostałymi ustaleniami planu;
  - 7) obowiązują nieprzekraczalne ograniczenia parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi uchwały;
  - 8) ustala się dla nowo wydzielanych działek budowlanych powierzchnię nie mniejszą niż minimalna powierzchnia działek powstałych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości określona w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów; wymogu nie stosuje się dla działek wydzielonych pod urządzenia infrastruktury technicznej, działek wydzielanych pod drogi, dojścia i dojazdy, działek wydzielanych w celu polepszenia warunków zagospodarowania działki sąsiedniej, regulacji stanów prawnych nieruchomości-
2. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:
- 1) W zakresie lokalizacji nośników reklamowych i reklam:
    - a) zakazuje się umieszczania reklam i znaków informacyjno-plastycznych na:
      - drzewach i w zasięgu ich koron,
      - budowlach i urządzeniach miejskiej infrastruktury technicznej tj. latarniach, słupach linii elektroenergetycznych, transformatorach, przepompowniach,
      - ogrodzeniach, balustradach i barierkach oraz obiektach małej architektury stanowiących ozdobę przestrzeni publicznej,
      - terenach leśnych;
    - b) dopuszcza się:
      - nośniki reklamy typu city light podświetlane od wewnątrz, o ujednocionej formie i wymiarach 120x180 cm,
      - tablice i urządzenia reklamowe na budynkach z informacją o siedzibie przedsiębiorstw, zakładów, oddziałów firm i innych;
    - c) na terenach oznaczonych jako usługowe dopuszcza się:
      - maszty na flagi i znaczniki z logo firm o wysokości nie większej niż 12 m,
      - totemy reklamowe o wysokości nie większej niż 5 m i szerokości 1,5 m;
    - d) w zakresie lokalizacji nośników reklamowych i reklam w pasach drogowych obowiązują przepisy odrębne
  - 2) W zakresie warunków jakie powinny spełniać ogrodzenia poszczególnych działek i terenów, lokalizowane od strony dróg publicznych:
    - a) maksymalna wysokość ogrodzenia 1,8 m od poziomu terenu,
    - b) nakaz lokalizacji ogrodzenia w linii rozgraniczającej terenu lub działki, z dopuszczeniem miejscowo wycofania linii ogrodzenia maksymalnie o 2 m,
    - c) na terenie zabudowy usługowej dopuszcza się wycofanie ogrodzenia do linii zabudowy,

- d) linię ogrodzeń sytuować w odległości nie mniejszej niż 0,5 m od gazociągu w rzucie poziomym,
  - e) zakazuje się realizacji części nadziemnej ogrodzeń z prefabrykatów betonowych, za wyjątkiem elementów słupków.
3. Ustala się strefy ochronne dla linii NN, WN, SN, w których obowiązują zasady zagospodarowania zgodnie z przepisami odrębnymi:
- 1) szerokość stref ochronnych:
    - a) 25 m od osi linii napowietrznych 220 kV,
    - b) 15 m od osi linii napowietrznych 110 kV,
    - c) 7,5 m od osi linii napowietrznych 15 kV,
    - d) dla linii napowietrznych 15kV, biegnących wzdłuż wodociągu o średnicy 500 mm - pas szerokości minimum 5 m dla każdej z linii,
    - e) dla linii kablowej 15kV i kabla sterowniczego, biegnących wzdłuż wodociągu o średnicy 500 mm - pas szerokości min. 3 m dla każdego z istniejących kabli,
4. Wyznacza się strefę bezpieczeństwa od rurociągu przesyłowego produktów naftowych relacji Płock – Ostrów Wielkopolski, w której obowiązują zasady zagospodarowania zgodnie z przepisami odrębnymi. Obowiązują następujące szerokości strefy:
- 1) dla rurociągów o średnicy powyżej 600mm - 10 m od osi w każdą stronę,
  - 2) dla rurociągów o średnicy od 400mm do 600 mm - 8 m od osi w każdą stronę;
  - 3) dla rurociągów o średnicy do 400 mm - 6 m od osi w każdą stronę.
5. Ustala się strefę ochronną dla magistrali wodociągowych:
- 1) szerokość stref ochronnych:
  - 2) w granicach stref zakazuje się lokalizacji budynków.
    - a) dla wodociągu o średnicy 500 mm - 5 m od osi rurociągu w każdą stronę,
    - b) dla wodociągu o średnicy 600 mm - 6 m od osi rurociągu w każdą stronę,
    - c) dla wodociągu o średnicy 800 mm - 8 m od osi rurociągu w każdą stronę.
6. Ustala się strefę ochronną dla kanału, odprowadzającego wody popłuczne ze stacji uzdatniania wody o średnicy 1200 mm:
- 1) szerokość strefy ochronnej - 4 m od skrajni kanału;
  - 2) w granicy strefy zakazuje się lokalizacji budynków.
7. W przypadku kolizji projektowanej zabudowy z nieczynnym kolektorem o średnicy 500 mm wymagana jest jego likwidacja.
8. Obowiązują ograniczenia wysokości obiektów budowlanych oraz naturalnych określone w dokumentacji rejestracyjnej lotniska Płocka.

## **§ 7**

### **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego**

1. Ustala się na całym obszarze planu następujące zasady ochrony i kształtowania środowiska:
- 1) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej zgodnie z ustaleniami dla poszczególnych terenów;
  - 2) zakaz zabudowy na terenie lasu - oznaczonego symbolem **ZL**, na terenie zieleni naturalnej - oznaczonej symbolem **Z** i na terenach zieleni urządzonej - oznaczonych symbolem **ZU** na rysunku planu; na terenach **Z** i **ZU** dopuszcza się realizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
  - 3) zakaz naruszania naturalnego charakteru rowów odwadniających oraz ich zasypywania, z wyjątkiem koniecznych zmian ze względu na potrzeby wzrostu retencji wodnej oraz budowy układu drogowego;
  - 4) na terenach zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych nakaz stabilizacji i zabezpieczania skarp i zboczy oraz wprowadzania drenażu;

- 5) zakaz lokalizowania przedsięwzięć, których użytkowanie będzie skutkować przekroczeniem uciążliwości spowodowanych przez hałas, wibrację, zakłócenia elektryczne i promieniowanie lub przekroczeniem zanieczyszczenia powietrza, wody i gleby ponad dopuszczalny poziom określony przepisami prawa,
- 6) zakaz prowadzenia działalności gospodarczej o uciążliwości wykraczającej poza granice działki lub terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny.
- 7) zaopatrzenie w media oraz odprowadzanie ścieków zgodnie z ustaleniami planu w zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;
- 8) w przypadku budowy lokalnych kotłowni lub ciepłowni nakazuje się stosowania paliw stałych o podwyższonych parametrach ekologicznych, jak również energii elektrycznej, gazu i oleju opałowego;
- 9) zakaz lokalizacji w obszarze planu przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji drogowych i elementów niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania lokalnych i ponadlokalnych systemów inżynierskich, magistrali przesyłowych produktów naftowych wraz z obiektami służącymi do ich obsługi oraz terenu oznaczonego symbolem **IT** na rysunku planu;
- 10) zakaz lokalizacji w obszarze planu zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia awarii;
- 11) obowiązek prowadzenia gospodarki odpadami zgodnie z wymogami przepisów odrębnych;
- 12) zakaz dokonywania zmian w naturalnym ukształtowaniu terenu, w szczególności wpływających na stosunki wodne, za wyjątkiem zmian związanych z robotami budowlanymi prowadzonymi na podstawie pozwolenia na budowę lub zgłoszenia lecz nie więcej niż 20% powierzchni działki;
- 13) wysokość murów oporowych nie więcej niż 1,2 m, przy czym zapis ten nie dotyczy terenów oznaczonych w planie symbolami: **1MWU i 2MWU**;
- 14) w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku, tereny:
  - a) oznaczone w planie symbolami: **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN** kwalifikuje się do kategorii terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) oznaczone w planie symbolami: **1U, 2U, 3U, 4U, UMN, 1MNU, 2MNU, 3MNU, 4MNU, 5MNU, 1MWU, 2MWU, 3MWU, 4MWU i 5MWU**, kwalifikuje się do kategorii terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
  - c) oznaczone w planie symbolem **1ZU, 2ZU, 3ZU, 4ZU** kwalifikuje się do kategorii terenów rekreacyjno-wypoczynkowych,
- 15) tereny oznaczone na planie symbolami: **IT, Z, ZL** oraz **KDW, KDD, KDL, KDZ, KDGP** nie podlegają ochronie akustycznej.

## **§ 8**

### **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków**

1. Wskazuje się lokalizację stanowisk archeologicznych, oznaczonych na rysunku planu.
2. W obszarze występowania stanowisk archeologicznych wszelkie projektowane działania – związane z zagospodarowaniem, w tym zabudową terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi.

## § 9

### Zasady kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu

1. Wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy:
  - 1) ustala się przebieg nieprzekraczalnych linii zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu, w odniesieniu do nowych budynków, odbudowywanych oraz rozbudowywanych;
  - 2) w stosunku do budynków istniejących lub ich części przekraczających wyznaczone nieprzekraczalne linie zabudowy dopuszcza się ich zachowanie, remonty i przebudowę o ile nie narusza to przepisów odrębnych.
2. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy w zakresie wykończenia zewnętrznego zabudowy:
  - 1) nakaz stosowania tradycyjnych materiałów wykończeniowych dla elewacji budynków mieszkalnych w postaci cegły klinkierowej, drewna, ceramiki, kamienia lub tynku, dla usług dopuszcza się stosowanie szkła i metalu w elewacjach,
  - 2) zakazuje się stosowania materiałów z tworzywa sztucznego, bądź imitujących materiały naturalne i także blach falistych,
  - 3) nakaz stosowania dla ścian zewnętrznych wykończenia w kolorze szarym, beżowym, kremowym, białym lub odcieniach pastelowych,
  - 4) dopuszczenie stosowania dla ścian zewnętrznych wykończenia w kolorze czerwonym dla terenów oznaczonych w planie symbolami 1MWU i 2MWU,
  - 5) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej nakaz stosowania jednobarwnej kolorystyki elewacji,
  - 6) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczonej w planie symbolami 1MWU i 2MWU dopuszczenie stosowania kolorystyki elewacji maksymalnie w trzech barwach,
  - 7) dla dachów:
    - a) nakaz stosowania kolorów czerwieni, naturalnej barwy ceramiki lub jasnych odcieni brązu do czerni,
    - b) dopuszcza się urządzenie dachu z zastosowaniem zieleni,
    - c) dopuszcza się na dachach płaskich stosowanie gontów bitumicznych, pap termozgrzewalnych i membran,  
— zakaz stosowania blach falistych, na dachach i ścianach.

## § 10

### Granice i sposoby zagospodarowania terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych

1. W obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, wyznaczonym na rysunku planu, obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu, zgodnie z przepisami ustawy Prawo wodne.
2. W obszarze, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat, wyznaczonym na rysunku planu, obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu, zgodnie z przepisami ustawy Prawo wodne.
3. Na terenie zagrożonym osuwaniem się mas ziemnych oraz na terenie, z możliwością potencjalnego wystąpienia niekorzystnych zjawisk geologicznych tj. osuwania się mas ziemnych; oznaczonych graficznie na rysunku planu, dla projektowanej zabudowy nakazuje się:
  - 1) wykonanie badań geologicznych i sporządzenie dokumentacji geologiczno-inżynierskiej zawierającej oceną stateczności skarpy, w oparciu o przepisy odrębne;



- 2) sporządzenie dokumentacji badań podłoża gruntowego i projektu geotechnicznego w oparciu o przepisy odrębne.

## **§ 11**

### **Ustalenia dotyczące systemu komunikacyjnego**

1. W zakresie zasad modernizacji, przebudowy, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:
  - 1) powiązanie obszaru z układem komunikacji drogowej miasta i regionu poprzez: projektowaną drogę zbiorczą oznaczoną symbolem 1KDZ, ulicę Górną oznaczoną symbolem 1KDL oraz ulicę Grabówka oznaczoną symbolem 4KDL.
  - 2) dla obsługi obszaru i wchodzących w jego skład terenów określa się przebieg dróg publicznych oznaczonych na rysunku planu symbolami KDGP, KDZ, KDL i KDD oraz dróg wewnętrznych oznaczonych symbolem KDW, w wyznaczonych liniach rozgraniczających, których parametry oraz warunki bezpośredniej obsługi komunikacyjnej terenów z tych dróg zostały określone w ustaleniach szczegółowych terenów;
  - 3) dopuszcza się obsługę komunikacyjną nieruchomości poprzez niewyznaczone graficznie na rysunku planu drogi wewnętrzne;
2. W zakresie systemu parkowania nakazuje się:
  - 1) nakazuje się zapewnienie miejsc do parkowania dla samochodów i rowerów w granicach działki budowlanej, na której realizowana jest inwestycja,
  - 2) bilansowanie potrzeb parkingowych w granicach działki lub terenu objętego inwestycją, z zachowaniem wskaźników miejsc postojowych określonych w ust. 3;
  - 3) wskazanie całościowego bilansu istniejącego i nowoprojektowanego budynku, w przypadku rozbudowy, nadbudowy, przebudowy i zmiany sposobu użytkowania;
  - 4) 10% wymaganych, ogólnodostępnych miejsc postojowych przeznaczyć dla osób niepełnosprawnych;
  - 5) dopuszcza się urządzenie zatok parkingowych ogólnodostępnych w obrębie terenów ulic lokalnych i dojazdowych, zgodnie z przepisami odrębnymi i szczegółowymi ustaleniami planu;
  - 6) w przypadku budowy nowych elementów układu komunikacyjnego, w tym także placów manewrowych nakaz zapewnienia wymagań bezpieczeństwa i ochrony przeciwpożarowej, zgodnie z przepisami odrębnymi.
3. Ustalenia w zakresie wymagań i obowiązku budowy, urządzenia lub wydzielenia miejsc postojowych dla poszczególnych grup obiektów budowlanych:
  - 1) Ustala się strefę parkingową III dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1MN, 2MN, 1MWU, 2MWU, 1MNU, 2MNU, 1U, 2U, IT;
  - 2) Ustala się strefę parkingową IV dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 3MWU, 4MWU, 5MWU, 3MNU, 4MNU, 5MNU, UMN, 3U, 4U;
  - 3) Dla terenów wymienionych w pkt. 1 i 2 ustala się następujące wskaźniki parkingowe:

<b>Obiekty budowlane</b>	<b>Strefa III</b>	<b>Strefa IV</b>
Budynki mieszkalne jednorodzinne	min. 1/1 wydzielony lokal mieszkalny /usługowy - w garażu lub na własnej działce,	min. 2/1 wydzielony lokal mieszkalny /usługowy - w garażu lub na własnej działce
Budynki mieszkalne wielorodzinne	min. 1/1 mieszkanie max. 2/1 mieszkanie  należy 10% wyżej wymienionych miejsc urządzić jako ogólnodostępne	dla mieszkań o powierzchni użytkowej do 50 m <sup>2</sup> min 1/1 mieszkanie  dla mieszkań o powierzchni użytkowej powyżej 50 m <sup>2</sup> min. 2/1 mieszkanie  należy 20% wyżej wymienionych miejsc urządzić jako ogólnodostępne
Internaty, domy studenckie, schroniska turystyczne i młodzieżowe	min. 20/100 łóżek max. 30/100 łóżek	min. 30/100 łóżek
Pensjonaty, domy wypoczynkowe	min. 50/100 pokoi, max. 70/100 pokoi	min. 70/100 pokoi
Hostele, usługi hotelarskie inne, w tym wynajem pokoi, lokali mieszkalnych, apartamentów	min. 5/10 lokali,	min. 1/1 lokal,
Domy dziecka, domy rencistów i emerytów, domy zakonne, domy opieki społecznej	min. 6/100 łóżek max.10/100 łóżek	min. 10/100 łóżek
Budynki z lokalami socjalnymi, zastępczymi i tymczasowymi	min. 5/100 lokali, max. 15/100 lokali	min. 15/100 lokali
Budynki z mieszkaniami komunalnymi	min. 5/10 mieszkań max. 10/10 mieszkań z czego min 10% miejsc ogólnodostępnych	min. 7/10 mieszkań z czego min 20% miejsc ogólnodostępnych
Obiekty handlowe lub usługowo-handlowe o powierzchni użytkowej powyżej 50 m <sup>2</sup> a poniżej 2 000 m <sup>2</sup>	min. 5/1000 m <sup>2</sup> powierzchni użytkowej , nie mniej niż 2 miejsca	min. 5/1000 m <sup>2</sup> powierzchni użytkowej nie mniej niż 3 miejsca
Obiekty handlowe lub usługowo-handlowe o powierzchni użytkowej równej lub powyżej 2000 m <sup>2</sup> a poniżej 10 000 m <sup>2</sup>	min. 8/1000 m <sup>2</sup> powierzchni użytkowej	min. 12/1000 m <sup>2</sup> powierzchni użytkowej
Obiekty handlowe lub usługowo-handlowe o powierzchni użytkowej równej lub powyżej 10 000 m <sup>2</sup>	min. 10/1000 m <sup>2</sup> powierzchni użytkowej	min. 15/1000 m <sup>2</sup> powierzchni użytkowej
Hale targowe i Targowiska	min. 15/1000 m <sup>2</sup> powierzchni użytkowej/terenu bez wliczania powierzchni parkingu	min. 20/1000 m <sup>2</sup> powierzchni użytkowej/ terenu bez wliczania powierzchni parkingu
Gastronomia	min. 10/100 miejsc konsumpcyjnych, max. 20/100 miejsc konsumpcyjnych	min. 20/100 miejsc konsumpcyjnych
Kina, teatry, amfiteatry	min. 10/100 miejsc siedzących	min. 20/100 miejsc siedzących
Muzea, obiekty wystawowe, wystawiennicze	min. 15/1000 m <sup>2</sup> , powierzchni użytkowej (wystaw)	min. 20/1000 m <sup>2</sup> powierzchni użytkowej
Przychodnie lekarskie i poradnie	min. 10/10 gabinetów, nie mniej niż 3	min. 15/10 gabinetów, nie mniej niż 5
Warsztaty samochodowe, stacje obsługi lub remontowe sprzętu budowlanego, rolniczego, środków transportu	min. 30/10 stanowisk obsługi,	min. 40/10 stanowisk obsługi

Pozostałe obiekty usługowe (np. urzędy, biura o małym natężeniu ruchu, itp.)	min. 10/1000 m <sup>2</sup> powierzchni użytkowej	min. 15/1000 m <sup>2</sup> powierzchni użytkowej
Pozostałe obiekty usługowe (np. banki, usługi pocztowe i telekomunikacyjne, biura obsługi klienta i turystyczne, doradcze, instytucje finansowe, biura o dużym natężeniu ruchu, itp.)	min. 15/1000 m <sup>2</sup> powierzchni użytkowej	min. 25/1000 m <sup>2</sup> powierzchni użytkowej
Żłobki, przedszkola	min. 10/10 sal pobytu	min. 15/10 sal pobytu
Szkoły podstawowe, szkoły ponadpodstawowe	min. 10/10 izb lekcyjnych	min. 15/10 izb lekcyjnych

4. Ustala się urządzenie stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości nie mniejszej niż określona dla stanowisk postojowych wyznaczonych na drogach publicznych, strefach zamieszkania i strefach ruchu zgodnie z wymogami przepisów odrębnych z zakresu dróg publicznych.
5. Dla dróg wewnętrznych, niewyznaczonych na rysunku planu:
  - 1) ustala się minimalną szerokość w liniach rozgraniczających – 5,5 m;
  - 2) dopuszcza się jednoprzestrzenny przekrój uliczny bez krawężników;
  - 3) w przypadku nieprzelotowego zakończenia dróg nakazuje się lokalizować na zakończeniu place do zawracania.

## § 12

### **Ustalenia dotyczące zasad uzbrojenia terenu w infrastrukturę techniczną**

1. Ustala się zasady obsługi obszaru objętego planem w zakresie infrastruktury technicznej, w dostosowaniu do potrzeb poszczególnych rodzajów przeznaczenia terenów, w tym budowę, a także przebudowę i rozbudowę istniejących urządzeń infrastruktury technicznej w sieci.
2. Podstawowe urządzenia liniowe niezbędne dla obsługi terenów należy lokalizować:
  - 1) w liniach rozgraniczających dróg publicznych w zgodzie z wymogami przepisów odrębnych;
  - 2) w liniach rozgraniczających dróg wewnętrznych;
  - 3) w pasach terenów o granicach określonych liniami zabudowy i linią rozgraniczającą ulicy, jeśli brak jest możliwości lokalizacji sieci zgodnie z warunkami określonymi w pkt. 1;
  - 4) dopuszcza się budowę, przebudowę infrastruktury technicznej poza terenami wymienionymi w ust. 1 i 2, przy zachowaniu możliwości realizacji przeznaczenia danego terenu według zasad ustalonych w planie i wynikających z przepisów odrębnych.
3. Do urządzeń liniowych uzbrojenia przebiegających przez tereny działek budowlanych należy zapewnić dostęp do nich w celu wykonywania napraw i bieżącej konserwacji przez właściciela lub zarządcę sieci.
4. Na całym obszarze planu ustala się następujące zasady:
  - 1) utrzymanie istniejących ciągów, urządzeń i obiektów uzbrojenia, przy zapewnieniu możliwości ich przebudowy i rozbudowy;
  - 2) wzdłuż istniejących, utrzymywanych, rozbudowywanych i przebudowywanych sieci infrastruktury technicznej obowiązują ograniczenia w zakresie zabudowy i zagospodarowania terenów bezpośrednio przyległych, określone w przepisach odrębnych, normach i zasadach ustalonych przez zarządców sieci;
  - 3) zakaz budowy napowietrznych sieci elektroenergetycznych SN i NN i napowietrznych przyłączy elektroenergetycznych z zastrzeżeniem pkt 4;

- 4) dopuszcza się budowę napowietrznych sieci elektroenergetycznych w przypadku gdy projektowane przyłącze kablowe kolidowałoby z rurociągami przesyłowymi produktów naftowych.
5. Ustala się następujące zasady rozbudowy i przebudowy systemu zaopatrzenia w wodę:
  - 1) nakazuje się zaopatrzenie obszaru planu w wodę z sieci wodociągowej;
  - 2) głównym źródłem zaopatrzenia w wodę terenów planowanych dla realizacji nowej zabudowy będzie istniejący wodociąg w ulicach: Górna, Grabówka i Ośnicka oraz projektowany wodociąg w ulicy 1KDZ;
  - 3) dopuszcza się tymczasowe zaopatrzenie w wodę ze studni indywidualnych do czasu wybudowania sieci wodociągowej;
  - 4) obowiązuje wyposażenie projektowanej sieci w hydranty przeciwpożarowe według zasad określonych w przepisach odrębnych, przy czym parametry sieci powinny zapewniać możliwość jej wykorzystania dla celów przeciwpożarowych.
6. Ustala się następujące zasady rozbudowy i przebudowy systemu odprowadzania ścieków bytowych:
  - 1) ustala się docelowo objęcie systemem sieci kanalizacji rozdzielczej;
  - 2) dopuszcza się stosowanie indywidualnych zbiorników - szamb, zgodnie z przepisami odrębnymi, do czasu wybudowania sieci kanalizacji sanitarnej;
  - 3) dopuszcza się budowę przydomowych oczyszczalni ścieków;
  - 4) zakaz wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych i gruntu oraz tworzenia otwartych kanałów ściekowych.
7. Ustala się następujące zasady rozbudowy i przebudowy systemu odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
  - 1) nakazuje się prowadzenie racjonalnej gospodarki wodą, w tym wodami opadowymi i roztopowymi poprzez ich wykorzystanie do celów gospodarczych i utrzymania terenów zielonych;
  - 2) nakazuje się zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w pierwszej kolejności w miejscu ich powstania w granicach własnej działki w sposób niezakłócający stosunków wodnych na działkach sąsiednich;
  - 3) przed odprowadzeniem wód opadowych i roztopowych z dróg, placów, parkingów i terenów zabudowy usługowej do ziemi lub do wód, nakazuje się zredukować w nich zanieczyszczenia do poziomu zgodnego z wymogami przepisów odrębnych dotyczących gospodarki wodami poprzez zastosowanie urządzeń do ich podczyszczania;
  - 4) zakaz budowy zbiorników podziemnych lub powierzchniowych na potrzeby gromadzenia wód opadowych i roztopowych w obszarze zagrożonym osuwaniem się mas ziemnych;
  - 5) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej;
  - 6) podstawowym odbiornikiem wód opadowych i roztopowych odprowadzanych do sieci kanalizacji deszczowej będzie projektowany kolektor deszczowy w projektowanej ulicy 1KDZ oraz istniejące kolektory w ul. Grabówka, ul. Górna, ul. Ośnicka, ul. Dziedziniec oraz Trasie ks. Jerzego Popiełuszki.
8. Ustala się następujące zasady rozbudowy i przebudowy systemu elektroenergetycznego:
  - 1) zaopatrzenie w energię elektryczną poprzez budowę, rozbudowę i przebudowę sieci elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia;
  - 2) stacje transformatorowe lokalizować w budynkach i budowlach;
  - 3) w przypadku budowy, przebudowy i rozbudowy linii elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia nakazuje się realizację w formie linii kablowych doziemnych;
  - 4) zakazuje się lokalizacji elektrowni wiatrowych;
9. Ustala się następujące zasady w zakresie zaopatrzenia w gaz:

- 1) zaopatrzenie w gaz ziemny do celów gospodarczych i/lub grzewczych z sieci gazowej;
  - 2) dopuszczenie stosowania dla celów grzewczych i bytowych podziemnych zbiorników na gaz płynny;
10. Ustala się następujące zasady w zakresie gospodarki odpadami:
- 1) nakaz wyposażania zabudowanych nieruchomości w urządzenia oraz miejsca służące do zbierania odpadów, w tym zbieranych selektywnie, zgodnie z systemem oczyszczania przyjętym w programie gospodarki komunalnej gminy;
  - 2) zasady gospodarowania odpadami innymi niż komunalne, zgodnie z przepisami odrębnymi.
11. Ustala się następujące zasady w zakresie zaopatrzenia w ciepło:
- 1) zaopatrzenie w ciepło z sieci ciepłowniczej;
  - 2) do czasu realizacji sieci dopuszcza się istniejący sposób zaopatrzenia w ciepło dla celów grzewczych i ciepłej wody użytkowej z indywidualnych źródeł ciepła wykorzystujących: energię elektryczną, gaz oraz paliwa o podwyższonych parametrach ekologicznych;
  - 3) dopuszcza się pozyskiwanie ciepła na potrzeby ogrzewania obiektów budowlanych i ciepłej wody użytkowej z wykorzystaniem naturalnych źródeł energii, z wyjątkiem ciepła Ziemi pozyskiwanego z terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych;
12. Ustala się następujące zasady rozbudowy i przebudowy systemów telekomunikacyjnych:
- 1) obsługa telekomunikacyjna obszaru z sieci w systemie kablowym lub bezprzewodowym;
  - 2) na obszarze planu dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej oraz infrastruktury telekomunikacyjnej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

## **Rozdział 1**

### **Ustalenia szczegółowe dla terenów**

#### **§13**

#### **Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku symbolami:**

##### **1MWU, 2MWU, 3MWU, 4MWU i 5MWU**

1. Przeznaczenie terenów – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej.
2. Zasady kształtowania zabudowy:
  - 1) dopuszcza się budynki usługowe wolnostojące lub usługi wbudowane w parterach budynków mieszkalnych;
  - 2) garaże wbudowane w bryły budynków;
  - 3) dopuszcza się budowę wolnostojących garaży wielopoziomowych;
  - 4) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych:
    - a) dla terenów 1MWU, 2MWU – 13,5 m,
    - b) dla terenów 3MWU, 4MWU, 5MWU – 10 m,
  - 5) maksymalna wysokość budynków usługowych – 7 m;
  - 6) maksymalna wysokość garażu wielopoziomowego – 10 m;
  - 7) intensywność zabudowy:
    - a) dla terenów 1MWU, 2MWU – minimalny 0,2; maksymalny 1,5,
    - b) dla terenów 3MWU, 4MWU, 5MWU – minimalny 0,2; maksymalny 1,0;
  - 8) dachy płaskie;
  - 9) wykończenie zewnętrzne budynków – zgodnie z § 9 ust. 2 uchwały.
3. Wskaźniki zagospodarowania terenów:
  - 1) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;

- 2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
  - a) dla terenu 1MWU, 2MWU – 30%,
  - b) dla terenu 3MWU, 4MWU – 35%,
  - c) dla terenu 5MWU – 40%;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy:
  - a) dla terenu 1MWU, 2MWU – 60%,
  - b) dla terenu 3MWU, 4MWU – 50%,
  - c) dla terenu 5MWU – 45%;
4. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - 1) minimalna powierzchnia wydzielonej działki – 2000 m<sup>2</sup>;
  - 2) minimalna szerokość frontu wydzielonej działki – 30 m;
  - 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego - od 70° do 110°.
5. Zasady lokalizacji reklam na działkach – zgodnie z § 6 ust. 2 pkt. 1 uchwały.
6. Kształtowanie ogrodzeń – zgodnie z § 6 ust. 2 pkt. 2 uchwały.
7. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu – zgodnie z § 7 uchwały.
8. Zasady zagospodarowania terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych na terenie 5MWU – zgodnie z § 10 ust. 3 uchwały.
9. W zakresie zasad obsługi komunikacyjnej:
  - 1) dla terenu 1MWU ustala się obsługę z drogi zbiorczej – 1KDZ, lokalnej – 1KDL oraz dojazdowej – 2KDD;
  - 2) dla terenu 2MWU ustala się obsługę z drogi zbiorczej – 1KDZ oraz dojazdowej – 2KDD;
  - 3) dla terenu 3MWU ustala się obsługę z drogi lokalnej – 2KDL oraz dróg dojazdowych – 4KDD;
  - 4) dla terenów 4MWU i 5MWU ustala się obsługę z drogi lokalnej – 2KDL;
  - 5) dopuszcza się wewnętrzny układ komunikacyjny;
  - 6) zasady obsługi parkingowej – zgodnie z § 11 uchwały.
10. W zakresie zasad obsługi w infrastrukturę techniczną - zgodnie z § 12 uchwały.

## **§ 14**

### **Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku symbolami:**

#### **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10 MN**

1. Przeznaczenie terenów - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej i bliźniaczej.
2. Zasady kształtowania zabudowy:
  - 1) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych:
    - a) dla terenów 1MN, 2MN, 4MN, 9MN, 10MN - 10 m,
    - b) dla terenów 3MN, 5MN, 6MN, 8MN – 8 m,
    - c) dla terenów 7MN:
      - 8 m dla budynków z wejściem usytuowanym od strony północnej,
      - 11 m dla budynków z wejściem od strony południowej;
  - 2) maksymalna wysokość zabudowy gospodarczej i garaży:
    - a) przy dachu płaskim - 4 m,
    - b) przy dachu skośnym – 5 m;
  - 3) intensywność zabudowy – minimalny 0,1; maksymalny 0,6;
  - 4) ustala się dachy o kącie nachylenia połaci dachowych do 45° - dwuspadowe lub wielospadowe, dopuszcza się dachy płaskie;
  - 5) wykończenie zewnętrzne budynków i dachów – zgodnie z § 9 ust. 2 uchwały.
3. Wskaźniki zagospodarowania terenów:
  - 1) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
  - 2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
    - a) dla terenu 7MN, 9MN, 10MN – 50%,

- b) dla terenów 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 8MN – 35%;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy:
  - a) dla terenu 7MN, 9MN, 10MN – 35%,
  - b) dla terenów 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 8MN – 50%;
- 4. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości;
  - 1) minimalna powierzchnia działki:
    - a) na terenach 1MN, 2MN, 4MN, 6MN – 1000 m<sup>2</sup>,
    - b) na terenach 3MN – 700 m<sup>2</sup>,
    - c) na terenach 5MN – 800 m<sup>2</sup>,
    - d) na terenach 7MN, 8MN, 9MN, 10MN – 1200 m<sup>2</sup>;
  - 2) minimalna szerokość frontu wydzielonej działki – 20 m;
  - 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 70° do 110°.
- 5. Zasady lokalizacji reklam na działkach – zgodnie z § 6 ust. 2 pkt. 1 uchwały.
- 6. Kształtowanie ogrodzeń – zgodnie z § 6 ust. 2 pkt. 2 uchwały.
- 7. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu – zgodnie z § 7 uchwały.
- 8. Zasady zagospodarowania terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych na terenach 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN – zgodnie z § 10 ust. 3 uchwały.
- 9. Zasady ochrony stanowisk archeologicznych na terenach 4MN, 5MN, 7MN, 8MN – zgodnie z § 8 uchwały.
- 10. W zakresie zasad obsługi komunikacyjnej:
  - 1) dla terenu 1MN ustala się obsługę z drogi lokalnej – 1KDL oraz dojazdowej – 1KDD;
  - 2) dla terenu 2MN ustala się obsługę z dróg dojazdowych – 1KDD i 3KDD;
  - 3) dla terenu 3MN ustala się obsługę z drogi lokalnej – 3KDL i drogi dojazdowej 5KDD;
  - 4) dla terenu 4MN ustala się obsługę z drogi zbiorczej – 1KDZ, oraz dróg dojazdowych – 4KDD, 5KDD;
  - 5) dla terenu 5MN ustala się obsługę z drogi lokalnej – 3KDL oraz drogi dojazdowej – 5KDD;
  - 6) dla terenu 6MN ustala się obsługę z drogi lokalnej – 3KDL, drogi dojazdowej – 6KDD oraz drogi wewnętrznej – 3KDW;
  - 7) dla terenu 7MN ustala się obsługę z drogi lokalnej – 3KDL, drogi dojazdowej – 6KDD oraz drogi wewnętrznej – 4KDW;
  - 8) dla terenu 8MN ustala się obsługę z drogi lokalnej – 3KDL, drogi dojazdowej – 6KDD oraz drogi wewnętrznej – 4KDW;
  - 9) dla terenu 9MN ustala się obsługę z drogi lokalnej – 4KDL;
  - 10) dla terenu 10MN ustala się obsługę z dróg lokalnych – 2KDL, 3KDL;
  - 11) dopuszcza się wewnętrzny układ komunikacyjny;
  - 12) zasady obsługi parkingowej – zgodnie z § 11 uchwały.
- 11. W zakresie zasad obsługi w infrastrukturę techniczną - zgodnie z § 12 uchwały.

## **§ 15**

### **Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku symbolami: 1MNU, 2MNU, 3MNU, 4MNU i 5MNU**

- 1. Przeznaczenie terenów - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej.
- 2. Zasady kształtowania zabudowy:
  - 1) usługi nieuciążliwe realizowane w formie samodzielnego budynku lub wbudowane w obiekt mieszkalny;
  - 2) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych i usługowych:
    - a) 1MNU - 11 m,
    - b) 2MNU, 3MNU, 4MNU, 5MNU – 10 m;
  - 3) maksymalna wysokość zabudowy gospodarczej i garaży:

- a) przy dachu płaskim - 4 m,
- b) przy dachu skośnym - 5 m;
- 4) intensywność zabudowy:
  - a) dla terenu 1MNU - minimalny 0,1; maksymalny 1,1,
  - b) dla terenów od 2MNU do 5MNU - minimalny 0,1; maksymalny 0,6;
- 5) ustala się dachy o kącie nachylenia połaci dachowych do 45° - dwuspadowe lub wielospadowe, dopuszcza się dachy płaskie;
- 6) wykończenie zewnętrzne budynków i dachów - zgodnie z § 9 ust. 2 uchwały.
- 3. Wskaźniki zagospodarowania terenów:
  - 1) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu;
  - 2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do działki budowlanej - 35%;
  - 3) maksymalna powierzchnia zabudowy - 50%.
- 4. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - 1) minimalna powierzchnia działki:
    - a) na terenach 1MNU, 2MNU, 3MNU - 1000 m<sup>2</sup>,
    - b) dla 4MNU, 5MNU - 700 m<sup>2</sup>;
  - 2) minimalna szerokość frontu działki - 20 m;
  - 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 70° do 110°.
- 5. Zasady lokalizacji reklam na działkach - zgodnie z § 6 ust. 2 pkt. 1 uchwały.
- 6. Kształtowanie ogrodzeń - zgodnie z § 6 ust. 2 pkt. 2 uchwały.
- 7. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu - zgodnie z § 7 uchwały.
- 8. Zasady ochrony stanowisk archeologicznych na terenach 5MNU - zgodnie z § 8 uchwały.
- 9. W zakresie zasad obsługi komunikacyjnej:
  - 1) dla terenu 1MNU ustala się obsługę z drogi zbiorczej - 1KDZ oraz drogi lokalnej - 1KDL;
  - 2) dla terenu 2MNU ustala się obsługę z dróg dojazdowych - 1KDD i 3KDD oraz dróg wewnętrznych - 1KDW i 2KDW;
  - 3) dla terenu 3MNU ustala się obsługę z drogi lokalnej - 3KDL;
  - 4) dla terenu 4MNU ustala się obsługę z drogi zbiorczej - 1KDZ, drogi lokalnej - 3KDL oraz drogi dojazdowej - 5KDD;
  - 5) dla terenu 5MNU ustala się obsługę z drogi zbiorczej - 1KDZ oraz drogi dojazdowej - 5KDD;
  - 6) dopuszcza się wewnętrzny układ komunikacyjny;
  - 7) zasady obsługi parkingowej - zgodnie z § 11 uchwały.
- 10. W zakresie zasad obsługi w infrastrukturę techniczną - zgodnie z § 12 uchwały.

## **§ 16**

### **Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku symbolem UMN,**

- 1. Przeznaczenie terenów - tereny zabudowy mieszkaniowej usługowej i jednorodzinnej wolnostojącej i bliźniaczej.
- 2. Zasady kształtowania zabudowy:
  - 1) usługi nieuciążliwe realizowane w formie samodzielnego budynku lub wbudowane w obiekt mieszkalny;
  - 2) maksymalna wysokość budynków usługowych i mieszkalnych - 8 m,
  - 3) maksymalna wysokość zabudowy gospodarczej i garaży:
    - a) przy dachu płaskim - 4 m,
    - b) przy dachu skośnym - 5 m;
  - 4) intensywność zabudowy minimalny 0,1; maksymalny 1,1;
  - 5) ustala się dachy o kącie nachylenia połaci dachowych do 45° - dwuspadowe lub wielospadowe, dopuszcza się dachy płaskie;
  - 6) wykończenie zewnętrzne budynków i dachów - zgodnie z § 9 ust. 2 uchwały.
- 3. Wskaźniki zagospodarowania terenów:



- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do działki budowlanej - 35%;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy – 50%.
4. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - 4) minimalna powierzchnia działki – 1000 m<sup>2</sup>;
  - 5) minimalna szerokość frontu działki – 20 m;
  - 6) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 70° do 110°.
5. Zasady lokalizacji reklam na działkach – zgodnie z § 6 ust. 2 pkt. 1 uchwały.
6. Kształtowanie ogrodzeń – zgodnie z § 6 ust. 2 pkt. 2 uchwały.
7. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu – zgodnie z § 7 uchwały.
8. Zasady zagospodarowania terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych – zgodnie z § 10 ust. 3 uchwały.
9. W zakresie zasad obsługi komunikacyjnej:
  - 1) ustala się obsługę terenu z drogi lokalnej – 4KDL
  - 2) dopuszcza się wewnętrzny układ komunikacyjny;
  - 3) zasady obsługi parkingowej – zgodnie z § 11 uchwały.
10. W zakresie zasad obsługi w infrastrukturę techniczną - zgodnie z § 12 uchwały.

## **§ 17**

### **Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku symbolami: 1U, 2U, 3U i 4U**

1. Przeznaczenie terenów - tereny usług.
2. Zasady kształtowania zabudowy:
  - 1) maksymalna wysokość budynków usługowych – 11 m;
  - 2) garaże wbudowane w bryły obiektów;
  - 3) intensywność zabudowy – minimalny 0,1; maksymalny – 1,0;
  - 4) dla terenu 4U – ustala się dachy płaskie;
  - 5) dla pozostałych terenów - ustala się dachy o kącie nachylenia połąci dachowych do 45° - dwuspadowe lub wielospadowe, dopuszcza się dachy płaskie;
  - 6) wykończenie zewnętrzne budynków i dachów – zgodnie z § 9 ust. 2 uchwały.
3. Wskaźniki zagospodarowania terenów:
  - 1) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
  - 2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do działki budowlanej - 35%;
  - 3) maksymalna powierzchnia zabudowy:
    - a) dla terenu 4U – 40%,
    - b) dla terenów 1U, 2U, 3U – 50%;
4. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - 1) minimalna powierzchnia działki:
    - a) na terenie 4U nie mniejsza niż 10 000 m<sup>2</sup>,
    - b) na terenach 1U, 2U, 3U nie mniejsza niż 1500 m<sup>2</sup>;
  - 2) minimalna szerokość frontu działki - 20m;
  - 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 70° do 110°.
5. Zasady lokalizacji reklam na działkach – zgodnie z § 6 ust. 2 pkt. 1 uchwały.
6. Kształtowanie ogrodzeń – zgodnie z § 6 ust. 2 pkt. 2 uchwały.
7. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu – zgodnie z § 7 uchwały.
8. Zasady zagospodarowania terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych na terenie 4U – zgodnie z § 10 ust. 3 uchwały.
9. W zakresie zasad obsługi komunikacyjnej:
  - 1) dla terenu 1U ustala się obsługę z drogi lokalnej – 1KDL oraz dojazdowej 2KDD;
  - 2) dla terenu 2U ustala się obsługę z drogi zbiorczej – 1KDZ, oraz drogi dojazdowej – 3KDD;

- 3) dla terenu 3U ustala się obsługę z drogi zbiorczej - 1KDZ, drogi lokalnej - 2KDL oraz drogi dojazdowej - 4KDD;
  - 4) dla terenu 4U ustala się obsługę drogi lokalnej - 4KDL;
  - 5) dopuszcza się wewnętrzny układ komunikacyjny;
  - 6) zasady obsługi parkingowej - zgodnie z § 11 uchwały.
10. W zakresie zasad obsługi w infrastrukturę techniczną - zgodnie z § 12 uchwały.

## **§ 18**

### **Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku symbolem: IT**

1. Przeznaczenie terenu - teren infrastruktury technicznej.
2. Teren stanowi cel publiczny o znaczeniu lokalnym.
3. Wskaźniki zagospodarowania terenu
  - 1) dopuszcza się zabudowę związaną z obsługą funkcji terenu do wysokości 16 m;
  - 2) intensywność zabudowy - minimalna 0,1; maksymalna 2;
  - 3) maksymalna powierzchnia zabudowy - 70%;
  - 4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do działki budowlanej - 20%;
  - 5) ustala się dachy płaskie, dopuszcza się dachy o kącie nachylenia połaci dachowych do 30° - dwuspadowe lub wielospadowe,
4. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - 1) minimalna powierzchnia działki - 1000 m<sup>2</sup>;
  - 2) minimalna szerokość frontu działki - 20 m;
  - 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 70° do 110°.
5. W zakresie zasad obsługi komunikacyjnej:
  - 1) ustala się obsługę terenu z drogi lokalnej - 1KDL;
  - 2) zasady obsługi parkingowej - zgodnie z § 11 uchwały;
  - 3) dopuszcza się wewnętrzny układ komunikacyjny.
6. W zakresie zasad obsługi w infrastrukturę techniczną - zgodnie z § 12 uchwały.

## **§ 19**

### **Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku symbolami: 1ZU, 2ZU, 3ZU i 4ZU**

1. Przeznaczenie terenu - teren zieleni urządzonej.
2. Zakazuje się realizacji zabudowy.
3. Dopuszcza się:
  - 1) zachowanie istniejącej zabudowy i jej remonty, przebudowę, rozbudowę i nadbudowę;
  - 2) powierzchnie piesze i rowerowe, drogi pożarowe i wewnętrzne, miejsca odpoczynku, urządzenia sportowe i rekreacyjne, urządzenia infrastruktury technicznej oraz obiekty małej architektury maksymalnie do 3 m wysokości.
4. Wskaźniki zagospodarowania terenów:
  - 1) maksymalna wysokość budynków - 9 m;
  - 2) maksymalna wysokość budynków garażowych i gospodarczych - 4,5 m;
  - 3) intensywność zabudowy - minimalna 0,1; maksymalna 0,6;
  - 4) maksymalna powierzchnia zabudowy - 20%;
  - 5) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do działki budowlanej - 70%;
  - 6) ustala się dachy płaskie, dopuszcza się dachy o kącie nachylenia połaci dachowych do 30° - dwuspadowe lub wielospadowe,
5. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - 1) minimalna powierzchnia działki - 1000 m<sup>2</sup>;
  - 2) minimalna szerokość frontu działki - 25 m;
  - 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 70° do 110°.

## **§ 20**

### **Ustalenia szczegółowe dla teren oznaczonego na rysunku symbolem: Z,**

1. Przeznaczenie terenu - teren zieleni naturalnej.
2. Zakazuje się realizacji zabudowy i sytuowania ogrodzeń.
3. Dopuszcza się: powierzchnie piesze i rowerowe, drogi pożarowe i wewnętrzne, miejsca odpoczynku, urządzenia sportowe i rekreacyjne, urządzenia infrastruktury technicznej oraz obiekty małej architektury maksymalnie do 3 m wysokości.
4. Ustala się zachowanie istniejących nasadzeń z możliwością uzupełnienia;
5. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - 1) minimalna powierzchnia działki - 1000 m<sup>2</sup>,
  - 2) minimalna szerokość frontu działki - 25 m,
  - 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 70° do 110°.

## **§ 21**

### **Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku symbolem: ZL**

1. Przeznaczenie terenu - las.
2. Zakazuje się grodzienia terenu oraz lokalizacji obiektów kubaturowych, w tym również tymczasowych oraz zagospodarowania terenu w sposób inny niż dopuszczony przepisami odrębnymi.
3. Dopuszcza się: powierzchnie piesze i rowerowe, drogi pożarowe, miejsca odpoczynku, urządzenia sportowe i rekreacyjne oraz obiekty małej architektury maksymalnie do 3 m wysokości.
4. Nakazuje się utrzymanie istniejącej zieleni wysokiej.

## **§ 22**

### **Ustalenia szczegółowe dla terenu komunikacji oznaczonego na rysunku symbolem KDGP**

1. Przeznaczenie terenu - droga publiczna główna ruchu przyspieszonego.
2. Ustala się:
  - 1) szerokość w liniach rozgraniczających zmienną - od 85 m do 130 m, zgodnie ze stanem istniejącym;
  - 2) 2 jezdnie o 2 pasach ruchu.
3. Dopuszcza się w liniach rozgraniczających drogi budowę nowych dróg publicznych o innych parametrach - zgodnie z przepisami odrębnymi.
4. W zakresie zasad obsługi w infrastrukturę techniczną - zgodnie z § 12 uchwały.

## **§ 23**

### **Ustalenia szczegółowe dla terenu komunikacji oznaczonego na rysunku symbolem 1KDZ**

1. Przeznaczenie terenu - droga publiczna zbiorcza.
2. Ustala się:
  - 1) szerokość w liniach rozgraniczających nie mniej niż 25 m;
  - 2) 1 jezdnię o 2 pasach ruchu.
3. W zakresie zasad obsługi w infrastrukturę techniczną - zgodnie z § 12 uchwały.

## **§ 24**

### **Ustalenia szczegółowe dla terenów komunikacji oznaczonych na rysunku symbolem 1KDL, 2KDL, 3KDL i 4KDL**

1. Przeznaczenie terenu - droga publiczna lokalna.
2. Ustala się:
  - 1) szerokość w liniach rozgraniczających nie mniej niż 12 m;
  - 2) 1 jezdnię o 2 pasach ruchu;

3. Dopuszcza się lokalizację miejsc parkingowych w liniach rozgraniczających ulic o szerokości większej niż 15 m.
4. W zakresie zasad obsługi w infrastrukturę techniczną - zgodnie z § 12 uchwały.

### **§ 25**

#### **Ustalenia szczegółowe dla terenu komunikacji oznaczonego na rysunku symbolem 1KDD**

1. Przeznaczenie terenu - droga publiczna dojazdowa.
2. Ustala się:
  - 1) szerokość w liniach rozgraniczających nie mniej niż 8,0 m;
  - 2) 1 jezdnię o 2 pasach ruchu.
3. W zakresie zasad obsługi w infrastrukturę techniczną - zgodnie z § 12 uchwały.

### **§ 26**

#### **Ustalenia szczegółowe dla terenów komunikacji oznaczonych na rysunku symbolem 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD i 6KDD**

1. Przeznaczenie terenu - droga publiczna dojazdowa.
2. Ustala się:
  - 1) szerokość w liniach rozgraniczających nie mniej niż 10 m;
  - 2) 1 jezdnię o 2 pasach ruchu.
3. W zakresie zasad obsługi w infrastrukturę techniczną - zgodnie z § 12 uchwały.

### **§ 27**

#### **Ustalenia szczegółowe dla terenów komunikacji oznaczonych na rysunku symbolem 1KDW, 2KDW, 3KDW i 4KDW**

1. Przeznaczenie terenu - droga wewnętrzna.
2. Ustala się:
  - 1) szerokość w liniach rozgraniczających nie mniej niż 10 m;
  - 2) 1 jezdnię o 2 pasach ruchu.
3. Dopuszcza się posadzki jednoprzestrzenne bez krawężników.
4. W zakresie zasad obsługi w infrastrukturę techniczną - zgodnie z § 12 uchwały.

### **§ 28**

#### **Tereny przeznaczone do realizacji inwestycji celu publicznego**

W obszarze objętym planem ustala się tereny przeznaczone do realizacji inwestycji celu publicznego:

- 1) teren publicznej drogi głównej ruchu przyspieszonego oznaczonej symbolem KDGP;
- 2) teren publicznej drogi zbiorczej oznaczonej symbolem 1KDZ;
- 3) tereny publicznych dróg lokalnych oznaczonych symbolami 1KDL, 2KDL, 3KDL i 4KDL;
- 4) tereny publicznych dróg dojazdowych oznaczonych symbolem 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD i 6KDD;
- 5) teren infrastruktury technicznej oznaczony symbolem IT.

### **§ 29**

#### **Opłata od wzrostu wartości nieruchomości**

Ustala się jednorazową opłatę od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości:

- 1) 30 % dla terenów oznaczonych symbolami: U, MNU, UMN, MWU;
- 2) 30 % dla terenów oznaczonych symbolem MN;
- 3) 0,1 % dla terenów oznaczonych symbolami: KDW, KDD, KDL, KDZ, KDGP, ZU, Z, IT.

**Rozdział 3**  
**Ustalenia**  
**końcowe § 30**

W granicach obszaru objętego planem tracą moc ustalenia "Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Płocka dla trasy rurociągu paliwowego relacji Płock-Ostrów Wielkopolski" przyjętego Uchwałą Nr 694/XXXII/00 Rady Miasta Płocka z dnia 24 października 2000 roku (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z dnia 23.11.2000 roku, Nr 140, poz. 1330).

**§ 31**

Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego oraz publikacji na stronie internetowej Miasta Płocka.

**§ 32**

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Płocka.

**§ 33**

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

*Przewodniczący Rady Miasta Płocka*

*Artur Jaroszewski*