

UCHWAŁA NR 391/XXVII/08
Rady Miasta Płocka
z dnia 30 września 2008 roku

w sprawie: „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla Podolszyce Południe w Płocku”

Na podstawie art. 85 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717; z 2004 r. Nr 6, poz. 41 i Nr 141, poz. 1492; z 2005 r. Nr 113, poz. 954 i Nr 130 poz. 1087; z 2006 r. Nr 45 poz. 319, Nr 225 poz. 1635 i z 2007 r. Nr 127 poz. 880) oraz art. 7 i art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 1999 r. Nr 15, poz. 139; Nr 41, poz. 412; Nr 111 poz. 1279; z 2000r. Nr 12, poz. 136; Nr 109, poz. 1157; Nr 120, poz. 1268; z 2001 r. Nr 5, poz. 42; Nr 14 poz. 124; Nr 100, poz. 1085, Nr 115, poz. 1229, Nr 154, poz. 1804; z 2002 r. Nr 25, poz. 253, Nr 113, poz. 984, Nr 130, poz.1112 i z 2003 r. Nr 80 poz. 717) oraz art. 7 ust. 1 pkt 1, art. 18 ust. 2 pkt. 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2001 r. Nr 142 poz. 1591; z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271 i Nr 214, poz. 1806; z 2003 r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568; z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203, Nr 167 poz. 1759; z 2005r. Nr 172 poz. 1441 i Nr 175 poz. 1457; z 2006r. Nr 17 poz. 128 i Nr 181 poz. 1337 oraz z 2007r. Nr 48 poz. 327, Nr 138 poz. 974 i Nr 173 poz. 1218) i Uchwały Nr 485/XXIII/00 Rady Miasta Płocka z dnia 22 lutego 2000r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla Podolszyce Południe w Płocku, **Rada Miasta Płocka uchwala, co następuje:**

Rozdział 1
Przepisy ogólne

§ 1. Uchwala się Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego osiedla Podolszyce Południe w Płocku – obszaru o łącznej powierzchni 162,58 ha.

§ 2. 1. Plan obejmuje obszar o powierzchni 162,58 ha, którego granice wyznaczają:

- 1) **od północy** – północna linia rozgraniczająca ul. Wyszogrodzkiej na odcinku od Dróg dojazdowych do II przeprawy mostowej do ul. Armii Krajowej; zachodnia linia rozgraniczająca Al. Jana Pawła II na odcinku od ul. Wyszogrodzkiej do północnej linii rozgraniczającej projektowanej ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 16KD1/2; dalej przedłużenie tej linii w kierunku wschodnim przez działkę nr ew. 490/11 do ul. Czwartaków; południowa linia rozgraniczająca ul. Czwartaków do Al. Jana Pawła II; wschodnia linia rozgraniczająca Al. Jana Pawła II na odcinku od ul. Czwartaków do ul. Wyszogrodzkiej; południowa linia rozgraniczająca ul. Wyszogrodzkiej na wysokości działek nr ew. 524/9 i 524/11 wchodzących w skład terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 4U; północna linia rozgraniczająca ul. Wyszogrodzkiej na odcinku od działki nr ew. 3151 do rzeki Rosicy;
- 2) **od wschodu** – rzeka Rosica ;
- 3) **od południa** – południowa linia rozgraniczająca ul. Gościniec na odcinku od dróg dojazdowych do II przeprawy mostowej do działki nr ew. 1810/1, zachodnie granice działek nr ew. 1810/1 i 1335/1; północna linia rozgraniczająca projektowanej ulicy, wyznaczonej w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego osiedli mieszkaniowych Imielnica – Ośnica – Borowiczki na odcinku od zachodniej granicy działki nr ew. 1335/1 wchodzącej w skład terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1RP, do rzeki Rosicy;
- 4) **od zachodu** – wschodnia linia rozgraniczająca „Dróg dojazdowych do II przeprawy mostowej (zgodnie z Decyzją nr 766/2001 o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu dla inwestycji pn.: „Drogi – odcinek I od ul. Wyszogrodzkiej do mostu przez rzekę Wisłę w Płocku”) na odcinku od ul. Gościniec do ul. Wyszogrodzkiej.

2. Z obszaru określonego w ust. 1 wyłącza się:

- 1) teren objęty Uchwałą Nr 1041/L/02 Rady Miasta Płocka z dnia 26.02.2002 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego przy ul. Zubrzyckiego w Płocku (Dz. Urz. Województwa Mazowieckiego z 2002 r. Nr 71 poz. 1443);
- 2) teren objęty Uchwałą Nr 90/VII/07 Rady Miasta Płocka z dnia 27.03.2007 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego pomiędzy ulicami: Jana Pawła II, Wyszogrodzką, Jana Pawła II i Czwartaków na osiedlu Podolszyce Południe w Płocku (Dz. Urz. Województwa Mazowieckiego z 2007 r. Nr 112 poz. 2901).

3. Integralną częścią planu jest rysunek planu, sporządzony w skali 1:1000.

§ 3. Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest:

- 1) ustalenie nowych zasad tworzenia struktury funkcjonalno-przestrzennej, zasad zabudowy i zagospodarowania terenów z uwzględnieniem istniejącego stanu zainwestowania, układu komunikacyjnego, infrastruktury technicznej, ochrony krajobrazu oraz minimalizacji konfliktów, wynikających ze zmian w strukturze funkcjonalno-przestrzennej;
- 2) ochrona interesów publicznych o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym w zakresie: komunikacji, infrastruktury technicznej, ochrony środowiska oraz wydzielenia terenów dla realizacji celów publicznych.

§ 4. Przedmiotem planu jest:

- 1) ustalenie linii rozgraniczających terenów o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) ustalenie linii rozgraniczających ulic, placów oraz tras ciągów spacerowo-rowerowych;
- 3) ustalenie terenów przeznaczonych dla realizacji celów publicznych oraz linii rozgraniczających te tereny;
- 4) ustalenie granic i zasad zagospodarowania terenów podlegających ochronie;
- 5) ustalenie zasad obsługi w zakresie infrastruktury technicznej, w tym terenów, na których przewiduje się grupowy system oczyszczania ścieków;
- 6) ustalenie zasad i warunków podziału terenów na działki budowlane;
- 7) ustalenie lokalnych warunków, zasad i standardów kształtowania zabudowy;
- 8) ustalenie szczególnych warunków zagospodarowania terenów, w tym zakazu zabudowy, wynikających z potrzeb prawidłowego gospodarowania zasobami przyrody oraz ochrony gruntów rolnych i leśnych.

§ 5. 1. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **ustawie** - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 1999 r. Nr 15, poz. 139, ze zmianami);
- 2) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą Uchwałą Rady Miasta Płocka, której treść stanowią ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla Podolszyce Południe;
- 3) **planie** - należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego będący przedmiotem niniejszej uchwały wraz z rysunkiem planu;
- 4) **rysunku planu** - należy przez to rozumieć rysunek sporządzony na mapie w skali 1:1000, na który składają się:
 - a) rys. nr 1 – struktura funkcjonalno-przestrzenna, jako załącznik nr 1 do uchwały,
 - b) rys. nr 2 – zasady uzbrojenia, jako załącznik nr 2 do uchwały;
- 5) **obszarze** – należy przez to rozumieć część osiedla Podolszyce Południe objętą niniejszym planem, w granicach określonych na rysunku planu, stosownie do ustaleń zawartych w § 2 ust. 1 i 2 niniejszej uchwały;
- 6) **terenie** - należy przez to rozumieć część obszaru o określonym rodzaju przeznaczenia podstawowego, wyznaczoną liniami rozgraniczającymi oraz oznaczoną symbolem, w którym:
 - a) liczba – oznacza kolejny numer terenu o tym samym przeznaczeniu podstawowym,
 - b) litery – oznaczają przeznaczenie podstawowe;
- 7) **przepisach szczególnych i odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ustalenia wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych;

- 8) **przeznaczeniu podstawowym** - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym terenie (stanowiąc min. 50% powierzchni terenu), wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;
- 9) **przeznaczeniu dopuszczalnym** - należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe;
- 10) **formach zagospodarowania ustalonych w ramach przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego** – należy przez to rozumieć rodzaje obiektów określone w Polskiej Klasyfikacji Obiektów Budowlanych według Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 30 grudnia 1999 r. (Dz. U. Nr 112 poz. 1316 z 1999 r. ze zmianami);
- 11) **przeznaczeniu niedozwolonym** – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia, które jest wykluczone na danym terenie, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;
- 12) **powierzchni zabudowy** - należy przez to rozumieć część powierzchni działki zajęta przez rzuty poziome wszystkich budynków w ich obrysie (w tym garaży, budynków gospodarczych);
- 13) **intensywności zabudowy** – rozumie się przez to wskaźnik zdefiniowany jako stosunek sumy powierzchni nadziemnych kondygnacji budynków zlokalizowanych na danym terenie, liczony w zewnętrznym obrysie murów do powierzchni tego terenu;
- 14) **strefie ograniczonego zagospodarowania** – należy przez to rozumieć tereny, na których sytuowanie zabudowy uzależnia się od uzyskania zgody gestora sieci znajdującej się na terenie; dopuszcza się natomiast urządzenia terenowe jak: drogi, place składowe, zieleń niska;
- 15) **nieuciążliwych usługach** - należy przez to rozumieć działalność gospodarczą związaną z wykorzystywaniem urządzeń technicznych, które bez przekraczania norm, w jakikolwiek niekorzystny sposób wpływają na zasoby środowiska i jego podstawowe elementy tj. wodę, powietrze, powierzchnię ziemi, glebę i zasoby wód powierzchniowych, szatę roślinną, klimat akustyczny itd., a pośrednio - na standardy przebywania w środowisku ludzi i zwierząt;
- 16) **uciążliwości niewykraczającej poza granice działki** - należy przez to rozumieć szczególny przypadek, w którym występujące formy uciążliwości działań gospodarczych mogą być jednoznacznie pomierzone, a ich skutki w udokumentowany sposób neutralizowane w obrębie granic działki;
- 17) **uciążliwości niewykraczającej poza lokal** – należy przez to rozumieć szczególny przypadek, w którym występujące formy uciążliwości działań gospodarczych mogą być jednoznacznie pomierzone, a ich skutki w udokumentowany sposób neutralizowane w obrębie granic lokalu;
- 18) **budynkach do adaptacji** - należy przez to rozumieć budynki istniejące przeznaczone do zachowania z możliwością ich przebudowy, rozbudowy lub nadbudowy zgodnie z warunkami i ustaleniami w planie;
- 19) **ściśle określonej linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć granicę pomiędzy terenami o różnym podstawowym przeznaczeniu oraz różnym sposobie użytkowania i zagospodarowania;
- 20) **orientacyjnej linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć granicę pomiędzy terenami o różnym podstawowym przeznaczeniu oraz różnym sposobie użytkowania i zagospodarowania, która może ulec uściśleniu na etapie projektu budowlanego;
- 21) **ściśle określonej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię obowiązującego sytuowania frontowych ścian budynków (obiektów kubaturowych);
- 22) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć możliwość swobodnego sytuowania budynków (obiektów kubaturowych) na działce, lecz bez prawa przekroczenia linii oznaczonej na rysunku planu;
- 23) **szczególnie eksponowanej elewacji** – należy przez to rozumieć elewacje budynków, w których rozwiązaniach architektonicznych należy uwzględnić ich szczególne usytuowanie tak jak: zamknięcia widokowe, pierzeje wnętrza urbanistycznego;
- 24) **szczególnych rozwiązaniach w zabudowie** – należy przez to rozumieć rozwiązania architektoniczne fragmentów zabudowy (narożnik lub część budynku), które ze względów widokowych wymagają zaakcentowania poprzez rozrzeźbienie bryły budynku (tj.: ryzality, wykusze, punktowe zwiększenie wysokości) lub rozwiązania materiałowe czy kolorystyczne elewacji;
- 25) **ekologicznych nośnikach energii** – należy przez to rozumieć takie nośniki, których wykorzystanie nie jest związane z emisją do atmosfery szkodliwych związków chemicznych

stałych i gazowych w ilościach przekraczających dopuszczalne normy, są to np.: gaz płynny i przewodowy, lekkie oleje opałowe, energia elektryczna, nośniki odnawialnych źródeł energii.

2. Pojęcia i określenia użyte w ustaleniach planu, a nie zdefiniowane powyżej, należy rozumieć zgodnie z ogólnie obowiązującymi przepisami prawa.

Rozdział 2

Ustalenia ogólne dla całego obszaru

§ 6. 1. Plan ustala podział obszaru na tereny o następującym przeznaczeniu podstawowym:

- 1) mieszkalnictwa, z podziałem na:
 - a) mieszkalnictwo wielorodzinne – **MW**, dla którego na rysunku planu wyróżniono tereny oznaczone kolejnymi symbolami: od **1MW** do **12MW**;
 - b) mieszkalnictwo jednorodzinne o dużej intensywności – **MNi**, dla którego na rysunku planu wyróżniono tereny oznaczone kolejnymi symbolami: od **1MNi** do **26MNi**;
 - c) mieszkalnictwo jednorodzinne o małej intensywności – **MNe**, dla którego na rysunku planu wyróżniono tereny oznaczone kolejnymi symbolami: od **1MNe** do **32MNe**;
 - d) mieszkalnictwo rezydencjonalne – **MR**, dla którego na rysunku planu wyróżniono tereny oznaczone symbolami: od **1MR** do **5MR**;
- 2) aktywności ekonomicznej, z podziałem na tereny:
 - a) usług – **U**, dla których na rysunku planu wyróżniono tereny oznaczone kolejnymi symbolami: od **1U** do **6U**;
 - b) usług, nieuciążliwej produkcji – **UR**, dla których na rysunku planu wyróżniono teren oznaczony symbolem **1UR**;
- 3) aktywności społecznej z podziałem na tereny:
 - a) usług z zielenią towarzyszącą – **Uz**, dla których na rysunku planu wyróżniono tereny oznaczone kolejnymi symbolami: od **1Uz** do **2Uz**,
 - b) usług sportu – **US**, dla których na rysunku planu wyróżniono tereny oznaczone na rysunku planu kolejnymi symbolami: od **1US** do **2US**;
- 4) otwarte z podziałem na tereny:
 - a) zieleni urządzonej, w tym: skwery, zieleń towarzyszącą ciągom pieszym, park leśny – **ZP**, dla której na rysunku planu wyróżniono tereny oznaczone kolejnymi symbolami: od **1ZP** do **11ZP**,
 - b) zieleni naturalnej, w tym: zieleni wysokiej i niskiej - **ZN**, dla której na rysunku planu wyróżniono tereny oznaczone kolejnymi symbolami od **1ZN** do **11ZN**,
 - c) zieleni leśnej, w tym: kompleksy leśne i dolesienia – **ZL**, dla której na rysunku planu wyróżniono tereny oznaczone kolejnymi symbolami: od **1ZL** do **5ZL**,
 - d) upraw polowych – **RP**, dla których na rysunku planu wyróżniono teren oznaczony symbolem **1RP**;
- 5) obsługi technicznej, z podziałem na tereny:
 - a) urządzenia obsługi komunikacji samochodowej – **KS**, dla których na rysunku planu wyróżniono tereny oznaczone kolejnymi symbolami: od **1KS** do **3KS**,
 - b) urządzeń gospodarki wodno – ściekowej – **NO**, dla których na rysunku planu wyróżniono tereny oznaczone kolejnymi symbolami: od **1NO** do **5NO**,
 - c) urządzeń gospodarki elektroenergetycznej – **EE**, dla których na rysunku planu wyróżniono tereny oznaczone kolejnymi symbolami: od **1EE** do **5EE**;
- 6) układu komunikacyjnego, z podziałem na:
 - a) drogi główne **KG**, oznaczone na rysunku planu symbolem **2KG2/3**,
 - b) drogi zbiorcze **KZ**, oznaczone na rysunku planu symbolami: **3 KZ2/2, 3 – 4 KZ1/4**,
 - c) drogi lokalne **KL**, oznaczone na rysunku planu symbolami: **5 KL2/2, 5 – 11 KL1/2**,
 - d) drogi dojazdowe **KD**, oznaczone na rysunku planu symbolami: **13 – 31 KD1/2, 33 KD1/2, 35 – 45 KD1/2**,
 - e) ciągi pieszo – jezdne **KY**, oznaczone na rysunku planu symbolami: **12 KY, 32 KY, 34 KY, 46 – 81 KY**,
 - f) ciągi piesze oraz place **KX** oznaczone na rysunku planu symbolami: **65 – 79 KX, 82 KY**.

2. Jako tereny celu publicznego ustala się tereny wymienione:

- 1) w ust. 1 pkt. 4 lit. a,

- 2) w ust. 1 pkt. 5 lit. b,
 - 3) w ust. 1 pkt. 5 lit. c,
 - 4) w ust. 1 pkt. 6 oraz oznaczone na rysunku planu symbolami **1KS** i **2KS**.
3. Dla terenów o określonym przeznaczeniu podstawowym wymienionych w ust. 1 oraz wydzielonych liniami rozgraniczającymi na rysunku planu ustala się:
- 1) przepisy szczegółowe dotyczące:
 - a) przeznaczenia podstawowego,
 - b) przeznaczenia dopuszczalnego,
 - c) przeznaczenia niedozwolonego,
 - d) warunków podziału na działki,
 - e) warunków zagospodarowania,
 - f) warunków dla istniejącej zabudowy,
 - g) warunków dla projektowanej zabudowy,
 - h) warunków obsługi komunikacyjnej,
 - i) indywidualnych warunków dla wybranych terenów;
 - 2) oznaczenia graficzne na rysunku planu określające warunki zagospodarowania i zabudowy oraz zasady uzbrojenia.
4. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
- 1) granice obszaru objętego planem;
 - 2) granice Zespołu Przyrodniczo – Krajobrazowego Jaru rzeki Rosicy;
 - 3) ściśle określone linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu;
 - 4) granice działek do adaptacji;
 - 5) granice działek do likwidacji;
 - 6) projektowane podziały działek;
 - 7) podstawowe przeznaczenie terenów, określone symbolami literowymi;
 - 8) budynki do adaptacji;
 - 9) ściśle określone linie zabudowy;
 - 10) nieprzekraczalne linie zabudowy;
 - 11) szczególnie eksponowane elewacje;
 - 12) akcentowany narożnik - fragment zabudowy wymagający szczególnych rozwiązań ze względów widokowych;
 - 13) wnętrza urbanistyczne - place;
 - 14) główny ciąg pieszy Podolszyce Północ – Podolszyce Południe;
 - 15) istniejące zjazdy do adaptacji;
 - 16) projektowane zjazdy
 - 17) strefa bezwzględnej ochrony zboczy, w której lokalizacja nowych inwestycji wymaga badań geologicznych (geotechnicznych);
 - 18) strefa, w której prowadzenie wszelkich robót ziemnych wymaga uzgodnienia;
 - 19) izolina 50 dB z zabezpieczeniami akustycznymi;
 - 20) projektowany ekran akustyczny;
 - 21) strefa bezpieczeństwa dla rurociągów naftowych;
 - 22) strefa ograniczonego zagospodarowania;
 - 23) strefa badań archeologicznych;
 - 24) punkty widokowe.

§ 7. Plan ustala następujące zasady w zakresie kształtowania i ochrony wartości przyrodniczych i kulturowych:

- 1) obowiązuje szczególna ochrona jaru rzeki Rosicy, jaru ciekłu Małej Rosicy (rowu melioracyjnego) oraz skarpy pradoliny Wisły:
 - a) w oparciu o Uchwałę Nr 998/XLIX/02 Rady Miasta Płocka z dnia 29.01.2002 r. w sprawie utworzenia Zespołu Przyrodniczo – Krajobrazowego Jaru rzeki Rosicy w Płocku ustala się granice w/w zespołu,
 - b) dla wszystkich terenów wchodzących w skład Zespołu Przyrodniczo – Krajobrazowego jaru rzeki Rosicy, terenów zieleni naturalnej w jarze ciekłu Małej Rosicy (rowu melioracyjnego) oraz terenów upraw polowych i zieleni leśnej wchodzących w skład pradoliny Wisły zakazuje się naruszania naturalnej rzeźby terenu, niszczenia szaty

- roślinnej, zanieczyszczania wód powierzchniowych i podziemnych oraz prowadzenia działań mogących naruszyć stabilność geologiczną zboczy,
- c) w celu ochrony zboczy jaru rzeki Rosicy, jaru cieku Małej Rosicy (rowu melioracyjnego) oraz skarpy pradoliny Wisły ustala się:
- strefę bezwzględnej ochrony zboczy, w której w przypadku dopuszczenia lokalizacji nowych inwestycji wymagane są badania geologiczne (geotechniczne),
 - strefę (w której zawiera się strefa bezwzględnej ochrony zboczy), w której prowadzenie wszelkich robót ziemnych wymaga uzgodnienia z właściwymi miejskimi służbami ds. ochrony środowiska kompetentnymi w zakresie geologii; zmiana ukształtowania terenu związana z lokalizacją zabudowy i jej bezpośredniego otoczenia wymaga uzgodnienia z właściwymi miejskimi służbami ds. ochrony środowiska oraz poza strefą dopuszczalnej zabudowy określoną nieprzekraczalnymi liniami na rysunku planu, obowiązuje zakaz naruszania naturalnej rzeźby terenu,
 - wymóg uzyskania zezwolenia właściwych służb miejskich na wycięcie drzew i krzewów na terenach budowlanych sąsiadujących z jarami,
- d) ustala się powiązanie przyrodnicze i funkcjonalnie pomiędzy:
- jarem rzeki Rosicy,
 - jarem cieku Małej Rosicy (rowu melioracyjnego),
 - terenami zieleni urządzonej osiedla,
 - obszarami zewnętrznymi: północną częścią jaru Rosicy oraz zboczami i dnem doliny Wisły;
- 2) ustala się nadzór właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków nad prowadzeniem działalności inwestycyjnej w strefie badań archeologicznych wyznaczonych na rysunku planu poprzez obowiązek uzgodnienia przez inwestora zamierzeń inwestycyjnych z WKZ.

§ 8. Plan ustala następujące zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) powiązanie obszaru osiedla Podolszyce Południe z układem komunikacji drogowej miasta i regionu poprzez: ul. Wyszogrodzką – 2KG2/3 oraz nowe powiązanie projektowaną ulicą zbiorczą oznaczoną na rysunku planu symbolem 4KZ1/4;
- 2) dla obsługi obszaru i wchodzących w jego skład terenów określa się:
 - a) linie rozgraniczające publicznych ulic o klasach Z, L i D, traktując pozostałe ulice jako wewnętrzne (osiedlowe),
 - b) linie rozgraniczające publicznych ciągów pieszo - jezdnych – KY oraz ciągów pieszych – KX, w tym placów,
 - c) trasy publicznych ciągów spacerowo – rowerowych, prowadzone w ramach terenów zieleni urządzonej;
 - d) lokalizację istniejących zjazdów przewidzianych do przebudowy oraz lokalizację projektowanych zjazdów, które należy traktować jako obowiązek podłączenia komunikacyjnego do wskazanej ulicy, natomiast miejsce podłączenia ma charakter orientacyjny i może podlegać uściśleniu;
 - e) lokalizacja zjazdów indywidualnych i publicznych poza oznaczonymi na rysunku planu może nastąpić na podstawie zezwolenia właściwego zarządcy drogi;
- 3) dopuszcza się wykorzystanie układu komunikacyjnego, w skład którego wchodzi ulice i ciągi oznaczone symbolami: KG, KZ, KL, KD, KY i KX dla potrzeb ewakuacji ludności poza teren miasta lub wprowadzenia sił ratunkowych do prowadzenia akcji ratowniczej;
- 4) ustala się system parkowania poprzez:
 - a) wyznaczenie terenów przeznaczonych dla lokalizacji parkingów i garaży wielopoziomowych,
 - b) obowiązek zaspokojenia potrzeb parkingowych w ramach terenów zgodnie z warunkami określonymi dla poszczególnych terenów,
 - c) dopuszczenie urządzenia miejsc postojowych w liniach rozgraniczających ulic za zgodą zarządcy drogi.

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

- 1) zaopatrzenie wszystkich terenów przeznaczonych w planie na cele zabudowy w media infrastruktury technicznej poprzez istniejące i rozbudowywane zbiorowe systemy uzbrojenia:
 - a) komunalną sieć wodociagową,

- b) komunalne sieci kanalizacji sanitarnej i deszczowej,
 - c) sieć gazową,
 - d) sieci elektroenergetyczne średniego i niskiego napięcia,
 - e) miejski system ciepłowniczy w ograniczonym zakresie,
 - f) sieci telefoniczne;
- 2) zbieranie powstałych na terenie nieruchomości odpadów komunalnych zgodnie z wymaganiami określonymi w uchwale Rady Miasta Płocka dotyczącej czystości i porządku w gminie; zasady gospodarowania odpadami innymi niż komunalne zgodnie z ustawą o odpadach i ustawą prawo ochrony środowiska.
2. Plan ustala zasadę lokowania projektowanych urządzeń nadziemnych i podziemnych uzbrojenia w terenach ulic wyznaczonych liniami rozgraniczającymi, z zastrzeżeniami:
- a) lokalizacja sieci poza liniami rozgraniczającymi ulic wymaga uzyskania służebności gruntowej,
 - b) dla projektowanych przepompowni ścieków dopuszcza się lokalizację w liniach rozgraniczających ulic lub na wydzielonych terenach oznaczonych symbolem NO, zgodnie z rysunkiem planu.
3. W stosunku do istniejących urządzeń nadziemnych i podziemnych uzbrojenia terenów plan ustala :
- 1) zachowanie, z możliwością rozbudowy i przebudowy, w przypadku kolizji z projektowanym zagospodarowaniem terenów lub z przyczyn technicznych,
 - 2) możliwość likwidacji z uwagi na zaniechanie eksploatacji.
4. Dla wszystkich nadziemnych i podziemnych urządzeń liniowych uzbrojenia miejskiego, przebiegających w terenach niepublicznych ustala obowiązek zapewnienia dostępu celem dokonania bieżących konserwacji, napraw i remontów.
5. Dla istniejących rurociągów naftowych plan ustala strefę bezpieczeństwa w odległości 20 m z każdej strony od rurociągów, w której:
- 1) nie dopuszcza się wznoszenia żadnych budowli, w tym: budynków gospodarczych, altan, garaży, ogrodzeń;
 - 2) w odległości mniejszej niż 5 m od rurociągów naftowych obowiązuje zakaz sadzenia drzew i krzewów;
 - 3) każda projektowana inwestycja liniowa lub planowane roboty ziemne muszą być zaopiniowane przez Przedsiębiorstwo Eksploatacji Rurociągów Naftowych;
 - 4) konieczne jest zabezpieczenie dostępu do rurociągów naftowych dla wykonania prac konserwacyjno-remontowych i kontroli eksploatacyjnej.
6. Dla istniejących rurociągów naftowych plan ustala strefę ograniczonego zagospodarowania w odległości 100 m z każdej strony, w której:
- 1) w odległości 20 m od skrajnego rurociągu obowiązują ustalenia zawarte w ww. ust. 5;
 - 2) w odległości od 20 m do 100 m od skrajnego rurociągu każda projektowana inwestycja, w tym liniowa musi być zaopiniowana przez Przedsiębiorstwo Eksploatacji Rurociągów Naftowych.
7. Ustala się następujące warunki dla zaopatrzenia w wodę:
- 1) zaopatrzenie wszystkich terenów w wodę na cele bytowe, gospodarcze i p. pożarowe z miejskiej sieci wodociągowej,
 - 2) podstawowym źródłem pozostawać będzie magistrala wodociągowa Ø 400 mm w Al. Jana Pawła II, zasilana ze Stacji Uzdatniania Wody przy ul. Górnej w Płocku wodociągiem dosyłowym Ø 600 mm,
 - 3) doprowadzanie wody do terenów wyznaczonych dla rozwoju zabudowy następować będzie przez rozbudowę sieci wodociągowej, zgodnie z ideą przedstawioną na rysunku plany i wg warunków określanych przez zarządzającego siecią,
 - 4) dopuszczalna jest budowa wodociągów nie oznaczonych na rysunku planu oraz przyłączy do sieci na podstawie warunków uzyskanych od zarządzającego siecią.
8. Ustala się następujące warunki dla odprowadzania ścieków:
- 1) dla całego obszaru obowiązuje rozdzielczy system kanalizacji i odprowadzanie ścieków sanitarnych do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej oraz ścieków deszczowych do miejskiej kanalizacji deszczowej,

- 2) odbiór ścieków sanitarnych zapewniać będą główne kolektory i kanały grawitacyjne istniejące w ul. Kombatantów, Al. Jana Pawła II, ul. Czerwonych Kosynierów, ul. Czwartaków i ul. Mazura oraz przepompownia ścieków przy ul. Mazura z kanałami tłocznymi doprowadzającymi ścieki do kolektora „F” w Al. Marszałka Józefa Piłsudskiego; dla zapewnienia prawidłowych warunków funkcjonowania dopuszcza się rozbudowę i przebudowę przepompowni ścieków i rurociągów tłocznych,
- 3) odprowadzanie ścieków do odbiorników z terenów wyznaczonych dla nowej zabudowy następować będzie przez rozbudowę sieci kanalizacji sanitarnej, zgodnie z ideą przedstawioną na rysunku planu i wg warunków określonych przez zarządzającego siecią. W terenach położonych poza możliwością skanalizowania grawitacyjnego stosowane będą lokalne przepompownie ścieków i odcinki kanałów tłocznych wyznaczone na rysunku planu,
- 4) ścieki sanitarne z terenów położonych po zachodniej stronie jaru Małej Rosicy odprowadzane będą systemem kanalizacji grawitacyjnej do lokalnych przepompowni ścieków, skąd transportowane będą do układu centralnego; plan zakłada przejście przez jar Małej Rosicy kanałem tłocznym podwieszonym do konstrukcji drogowego obiektu inżynierskiego w ciągu drogi publicznej 4KZ1/4;
- 5) wody opadowe odprowadzane za pośrednictwem istniejących i projektowanych kanałów deszczowych:
 - a) z terenów we wschodniej części poza obszar objęty planem, za pośrednictwem kolektorów deszczowych biegnących ul. Czwartaków, Al. Jana Pawła II, ul. Czerwonych Kosynierów i ul. Mazura w kierunku ul. Grabówka,
 - b) z terenów w części zachodniej za pośrednictwem istniejących kanałów deszczowych w ul. Kombatantów i Al. Jana Pawła II oraz kanałów projektowanych, wprowadzanych do rowu melioracyjnego Mała Rosica w obszarze objętym planem,
 - c) ustala się potrzebę regulacji rowu pod względem wysokościowym i hydraulicznym,
- 6) oczyszczanie wód deszczowych następować będzie poza obszarem planu, w oczyszczalni wód deszczowych przy ul. Grabówka.

9. Ustala się następujące warunki zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) budowę sieci kablowej średniego i niskiego napięcia w postaci stacji transformatorowych, linii kablowych średniego napięcia, linii kablowych niskiego napięcia, linii kablowych oświetlenia ulic;
- 2) likwidację lub przebudowę fragmentów istniejącej sieci elektroenergetycznej stanowiącej kolizję w stosunku do projektowanej zabudowy lub ulic w tym skablowanie kolizyjnych napowietrznych linii 15kV; przebudowa kolizyjnych sieci będzie realizowana na warunkach określonych w przepisach ustawy o drogach publicznych;
- 3) wykorzystanie do zasilania projektowanej zabudowy istniejącej sieci elektroenergetycznej w stopniu wynikającym z posiadanych i możliwych do uzyskania rezerw mocy;
- 4) zapewnienie zasilania istniejącej i ustalonej planem do adaptacji zabudowy na wszystkich etapach przebudowy sieci elektroenergetycznej;
- 5) rozbudowę sieci oświetlenia dróg zapewniającą zachowanie wymaganych parametrów oświetleniowych dla dróg publicznych i wewnętrznych a także ulic w strefach zamieszkania rozumianych zgodnie z ustawą prawo o ruchu drogowym – należąca do obowiązków właścicieli tych dróg;
- 6) dla wszystkich projektowanych stacji transformatorowych obowiązek zapewnienia dogodnego dojazdu, zaś dla stacji wolnostojących sytuowanych w ramach terenów o innym przeznaczeniu podstawowym niż urządzenia elektroenergetyczne (EE) zarezerwowanie miejsca o orientacyjnych wymiarach 7,2 x 7,2 m pod ich lokalizację;
- 7) na etapie opracowań realizacyjnych wdrożenie wymagań zgłoszonych przez gestora sieci a odnoszących się m.in. do potrzeby opracowania koncepcji zasilania projektowanej zabudowy; na tym etapie uściślenie ilości i lokalizacji przewidywanych stacji transformatorowych;
- 8) ewentualna zmiana konfiguracji linii energetycznych, usuwanie kolizji z projektowanymi obiektami, wykonanie połączeń manewrowych bądź budowa dodatkowych stacji transformatorowych lub zmiana ich lokalizacji nie będą wymagały zmiany niniejszego planu, przy zachowaniu odpowiednich odległości od zabudowy, odpowiedniej wielkości działki stacji transformatorowej i zapewnienia bezpośredniego do niej dostępu z drogi dojazdowej;

- 9) w pasie linii elektroenergetycznych i pod tymi liniami dopuszcza się uprawę istniejących drzew i krzewów o wysokości nie kolidującej z bezawaryjnym utrzymaniem tych linii;
 - 10) właściciele nieruchomości zobowiązani są do utrzymania użytkowanej nieruchomości w sposób nie powodujący utrudnień w prawidłowym funkcjonowaniu sieci, a w szczególności do zachowania wymaganych odległości od istniejących urządzeń; dla nowobudowanych obiektów budowlanych i nasadzeń zastosowanie mają wymagania określone w odrębnych przepisach;
 - 11) minimalne odległości skrajnych przewodów elektroenergetycznych od koron drzew nie powinny przekraczać następujących wartości:
 - a) w przypadku linii niskiego napięcia 1 m,
 - b) w przypadku linii 15kV:
 - 3,1 m (drzewa iglaste),
 - 3,6 m (drzewa liściaste wolnorosnące),
 - 4,1 m (drzewa liściaste szybko-rosnące),
 - c) w przypadku linii 110kV:
 - 3,7 m (drzewa iglaste),
 - 4,2 m (drzewa liściaste wolnorosnące),
 - 4,7 m (drzewa liściaste szybko-rosnące);
 - 12) w odległości do 5,0 m od linii kablowych średniego i niskiego napięcia obowiązuje zakaz sadzenia drzew i krzewów;
 - 13) dla linii napowietrznych ustala się następujące strefy ochronne od skrajnego nieuziemionego przewodu roboczego linii:
 - a) od linii 15kV w każdą stronę po 5 m, w ww. strefie:
 - obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej i innej zabudowy o charakterze chronionym,
 - dopuszcza się lokalizację innych obiektów po uzyskaniu opinii gestora sieci,
 - b) od linii niskiego napięcia w każdą stronę po 1,0 m.
10. Ustala się następujące warunki zaopatrzenia w ciepło:
- 1) ze względu na inwestycje w zakresie rozbudowy miejskiego systemu ciepłowniczego obejmujące: budowę magistrali wody gorącej 2xDN 400 o długości ok. 2,3 km dla zwiększenia niezawodności obsługi w energię ciepłą osiedli Podolszyce Południe i Północ oraz spięcie magistralnej sieci wody gorącej w Al. Jana Pawła II i Al. Armii Krajowej w ramach osiedli Podolszyce Południe i Północ, dla projektowanej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, usługowej na wydzielonych działkach i mieszkaniowej jednorodzinnej o dużej intensywności ustala się zaopatrzenie w ciepło generalnie z miejskiej sieci ciepłej;
 - 2) dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło z innych lokalnych źródeł ciepła poprzez stosowanie technologii i paliw ekologicznych; dopuszcza się instalowanie urządzeń grzewczych na paliwo stałe posiadających certyfikat na znak bezpieczeństwa ekologicznego.
11. Ustala się następujące warunki zaopatrzenia w gaz:
- 1) zaopatrzenie w gaz do celów gospodarczych i grzewczych z sieci gazowej średniego ciśnienia;
 - 2) budowę sieci w uzgodnieniu z zarządzającym siecią;
 - 3) zasady budowy gazociągów w liniach rozgraniczających ulic zgodnie z obowiązującymi rozporządzeniami określającymi warunki, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe;
 - 4) lokalizację linii ogrodzeń w odległości min. 0,5 m od gazociągu;
 - 5) dostawę gazu ziemnego dla nowych odbiorców, o ile zostaną spełnione kryteria ekonomiczne dla dostawy gazu oraz zawarte odpowiednie porozumienia z odbiorcami.
12. Ustala się następujące warunki w zakresie telekomunikacji:
- 1) zaopatrzenie nowych abonentów w łącza telefoniczne w oparciu o istniejącą i planowaną rozbudowę sieci telefonicznej niezależnych operatorów tj. Telekomunikacja Polska S.A., Petrotel Sp. z o.o. lub innych.

Rozdział 3 **Ustalenia szczegółowe**

§ 10. 1. Na terenach oznaczonych na rysunku planu kolejnymi symbolami od **1MW** do **12MW** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) mieszkalnictwo wielorodzinne w formie budynków wielomieszkańczych o trzech i więcej mieszkaniach;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) usługi, handel, biura o uciążliwości nieprzekraczającej granic lokalu,
 - b) garaże,
 - c) stacje transformatorowe;
- 3) przeznaczenie niedozwolone:
 - a) wyklucza się przedsięwzięcia, których użytkowanie może skutkować istotnym naruszeniem standardów jakości środowiska lub powodować emisję do środowiska substancji lub energii ponad dopuszczalny przepisami poziom,
 - b) wyklucza się prowadzenie działalności produkcyjnej,
 - c) wyklucza się prowadzenie działalności: usługowej, handlowej, biurowej o uciążliwości przekraczającej granice lokalu;
- 4) warunki podziału terenów na działki:
 - a) dopuszcza się podziały terenu, wówczas gdy działka powstała w wyniku podziału będzie spełniać następujące warunki:
 - minimalna powierzchnia będzie wynosić 2500 m²,
 - będzie posiadać obsługę komunikacyjną z ulicy lokalnej oznaczonej na rysunku planu symbolem KL lub dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem KD,
 - poprzez zagospodarowanie zgodne z ustalonym w ust. 1 pkt 1 i 2 będzie stanowić funkcjonalną całość;
- 5) warunki zagospodarowania terenów, działek:
 - a) warunkiem lokalizacji projektowanej zabudowy jest możliwość podłączenia do istniejącej lub projektowanej infrastruktury technicznej powiązanej z systemami miejskimi,
 - b) obowiązuje minimalna intensywność zabudowy 0,7 dla terenu, działki wydzielonej w ramach terenu,
 - c) obowiązuje min. 25% powierzchni terenu lub działki wydzielonej w ramach terenu jako powierzchnia biologicznie czynna,
 - d) zachowuje się istniejące stacje transformatorowe,
 - e) zaleca się zachowanie istniejących grup zieleni wysokiej i wkomponowanie ich w przyszłe zagospodarowanie,
 - f) obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku określony w obowiązujących przepisach o ochronie środowiska dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową,
 - g) w trakcie projektowanego zagospodarowania oraz zabudowy należy uwzględnić wymogi związane ze zbiorową ochroną ludności, zapewnieniem awaryjnych źródeł zaopatrzenia w wodę oraz alarmowania i ostrzegania;
- 6) warunki dla istniejącej zabudowy:
 - a) dla budynków do adaptacji wyróżnionych na rysunku planu dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę zgodnie z warunkami dla zabudowy projektowanej;
- 7) warunki dla projektowanej zabudowy:
 - a) obowiązują następujące zasady kompozycji i kształtowania projektowanej zabudowy:
 - ściśle określone linie zabudowy wyznaczone na rysunku planu,
 - nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczone na rysunku planu,
 - szczególnie eksponowane elewacje wyróżnione na rysunku planu,
 - akcentowane narożniki - fragmenty budynków wymagające szczególnych rozwiązań ze względu na eksponowaną lokalizację, zamknięcia widokowe wyróżnione na rysunku planu,
 - lokalizacja usług wbudowanych w partery zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,

- jednorodne zespoły zabudowy w ramach wyróżnionych terenów poprzez zastosowanie ujednoliconych materiałów wykończeniowych, kolorystyki elewacji, kształt dachu,
 - minimalna wysokość budynków 3 kondygnacje, maksymalna wysokość budynków – 5 kondygnacji, w tym poddasze użytkowe,
 - dopuszcza się lokalizację usług, handlu, biur wyłącznie w formie pomieszczeń wbudowanych zlokalizowanych na parterze lub parterze i piętrze budynku,
 - w przypadku lokalizacji garaży w parterach należy wycofać budynek minimum o 6,0 m od linii rozgraniczającej ulicy; nie przewiduje się bezpośrednio zjazdów z garaży na ulice,
 - obowiązuje zakaz budowy wolnostojących budynków gospodarczych,
 - obowiązuje zakaz realizacji budynków tymczasowych;
- 8) warunki obsługi komunikacyjnej:
- a) obowiązuje obsługa komunikacyjna poprzez istniejące zjazdy do adaptacji oraz z przyległych ulic lokalnych oznaczonych na rysunku planu symbolem KL i dojazdowych oznaczonych na rysunku planu symbolem KD,
 - b) obowiązuje zakaz tworzenia zjazdów na ciągi piesze,
 - c) dopuszcza się realizację miejsc postojowych w formie:
 - garaży wbudowanych w bryły budynków,
 - garaży wielopoziomowych,
 - garaży podziemnych poza budynkami,
 - placów parkingowych,
 - d) obowiązuje zapewnienie 1,5 miejsca postojowego lub garażu na 1 mieszkanie w ramach własnego terenu;
 - e) dla usług, handlu, biur obowiązuje zapewnienie miejsc postojowych dla pracowników lub klientów w minimalnej ilości:
 - 25 miejsc postojowych na 1000 m² powierzchni usług handlu,
 - 15 miejsc postojowych na 1000 m² powierzchni użytkowej biurowej,
 - 20 miejsc postojowych na 100 miejsc użytkowych dla gastronomii,
 - 20 miejsc postojowych na 1000 m² powierzchni użytkowej pozostałych usług.
2. Dla wyszczególnionych poniżej terenów, oprócz ustaleń zawartych w ust. 1, wprowadza się dodatkowe ustalenia:
- 1) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **7MW** dodatkowo ustala się:
 - a) maksymalną wysokość budynków – 4 kondygnacje, w tym poddasze użytkowe, w linii zabudowy od Al. Jana Pawła II; do 3 kondygnacji w głębi terenu; zróżnicowanie wysokości budynków winno nawiązywać do zabudowy sąsiedniej oraz podkreślać ukształtowanie terenu,
 - b) dla nowych inwestycji lokalizowanych w strefie bezwzględnej ochrony zboczy, oznaczonej na rysunku, należy wykonać badania geologiczne (geotechniczne) w celu właściwego zaprojektowania posadowienia obiektów,
 - c) wszelkie roboty ziemne prowadzone w ramach strefy oznaczonej na rysunku planu należy uzgodnić z właściwymi miejskimi służbami ds. ochrony środowiska kompetentnymi w zakresie geologii,
 - d) wszelkie zmiany ukształtowania terenu w ramach strefy oznaczonej na rysunku planu, należy uzgodnić z właściwymi miejskimi służbami ds. ochrony środowiska,
 - e) poza strefą dopuszczalnej lokalizacji zabudowy określoną na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, na pozostałej części działki obowiązuje zakaz naruszania naturalnej rzeźby terenu oraz prowadzenia działań mogących naruszyć stabilność geologiczną zboczy,
 - f) obsługę komunikacyjną terenu poprzez zjazd (wjazd i wyjazd) na zasadzie prawoskrętu z Al. Jana Pawła II oraz ulicy projektowanej oznaczonej symbolem 4KZ^{1/4} zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu;
 - 2) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **4MW** dodatkowo ustala się:
 - a) obowiązuje zabezpieczenie w ramach terenu funkcji oświaty – przedszkola lub przedszkoli lokalizowanych w parterach budynków wielomieszkańczych;

- 3) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **2MW, 5MW, 6MW** dodatkowo ustala się: obsługę komunikacyjną z Al. Jana Pawła II oznaczonej na rysunku planu symbolem 3KZ1/4 poprzez połączenie wskazane na rysunku planu;
- 4) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **2MW, 3MW, 4MW, 5MW** dodatkowo ustala się:
 - a) dla zabudowy tworzącej obudowę głównego ciągu pieszego i wnętrza urbanistycznego – placu:
 - obowiązuje tworzenie jednorodnych zespołów urbanistyczno – architektonicznych,
 - dopuszcza się maksymalną wysokość budynków – 8 kondygnacji;
- 5) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **7MW, 12MW** dodatkowo ustala się:
 - a) strefę ograniczonego zagospodarowania po 5,0 m na każdą stronę od istniejącego kanału sanitarnego;
- 6) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **4MW, 5MW, 6MW, 7MW, 9MW** dodatkowo ustala się:
 - a) w ramach zagospodarowania terenu należy zabezpieczyć lokalizacje stacji transformatorowych dla obiektów wolnostojących, orientacyjne wymiary działki wynoszą 7,2 x 7,2 m,
 - b) lokalizacje projektowanych trafostacji w ramach w/w terenów wyszczególnione na rysunku planu – zasady uzbrojenia mają charakter orientacyjny i mogą podlegać uściśleniom wynikającym z koncepcji zagospodarowania terenu.

§ 11. 1. Na terenach oznaczonych na rysunku planu kolejnymi symbolami od **1MNI** do **26MNI** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) mieszkalnictwo jednorodzinne o dużej intensywności w formie budynków szeregowych: o własnych wejściach lub o dwóch mieszkaniach;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) usługi, handel, biura o uciążliwości nieprzekraczającej granic lokalu,
 - b) garaże;
- 3) przeznaczenie niedozwolone:
 - a) wyklucza się przedsięwzięcia których użytkowanie może skutkować istotnym naruszeniem standardów jakości środowiska lub powodować emisję do środowiska substancji lub energii ponad dopuszczalny przepisami poziom,
 - b) wyklucza się prowadzenie działalności produkcyjnej,
 - c) wyklucza się prowadzenie działalności: usługowej, handlowej, biurowej o uciążliwości przekraczającej granice lokalu;
- 4) warunki podziału terenów na działki:
 - a) dopuszcza się zmianę projektowanych podziałów na działki, wówczas gdy działka powstała w wyniku podziału będzie spełniać następujące warunki:
 - minimalna szerokość działki – 8,0 m,
 - będzie posiadać obsługę komunikacyjną z ulicy lokalnej oznaczonej na rysunku planu symbolem KL, dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem KD lub ciągu pieszego – jezdni oznaczonego na rysunku planu symbolem KY;
- 5) warunki zagospodarowania działek:
 - a) warunkiem lokalizacji projektowanej zabudowy jest możliwość podłączenia do istniejącej lub projektowanej infrastruktury technicznej powiązanej z systemami miejskimi,
 - b) obowiązuje 40% powierzchni działki, jako maksymalna powierzchnia zabudowy,
 - c) obowiązuje realizacja ogrodzeń ażurowych wykonanych z elementów metalowych, drewnianych, preferowane naturalne żywopłoty, wzdłuż ulic – jednakowe pod względem wysokości, kształtu i materiałów; zalecana wysokość od ulicy - 0,7 m; maksymalna wysokość od ulicy i pozostałych ogrodzeń 1,5 m; zakazuje się stosowania betonowych prefabrykatów,
 - d) obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku określony w obowiązujących przepisach o ochronie środowiska dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową;
- 6) warunki dla istniejącej zabudowy:
 - a) dla budynków do adaptacji wyróżnionych na rysunku planu dopuszcza się przebudowę, rozbudowę lub nadbudowę zgodnie z warunkami dla projektowanej zabudowy;

7) warunki dla projektowanej zabudowy:

a) obowiązują następujące zasady kompozycji i kształtowania projektowanej zabudowy:

- ściśle określone linie zabudowy wyznaczone na rysunku planu,
- nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczone na rysunku planu z zaleceniem traktowania ich jako frontowych linii zabudowy,
- maksymalna wysokość zabudowy – 12 m w najwyższym punkcie kalenicy, ograniczenie wysokości do 3 kondygnacji, w tym poddasze użytkowe, oraz maksymalna odległość okapu od poziomu terenu - 6,0 m,
- dachy 2 - 4 spadowe o szerokich okapach i kącie nachylenia 45° (z tolerancją $\pm 10^\circ$), obowiązuje pokrycie dachów w kolorze naturalnym materiałów ceramicznych lub w kolorach ciemnoczerwonym bądź ciemnobrązowym, z wyłączeniem terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 12MNi, 20MNi,
- realizacja elewacji z użyciem nie więcej niż dwóch różnych materiałów wykończeniowych lub kolorów do malowania elewacji zewnętrznych,
- malowanie elewacji zewnętrznych w jasnych, pastelowych odcieniach: bieli, beżu, brązu, żółci, z wyłączeniem terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 12MNi, 20MNi,
- obowiązuje tworzenie jednorodnych zespołów urbanistyczno – architektonicznych poprzez ujednoczenie w szeregu budynków: gabarytów, poziomu parteru, kształtu dachu, kolorystyki elewacji, rodzaju materiałów wykończeniowych, detalowanie,
- obowiązuje lokalizacja garaży i pomieszczeń gospodarczych wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego lub integralnie z nim związanych,
- dopuszcza się lokalizację usług, handlu, biur wyłącznie w formie pomieszczeń wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego, bądź jako obiektu parterowego tworzącego z nim całość architektoniczną; maksymalna powierzchnia usług, handlu, biur wynosi 30% całkowitej powierzchni budynku mieszkalnego;

8) warunki obsługi komunikacyjnej:

- a) obowiązuje obsługa komunikacyjna działek z przyległych ulic lokalnych oznaczonych na rysunku planu symbolem KL, dojazdowych oznaczonych na rysunku planu symbolem KD lub ciągów pieszo – jezdnych oznaczonych na rysunku planu symbolem KY,
- b) w przypadku lokalizacji usług w ramach działki obowiązuje zapewnienie liczby miejsc postojowych dla pracowników i klientów w minimalnej ilości:
 - 25 miejsc postojowych na 1000 m² powierzchni usług handlu,
 - 15 miejsc postojowych na 1000 m² powierzchni użytkowej biurowej,
 - 20 miejsc postojowych na 100 miejsc użytkowych dla gastronomii,
 - 20 miejsc postojowych na 1000 m² powierzchni użytkowej pozostałych usług.

2. Dla wyszczególnionych poniżej terenów, oprócz ustaleń zawartych w ust. 1, wprowadza się dodatkowe ustalenia:

- 1) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1MNi** dodatkowo ustala się:
 - a) dopuszcza się wyłącznie budowę budynków mieszkalnych jednokondygnacyjnych oraz wyklucza się przeznaczenie poddaszy na cele mieszkalne;
- 2) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **2MNi, 3 MNi** dodatkowo ustala się:
 - a) obowiązuje zakaz nadbudowy istniejących budynków mieszkalnych oraz zmiany przeznaczenia istniejących poddaszy na cele mieszkalne,
 - b) dopuszcza się wyłącznie budowę budynków mieszkalnych jednokondygnacyjnych oraz wyklucza się przeznaczenie poddaszy na cele mieszkalne;
- 3) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1MNi, 2MNi, 3MNi** oraz działki nr ew. 478/9 wchodzącej w skład terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **4 MNi** dodatkowo ustala się:
 - a) dopuszcza się zabudowę mieszkaniową jednorodzinną w formie wolnostojących budynków, zgodnie z warunkami ustalonymi w §12;
- 4) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **4MNi** dodatkowo ustala się:
 - a) obowiązuje wyznaczona na rysunku planu strefa ograniczonego zagospodarowania od istniejących sieci uzbrojenia;
- 5) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **12MNi** dodatkowo ustala się:
 - a) obowiązek ujednoczenia dachu (kształt, kolor), kolorystyki z elewacją budynku bezpośrednio sąsiadującego;

- 6) dla części działki nr ew. 3603 podzielonej do działek nr: 3589, 3590, 3591, 3592, 3593, 3594, 3595, 3596 wchodzących w skład terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **14MNi** dodatkowo ustala się:
- a) zakaz zabudowy,
 - b) obowiązek zapewnienia dostępności do istniejącej infrastruktury technicznej;
- 7) dla części działki nr ew. 3625/5 podzielonej do działek nr ew. 3625/4; 3588/2 wchodzących w skład terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **14MNi** dodatkowo ustala się:
- a) zakaz zabudowy,
 - b) obowiązek uzgodnienia lokalizacji ogrodzenia z właściwym gestorem sieci;
- 8) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1MNi, 13MNi, 15MNi, 26MNi** dodatkowo ustala się:
- a) wszelkie roboty ziemne prowadzone w ramach strefy oznaczonej na rysunku planu należy uzgodnić z właściwymi miejskimi służbami ds. ochrony środowiska kompetentnymi w zakresie geologii,
 - b) wszelkie zmiany ukształtowania terenu w ramach strefy oznaczonej na rysunku planu, należy uzgodnić z właściwymi miejskimi służbami ds. ochrony środowiska;
- 9) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1MNi** dodatkowo ustala się:
- a) wymóg uzyskania zezwolenia miejskich służb ds. ochrony środowiska na wycięcie drzew i krzewów;
- 10) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **26MNi** dodatkowo ustala się:
- a) minimalna powierzchnia działki wynosi 150 m²,
 - b) dla działek o powierzchni mniejszej niż 500 m² dopuszcza się 50% powierzchni działki jako maksymalną powierzchnię zabudowy oraz minimum 20% powierzchni działki jako powierzchnię biologicznie czynną,
 - c) dopuszcza się dachy 2-4 spadowe o kącie 25° (z tolerancją ± 10°);
- 11) dla działki nr ew. 588/19 oraz fragmentu działki nr ew. 588/27 wchodzących w skład terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **15MNi** dodatkowo ustala się:
- a) dopuszcza się lokalizację mieszkalnictwa w formie zabudowy mieszkaniowej ekstensywnej, zgodnie z warunkami ustalonymi w §12.

§12. 1. Na terenach oznaczonych na rysunku planu kolejnymi symbolami od **1MNe** do **32MNe** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) mieszkalnictwo jednorodzinne o małej intensywności w formie samodzielnych budynków, domów bliźniaczych o własnych wejściach lub o dwóch mieszkaniach;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) usługi, handel, biura o uciążliwości nieprzekraczającej granic działki,
 - b) garaże;
- 3) przeznaczenie niedozwolone:
 - a) wyklucza się przedsięwzięcia których użytkowanie może skutkować istotnym naruszeniem standardów jakości środowiska lub powodować emisję do środowiska substancji lub energii ponad dopuszczalny przepisami poziom,
 - b) wyklucza się prowadzenie działalności produkcyjnej,
 - c) wyklucza się prowadzenie działalności: usługowej, handlowej, biurowej o uciążliwości przekraczającej granice działki;
- 4) warunki podziału terenów na działki:
 - a) dopuszcza się zmianę projektowanych podziałów na działki wyróżnionych na rysunku planu, wówczas gdy działka powstała w wyniku podziału będzie spełniać następujące warunki:
 - minimalna powierzchnia będzie wynosić 900 m²,
 - będzie posiadać obsługę komunikacyjną z ulicy lokalnej oznaczonej na rysunku planu symbolem KL; dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem KD lub ciągu pieszo – jezdni oznaczonego na rysunku planu symbolem KY;
- 5) warunki zagospodarowania działek:
 - a) warunkiem lokalizacji projektowanej zabudowy jest możliwość podłączenia do istniejącej lub projektowanej infrastruktury technicznej powiązanej z systemami miejskimi,

- b) obowiązuje 20% powierzchni działki jako maksymalna powierzchnia zabudowy, minimum 70% powierzchni działki jako powierzchnia biologicznie czynna; dla działek o powierzchni mniejszej niż 900m² dopuszcza się 30% powierzchni działki jako maksymalną powierzchnię zabudowy oraz minimum 40% powierzchni działki jako powierzchnie biologicznie czynną,
 - c) obowiązuje realizacja ogrodzeń ażurowych wykonanych z elementów metalowych, drewnianych, wzdłuż ulic – jednakowych pod względem wysokości, kształtu i materiałów; maksymalna wysokość – 1,5 m; zakazuje się stosowania betonowych prefabrykatów,
 - d) w przypadku lokalizacji szafek gazowych otwieranych od strony ulicy obowiązuje ich sytuowanie w linii ogrodzeń, w pozostałych przypadkach w miejscu uzgodnionym z zarządzającym siecią gazową,
 - e) obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku określony w obowiązujących przepisach o ochronie środowiska dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową;
- 6) warunki dla istniejącej zabudowy:
- a) dla budynków do adaptacji wyróżnionych na rysunku planu dopuszcza się przebudowę, rozbudowę lub nadbudowę zgodnie z warunkami dla projektowanej zabudowy;
- 7) warunki dla projektowanej zabudowy:
- a) obowiązują następujące zasady kompozycji i kształtowania projektowanej zabudowy:
 - ściśle określone linie zabudowy wyznaczone na rysunku planu,
 - nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczone na rysunku planu z zaleceniem traktowania ich jako frontowych linii zabudowy,
 - maksymalna wysokość zabudowy – 9 m w najwyższym punkcie kalenicy, ograniczenie wysokości do 2 kondygnacji - budynek piętrowy, w tym poddasze użytkowe oraz maksymalna odległość okapu od poziomu terenu - 6,0 m,
 - dachy 2 - 4 spadowe o szerokich okapach i kącie nachylenia 45° (z tolerancją $\pm 10^\circ$), zaleca się pokrycie dachów w kolorze naturalnym materiałów ceramicznych lub w kolorach ciemno-czerwonym bądź ciemnobrązowym,
 - realizacja elewacji z użyciem nie więcej niż trzech różnych materiałów wykończeniowych lub kolorów do malowania elewacji zewnętrznych,
 - malowanie elewacji zewnętrznych w jasnych, pastelowych odcieniach: bieli, beżu, brązu, żółci,
 - zaleca się nawiązanie do istniejącej zabudowy w sąsiedztwie (gabaryty budynków, poziom parteru, kształt dachu, kolorystyka elewacji, detalowanie), w celu tworzenia jednorodnych zespołów urbanistyczno – architektonicznych,
 - obowiązuje lokalizacja garaży i obiektów gospodarczych wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego lub integralnie z nim związanych, bądź w formie wolnostojącej, pod warunkiem, że będą one zblokowane z zabudową o podobnym przeznaczeniu znajdującą się na działce sąsiada,
 - dopuszcza się lokalizację garaży lub obiektów gospodarczych na działce jedynie jako jednokondygnacyjnych bez poddasza użytkowego (maksymalna powierzchnia zabudowy garażu - na 1 stanowisko - 25 m², na 2 stanowiska postojowe - 35 m², budynku gospodarczego - 40 m²),
 - dopuszcza się lokalizację usług handlu, biur wyłącznie w formie pomieszczeń wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego, bądź jako obiektu parterowego tworzącego z nim całość architektoniczną; maksymalna powierzchnia usług, handlu, biur wynosi 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego;
- 8) warunki obsługi komunikacyjnej:
- a) obowiązuje obsługa komunikacyjna działek z przyległych ulic lokalnych oznaczonych na rysunku planu symbolem KL, dojazdowych oznaczonych na rysunku planu symbolem KD lub ciągów pieszo – jezdnych oznaczonych na rysunku planu symbolem KY,
 - b) w przypadku lokalizacji usług w ramach działki obowiązuje zapewnienie liczby miejsc postojowych dla pracowników i klientów w minimalnej ilości:
 - 25 miejsc postojowych na 1000 m² powierzchni usług handlu,
 - 15 miejsc postojowych na 1000 m² powierzchni użytkowej biurowej,
 - 20 miejsc postojowych na 100 miejsc użytkowych dla gastronomii,
 - 20 miejsc postojowych na 1000 m² powierzchni użytkowej pozostałych usług.

2. Dla wyszczególnionych poniżej terenów, oprócz ustaleń zawartych w ust. 1, wprowadza się dodatkowe ustalenia:
- 1) dla terenów oznaczonych na rysunku planu kolejnymi symbolami od **1MNe** do **9MNe** dodatkowo ustala się:
 - a) dopuszcza się wyłącznie budowę budynków mieszkalnych jednokondygnacyjnych oraz wyklucza się przeznaczenie poddaszy na cele mieszkalne;
 - 2) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **10MNe**, **11MNe** dodatkowo ustala się:
 - a) obowiązuje zakaz nadbudowy istniejących budynków mieszkalnych oraz zmiany przeznaczenia istniejących poddaszy na cele mieszkalne,
 - b) dopuszcza się wyłącznie budowę budynków mieszkalnych jednokondygnacyjnych oraz wyklucza się przeznaczenie poddaszy na cele mieszkalne;
 - 3) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **12MNe** dodatkowo ustala się:
 - a) obowiązuje zakaz nadbudowy istniejących budynków mieszkalnych oraz zmiany przeznaczenia istniejących poddaszy na cele mieszkalne;
 - 4) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **16MNe** dodatkowo ustala się:
 - a) dla działek nr ew. 784 i 785 obowiązuje lokalizacja mieszkalnictwa w formie budynków szeregowych, zgodnie z warunkami ustalonymi w §11;
 - 5) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **19MNe** dodatkowo ustala się:
 - a) dla działki nr ew. 581/9 dopuszcza się lokalizację mieszkalnictwa w formie budynków szeregowych, na warunkach ustalonych w wydanej prawomocnej decyzji o warunkach zabudowy; w przypadku ewentualnej przebudowy, rozbudowy budynków obowiązują warunki ustalone w §11,
 - b) dopuszcza się wyprzedzający podział działki dla potrzeb zabudowy szeregowej zgodnie z warunkami ustalonymi w §11;
 - 6) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **18MNe** dodatkowo ustala się:
 - a) dla działki nr ew. 536/2 dopuszcza się obsługę komunikacyjną poprzez ciąg pieszo – jezdny oznaczony na rysunku planu symbolem 52KY połączony z drogą wewnętrzną obsługującą teren oznaczony na rysunku planu symbolem 7MW, zalecając jednak bezpośrednią obsługę działek nr ew. 536/2; 536/3 i 535/2 z wewnętrznego układu komunikacyjnego służącego do obsługi zabudowy mieszkaniowej lokalizowanej w ramach terenu 7MW i wówczas wykorzystanie wymienionego ciągu wyłącznie jako ciągu pieszego;
 - 7) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **25MNe** dodatkowo ustala się:
 - a) dla działki nr ew. 593/2 obowiązuje zachowanie istniejącej kapliczki wraz z towarzyszącą zielenią,
 - b) w związku z ustanowieniem strefy badań archeologicznych w miejscu dawnego pochówku ludności zmarłej w wyniku zarazy przed realizacją zabudowy obowiązuje sporządzenie dokumentacji archeologicznej;
 - 8) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **11MNe**, **14MNe**, **15MNe** dodatkowo ustala się:
 - a) strefę ograniczonego zagospodarowania po 8,0 m na każdą stronę od istniejącej magistrali wodociągowej Ø 600 mm;
 - 9) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **9MNe** dodatkowo ustala się:
 - a) strefę ograniczonego zagospodarowania po 5,0 m na każdą stronę od istniejącego kolektora deszczowego Ø 1000 mm;
 - 10) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **13MNe**, **14MNe**, **16MNe**, **17MNe** dodatkowo ustala się:
 - a) dla istniejącej zabudowy jednorodzinnej w złym stanie technicznym nieoznaczonej na rysunku planu do adaptacji, możliwość przebudowy i wymiany zgodnie z ustaleniami w ust. 1 pkt. 7 lub likwidacji;
 - 11) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1MNe**, **2MNe**, **3MNe**, **4MNe**, **5MNe**, **6MNe**, **7MNe**, **8MNe**, **9MNe**, **10MNe**, **14MNe**, **20MNe**, **22MNe**, **23MNe**, **28MNe**, **29MNe**, **32MNe** dodatkowo ustala się:
 - a) obowiązuje tworzenie jednorodnych zespołów urbanistyczno – architektonicznych poprzez ujednoczenie w szeregu budynków, gabarytów, poziomu parteru, kształtu dachu, kolorystyki elewacji i dachu, rodzaju materiałów wykończeniowych, detalowanie;

- 12) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **10MNe** dodatkowo ustala się:
- dopuszcza się rezygnację z projektowanych podziałów na działki i zagospodarowanie w formie jednego przedsięwzięcia inwestycyjnego w postaci budynku wielorodzinnego,
 - obowiązują warunki w zakresie zagospodarowania terenu zgodnie z ustalonymi w § 12 ust. 1 pkt. 5, z dopuszczeniem 40% powierzchni działki jako maksymalnej powierzchni zabudowy,
 - obowiązują warunki dla projektowanej zabudowy zgodnie z ustalonymi w §12 ust. 1 pkt. 7;
- 13) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **9MNe, 10MNe, 11MNe, 14MNe, 16MNe, 18MNe, 19MNe, 20MNe, 21MNe, 22MNe, 24MNe, 25MNe, 26MNe** dodatkowo ustala się:
- dla nowych inwestycji lokalizowanych w strefie bezwzględnej ochrony zboczy oznaczonej na rysunku planu należy wykonać badania geologiczne (geotechniczne) w celu właściwego zaprojektowanego posadowienia obiektów,
 - wszelkie roboty ziemne prowadzone w ramach strefy oznaczonej na rysunku planu należy uzgodnić z właściwymi miejskimi służbami ds. ochrony środowiska kompetentnymi w zakresie geologii,
 - wszelkie zmiany ukształtowania terenu w ramach strefy oznaczonej na rysunku planu należy uzgodnić z właściwymi miejskimi służbami ds. ochrony środowiska;
- 14) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **10MNe, 14MNe, 16MNe, 17MNe, 18MNe, 19MNe, 20MNe, 21MNe, 22MNe, 25MNe** (działki nr ew. 595/13, 595/14, 595/15, 595/16, 595/18), **26MNe** dodatkowo ustala się:
- poza zabudowaną częścią działki lub w przypadku działek niezabudowanych poza strefą dopuszczalnej lokalizacji zabudowy określoną na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, na pozostałej części działki obowiązuje zakaz naruszania naturalnej rzeźby terenu oraz prowadzenia działań mogących naruszyć stabilność geologiczną zboczy;
- 15) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **2MNe, 3MNe, 4MNe, 5MNe, 6MNe, 7MNe, 8MNe, 15MNe, 17MNe, 27MNe, 28MNe, 29MNe, 31MNe, 32MNe** dodatkowo ustala się:
- wszelkie roboty ziemne prowadzone w ramach strefy oznaczonej na rysunku planu należy uzgodnić z właściwymi miejskimi służbami ds. ochrony środowiska kompetentnymi w zakresie geologii,
 - wszelkie zmiany ukształtowania terenu w ramach strefy oznaczonej na rysunku planu należy uzgodnić z właściwymi miejskimi służbami ds. ochrony środowiska;
- 16) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **9MNe, 10MNe, 11MNe, 14MNe, 16MNe, 17MNe, 18MNe, 19MNe, 20MNe, 21MNe, 22MNe, 26MNe** i **28MNe** dodatkowo ustala się: wymóg uzyskania zezwolenia miejskich służb ds. ochrony środowiska na wycięcie drzew i krzewów,
- 17) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1MNe, 7MNe, 8MNe**, dodatkowo ustala się:
- dla fragmentów terenów położonych na zachód od wyznaczonej na rysunku planu izolinii 50 dB, ze względu na występowanie ponadnormatywnych wartości hałasu w porze nocnej obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej;
- 18) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1MNe, 7MNe** i **8MNe** dodatkowo ustala się:
- dla fragmentów terenów położonych na zachód od wyznaczonej na rysunku planu izolinii 50 dB dopuszcza się lokalizację usług, nieuciążliwej produkcji o uciążliwości nieprzekraczającej granic działki w formie wolnostojących budynków handlowo-usługowych, biurowych, przemysłowych,
 - obowiązują warunki w zakresie zagospodarowania działek zgodne z ustalonymi w ust. 1 pkt 5 z dopuszczeniem 40% powierzchni działki jako maksymalnej powierzchni zabudowy,
 - dla zabudowy usługowej lub nieuciążliwej produkcji obowiązują warunki ustalone w §15 ust. 1 pkt 6;

- 19) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **21MNe** dodatkowo ustala się:
- a) strefę bezpieczeństwa dla rurociągów naftowych w odległości 20,0 m od skrajnego rurociągu, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, dla której warunki zagospodarowania określono w § 9 ust. 5;
 - b) strefę ograniczonego zagospodarowania w odległości 100,0 m od skrajnego rurociągu, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, dla której warunki zagospodarowania określono w § 9 ust. 6.

§ 13. 1. Na terenach oznaczonych na rysunku planu kolejnymi symbolami od **1MR** do **5MR** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) mieszkalnictwo rezydencjonalne w formie samodzielnych willi, rezydencji;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) usługi, handel, biura o uciążliwości nieprzekraczającej granic działki,
 - b) garaże;
- 3) przeznaczenie niedozwolone:
 - a) wyklucza się przedsięwzięcia których użytkowanie może skutkować istotnym naruszeniem standardów jakości środowiska lub powodować emisję do środowiska substancji lub energii ponad dopuszczalny przepisami poziom,
 - b) wyklucza się prowadzenie działalności produkcyjnej,
 - c) wyklucza się prowadzenie działalności: usługowej, handlowej, biurowej o uciążliwości przekraczającej granice działki;
- 4) warunki podziału terenów na działki:
 - a) dopuszcza się zmianę projektowanych podziałów na działki wyróżnionych na rysunku planu, wówczas gdy działka powstała w wyniku podziału będzie spełniać następujące warunki:
 - minimalna powierzchnia będzie wynosić 3000 m²,
 - będzie posiadać obsługę komunikacyjną z ulicy lokalnej oznaczonej na rysunku planu symbolem KL, dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem KD lub ciągu pieszo – jezdni oznaczonego na rysunku planu symbolem KY,
 - będzie posiadać minimalną szerokość frontu wzdłuż ulicy publicznej 30,0 m;
- 5) warunki zagospodarowania działek:
 - a) warunkiem lokalizacji projektowanej zabudowy jest możliwość podłączenia do istniejącej lub projektowanej infrastruktury technicznej powiązanej z systemami miejskimi,
 - b) obowiązuje 20% powierzchni działki jako maksymalna powierzchnia zabudowy, minimum 70% powierzchni działki jako powierzchni biologicznie czynnej,
 - c) poza strefą lokalizacji zabudowy określoną na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami, na pozostałej części działki obowiązuje zakaz zmian w istniejącym ukształtowaniu terenu, oznaczający wykluczenie robót ziemnych niszczących naturalny kształt jaru,
 - d) obowiązuje wymóg uzyskania zezwolenia miejskich służb ds. ochrony środowiska na wycięcie drzew i krzewów,
 - e) obowiązuje realizacja ogrodzeń ażurowych wykonanych z elementów metalowych, drewnianych, wzdłuż ulic – jednakowych pod względem wysokości, kształtu i materiałów; maksymalna wysokość 1,5 m, zakazuje się stosowania betonowych prefabrykatów,
 - f) w przypadku lokalizacji szafek gazowych otwieranych od strony ulicy obowiązuje ich sytuowanie w linii ogrodzeń, w pozostałych przypadkach w miejscu uzgodnionym z zarządzającym siecią gazową w zakresie działań dla projektowanej zabudowy,
 - g) obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku określony w obowiązujących przepisach o ochronie środowiska dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową;
- 6) warunki dla projektowanej zabudowy:
 - a) obowiązują następujące zasady kompozycji i kształtowania projektowanej zabudowy:
 - nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczone na rysunku planu z zaleceniem traktowania ich jako frontowych linii zabudowy,
 - maksymalna wysokość zabudowy – 9 m w najwyższym punkcie kalenicy, ograniczenie wysokości do 2 kondygnacji - budynek piętrowy, w tym poddasze użytkowe oraz maksymalna odległość okapu od poziomu terenu - 6,0 m,

- dachy 2 - 4 spadowe o szerokich okapach i kącie nachylenia 45° (z tolerancją $\pm 10^{\circ}$), obowiązuje pokrycie dachów w kolorze naturalnym materiałów ceramicznych lub w kolorach ciemnoczerwonych bądź ciemnobrązowych,
 - realizacje elewacji z użyciem nie więcej niż trzech różnych materiałów wykończeniowych lub kolorów do malowania elewacji zewnętrznych,
 - malowanie elewacji zewnętrznych w jasnych, pastelowych odcieniach: bieli, beżu, brązu, żółci,
 - zaleca się tworzenie jednorodnych zespołów urbanistyczno – architektonicznych poprzez ujednoczenie w szeregu budynków: gabarytów, poziomu parteru, kształtu dachu, kolorystyki elewacji, rodzaju materiałów wykończeniowych, detalowanie,
 - obowiązuje lokalizacja garaży i obiektów gospodarczych wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego lub integralnie z nim związanych, bądź w formie wolnostojącej pod warunkiem, że będą one usytuowane w obrębie nieprzekraczalnych linii zabudowy oraz będą zablokowane z zabudową o podobnym przeznaczeniu znajdującą się na działce sąsiada,
 - dopuszcza się garaże lub obiekty gospodarcze na działce jedynie jako jednokondygnacyjne bez poddasza użytkowego (maksymalna powierzchnia zabudowy garażu - na 1 stanowisko - 25 m², na 2 stanowiska postojowe - 35 m², budynku gospodarczego - 40 m²),
 - dopuszcza się lokalizację usług handlu i biur wyłącznie w formie pomieszczeń wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego, bądź jako obiektu parterowego tworzącego z nim całość architektoniczną; maksymalna powierzchnia usług, handlu, biur wynosi 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego;
- 7) warunki obsługi komunikacyjnej:
- a) obowiązuje obsługa komunikacyjna z przyległych ulic lokalnych oznaczonych na rysunku planu symbolami : 6KL1/2 i 31KD1/2,
 - b) w przypadku lokalizacji usług w ramach działki obowiązuje zapewnienie liczby miejsc postojowych dla pracowników i klientów w minimalnej ilości:
 - 25 miejsc postojowych na 1000 m² powierzchni usług handlu,
 - 15 miejsc postojowych na 1000 m² powierzchni użytkowej biurowej,
 - 20 miejsc postojowych na 100 miejsc użytkowych dla gastronomii,
 - 20 miejsc postojowych na 1000 m² powierzchni użytkowej pozostałych usług.
2. Dla wyszczególnionych poniżej terenów oprócz ustaleń zawartych w ust. 1, wprowadza się dodatkowe ustalenia:
- 1) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolami: **1MR** i **2MR** dodatkowo ustala się:
 - a) wszelkie roboty ziemne prowadzone w ramach strefy oznaczonej na rysunku planu należy uzgodnić z właściwymi miejskimi służbami ds. ochrony środowiska kompetentnymi w zakresie geologii,
 - b) wszelkie zmiany ukształtowania terenu w ramach strefy oznaczonej na rysunku planu należy uzgodnić z właściwymi miejskimi służbami ds. ochrony środowiska,
 - c) poza strefą dopuszczalnej lokalizacji zabudowy określoną na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, na pozostałej części działki obowiązuje zakaz naruszania naturalnej rzeźby terenu oraz prowadzenia działań mogących naruszyć stabilność geologiczną zboczy;
 - 2) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **3MR**, **4MR**, **5MR** dodatkowo ustala się:
 - a) dla nowych inwestycji lokalizowanych w strefie bezwzględnej ochrony zboczy oznaczonej na rysunku planu należy wykonać badania geologiczne (geotechniczne) w celu właściwego zaprojektowanego posadowienia obiektów,
 - b) wszelkie roboty ziemne prowadzone w ramach strefy oznaczonej na rysunku planu należy uzgodnić z właściwymi miejskimi służbami ds. ochrony środowiska kompetentnymi w zakresie geologii,
 - c) wszelkie zmiany ukształtowania terenu w ramach strefy oznaczonej na rysunku planu należy uzgodnić z właściwymi miejskimi służbami ds. ochrony środowiska,
 - d) poza strefą dopuszczalnej lokalizacji zabudowy określoną na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, na pozostałej części działki obowiązuje zakaz

naruszania naturalnej rzeźby terenu oraz prowadzenia działań mogących naruszyć stabilność geologiczną zboczy.

§ 14. 1. Na terenach oznaczonych na rysunku planu kolejnymi symbolami od **1U** do **6U** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) usługi o uciążliwości nieprzekraczającej granic terenu, działki w formie budynków handlowo-usługowych, biurowych;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) związane z dozorem obiektu,
 - b) garaże;
- 3) przeznaczenie niedozwolone:
 - a) wyklucza się przedsięwzięcia których użytkowanie może skutkować istotnym naruszeniem standardów jakości środowiska lub powodować emisję do środowiska substancji lub energii ponad dopuszczalny przepisami poziom,
 - b) wyklucza się prowadzenie działalności produkcyjnej,
 - c) wyklucza się prowadzenie działalności: usługowej, handlowej, biurowej o uciążliwości przekraczającej granice działki,
 - d) wyklucza się lokalizacje wielkopowierzchniowych obiektów handlowych;
- 4) warunki podziału terenów na działki:
 - a) dopuszcza się podziały terenu wówczas gdy działka powstała w wyniku podziału będzie spełniać następujące warunki:
 - minimalna powierzchnia będzie wynosić 2500 m²,
 - będzie przylegać do ulicy lokalnej oznaczonej na rysunku planu symbolem KL lub dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem KD zapewniającej jej obsługę komunikacyjną,
 - dla nowo wydzielonych działek obowiązują te same ustalenia w zakresie ich zagospodarowania, jak dla terenów z których zostały wydzielone;
- 5) warunki zagospodarowania terenów, działek:
 - a) warunkiem lokalizacji projektowanej zabudowy jest możliwość podłączenia do istniejącej lub projektowanej infrastruktury technicznej powiązanej z systemami miejskimi,
 - b) obowiązuje min. 20% powierzchni terenu jako powierzchnia biologicznie czynna,
 - c) obowiązuje realizacja ogrodzeń sytuowanych wzdłuż ulic jako ażurowe, o maksymalnej wysokości 1,5 m według indywidualnych decyzji w zakresie formy i materiału; zakazuje się stosowania prefabrykatów żelbetowych,
 - d) w trakcie projektowania zagospodarowania oraz zabudowy należy uwzględnić wymogi związane ze zbiorową ochroną ludności, zapewnieniem awaryjnych źródeł zaopatrzenia w wodę oraz alarmowania i ostrzegania;
- 6) warunki dla istniejącej zabudowy:
 - a) dla budynków do adaptacji wyróżnionych na rysunku planu dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę zgodnie z warunkami dla projektowanej zabudowy;
- 7) warunki dla projektowanej zabudowy:
 - a) obowiązują następujące zasady kompozycji i kształtowania projektowanej zabudowy:
 - nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczone na rysunku planu,
 - maksymalna wysokość zabudowy do 12,0 m od poziomu terenu do kalenicy dachu,
 - b) zakaz lokalizacji wolnostojących budynków garażowych i gospodarczych,
 - c) dla obiektów niekubaturowych typu wiata obowiązuje zakaz lokalizacji w pasie 20 m od granicy terenu z przestrzenią publiczną (ulicami, ciągami pieszo-jezdnymi, ciągami pieszymi, terenami oznaczonymi symbolem ZP);
- 8) warunki obsługi komunikacyjnej:
 - a) obowiązuje obsługa komunikacyjna poprzez: istniejące zjazdy do adaptacji lub zjazdy projektowane wyróżnione na rysunku planu ,
 - b) w ramach nieruchomości obowiązuje zapewnienie liczby miejsc postojowych dla pracowników i klientów w minimalnej ilości:
 - 30 miejsc postojowych na 1000 m² powierzchni usług handlu,
 - 15 miejsc postojowych na 1000 m² powierzchni użytkowej biurowej,
 - 20 miejsc postojowych na 100 miejsc użytkowych dla gastronomii,

- 20 miejsc postojowych na 1000 m² powierzchni użytkowej pozostałych usług.
2. Dla wyszczególnionych poniżej terenów, oprócz ustaleń zawartych w ust. 1, wprowadza się dodatkowe ustalenia:
- 1) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1U** dodatkowo ustala się:
 - a) obowiązuje uwzględnienie szczególnie eksponowanego widoku od strony dróg dojazdowych do II przeprawy mostowej; obowiązuje zakaz lokalizacji zaplecza od tej strony,
 - b) wyklucza się lokalizację hurtowni związanej ze składowaniem materiałów na terenie poza trwałą zabudową;
 - 2) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **3U** dodatkowo ustala się:
 - a) przeznaczenie terenu dla publicznych usług oświaty;
 - 3) dla działki nr ew. 524/9 wchodzącej w skład terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **4U** dodatkowo ustala się:
 - a) dopuszcza się obsługę komunikacyjną poprzez zjazd (wjazd i wyjazd) wyłącznie na zasadzie prawoskrętu z Al. Jana Pawła II,
 - b) dopuszcza się lokalizację obiektów niekubaturowych typu wiata w pasie 15,0 m od linii rozgraniczającej Al. Jana Pawła II;
 - 4) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **5U**, dodatkowo ustala się:
 - a) z ul. Wyszogrodzkiej dopuszcza się obsługę komunikacyjną wyłącznie poprzez istniejący zjazd na teren oznaczony na rysunku planu symbolem 4U;
 - 5) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **5U** dodatkowo ustala się:
 - a) dopuszcza się budowę myjni samochodowej bezdotykowej zlokalizowanej na zapleczu działki nr ew. 524/13,
 - b) strefę ograniczonego zagospodarowania od istniejących sieci uzbrojenia zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) obowiązuje uwzględnienie szczególnie eksponowanego widoku od strony ul. Wyszogrodzkiej, obowiązuje zakaz lokalizacji zaplecza od tej strony,
 - d) wyklucza się lokalizację hurtowni związanej ze składowaniem materiałów na terenie poza trwałą zabudową,
 - e) dla nowych inwestycji lokalizowanych w strefie bezwzględnej ochrony zbroczy, oznaczonej na rysunku, należy wykonać badania geologiczne (geotechniczne) w celu właściwego zaprojektowania posadowienia obiektów,
 - f) wszelkie roboty ziemne prowadzone w ramach strefy oznaczonej na rysunku planu należy uzgodnić z właściwymi miejskimi służbami ds. ochrony środowiska kompetentnymi w zakresie geologii;
 - g) wszelkie zmiany ukształtowania terenu w ramach strefy oznaczonej na rysunku planu należy uzgodnić z właściwymi miejskimi służbami ds. ochrony środowiska;
 - 6) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **2U**, **6U** dodatkowo ustala się:
 - a) strefę ograniczonego zagospodarowania po 5,0 m na każdą stronę od istniejącego kolektora sanitarnego;
 - 7) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **2U**, **4U** dodatkowo ustala się zachowanie istniejących stacji transformatorowych.

§ 15. 1. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **1UR** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) usługi, nieuciążliwa produkcja o uciążliwości nieprzekraczającej granic działki w formie budynków handlowo-usługowych, biurowych, przemysłowych;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) garaże;
- 3) przeznaczenie niedozwolone:
 - a) wyklucza się przedsięwzięcia których użytkowanie może skutkować istotnym naruszeniem standardów jakości środowiska lub powodować emisję do środowiska substancji lub energii ponad dopuszczalny przepisami poziom,
 - b) wyklucza się prowadzenie działalności usługowej, handlowej, biurowej, przemysłowej o uciążliwości przekraczającej granice działki,
 - c) wyklucza się lokalizacje wielkopowierzchniowych obiektów handlowych;

- 4) warunki podziału terenu na działki:
 - a) dopuszcza się zmianę projektowanych podziałów na działki wyróżnionych na rysunku planu, wówczas gdy działka powstała w wyniku podziału będzie spełniać następujące warunki:
 - minimalna powierzchnia będzie wynosić 2000 m²,
 - będzie posiadać obsługę komunikacyjną z ulicy dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem KD;
 - 5) warunki zagospodarowania działek:
 - a) warunkiem lokalizacji projektowanej zabudowy jest możliwość podłączenia do istniejącej lub projektowanej infrastruktury technicznej powiązanej z systemami miejskimi,
 - b) obowiązuje 25% powierzchni działki jako maksymalna powierzchnia zabudowy, minimum 20% powierzchni działki jako powierzchnia biologicznie czynna,
 - c) zaleca się realizację zieleni izolacyjnej w formie szpaleru drzew lub krzewów zimozielonych, o minimalnej szerokości 5,0 m, usytuowanego w ramach poszczególnych działek od strony dróg dojazdowych do II przeprawy mostowej,
 - d) obowiązuje realizacja ogrodzeń sytuowanych wzdłuż ulic jako ażurowe wykonanych z elementów metalowych, drewnianych, wzdłuż ulic – jednakowych pod względem wysokości, kształtu i materiałów; maksymalna wysokość – 1,5 m, zakazuje się stosowania betonowych prefabrykatów;
 - 6) warunki dla projektowanej zabudowy:
 - a) obowiązują następujące zasady kształtowania projektowanej zabudowy usługowej:
 - nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczone na rysunku planu,
 - maksymalna wysokość zabudowy 10,0 m,
 - w przypadku lokalizacji obiektów niekubaturowych typu wiata obowiązuje zakaz ich sytuowania w pasie 25 m od granicy terenu z przestrzenią publiczną (ulicami, ciągami pieszo-jezdnymi);
 - 7) warunki obsługi komunikacyjnej:
 - a) obowiązuje obsługa komunikacyjna działek z przyległych ulic dojazdowych oznaczonych na rysunku planu symbolem KD,
 - b) w ramach każdej nieruchomości obowiązuje zabezpieczenie odpowiedniej ilości miejsc parkingowych dla pracowników i klientów usług w dostosowaniu do prowadzonego rodzaju działalności, w minimalnej ilości:
 - 15 miejsc postojowych na 1000 m² powierzchni użytkowej biurowej,
 - 20 miejsc postojowych na 1000 m² powierzchni użytkowej pozostałych usług,
 - 15 miejsc postojowych na 100 zatrudnionych dla działalności produkcyjnej;
 - c) obowiązuje ograniczenie tonażu samochodów dostawczych do 3,5 t.
2. Dla wyszczególnionego poniżej terenu, oprócz ustaleń zawartych w ust. 1 wprowadza się dodatkowe ustalenia:
- 1) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1UR** dodatkowo ustala się:
 - a) strefę ograniczonego zagospodarowania po 5,0 m na każdą stronę od istniejącego kolektora deszczowego Ø 1000 mm.

§ 16. 1. Na terenach oznaczonych na rysunku planu kolejnymi symbolami od **1Uz** do **2Uz** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) usługi z zielenią towarzyszącą w formie ogólnodostępnych obiektów kubaturowych, budynków o charakterze edukacyjnym, budynków zakładów opieki medycznej, budynków kultury fizycznej, budynków zbiorowego zamieszkania, hoteli i budynków zakwaterowania turystycznego;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) parkingi,
 - b) trafostacje;
- 3) przeznaczenie niedozwolone:
 - a) wyklucza się przedsięwzięcia których użytkowanie może skutkować istotnym naruszeniem standardów jakości środowiska lub powodować emisję do środowiska substancji lub energii ponad dopuszczalny przepisami poziom,
 - b) wyklucza się przeznaczenie inne niż ustalone w ust. 1 pkt. 1;

- 4) warunki podziału terenów na działki:
 - a) dopuszcza się podziały terenu wówczas gdy działka powstała w wyniku podziału będzie spełniać następujące warunki:
 - minimalna powierzchnia działki będzie wynosić 2500 m²,
 - będzie przylegać do ulicy dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem KD zapewniającej jej obsługę komunikacyjną,
 - dla nowo wydzielonych działek obowiązują te same ustalenia w zakresie ich zagospodarowania jak dla terenów z których zostały wydzielone;
 - 5) warunki zagospodarowania terenów, działek:
 - a) warunkiem lokalizacji projektowanej zabudowy jest możliwość podłączenia do istniejącej lub projektowanej infrastruktury technicznej powiązanej z systemami miejskimi,
 - b) obowiązuje min. 50% powierzchni terenu, działki jako powierzchnia biologicznie czynna,
 - c) obowiązuje ochrona istniejącej zieleni,
 - d) obowiązuje realizacja ogrodzeń sytuowanych wzdłuż ulic jako ażurowe, o maksymalnej wysokości 1,5 m wg indywidualnych decyzji w zakresie formy i materiału; zakazuje się stosowania betonowych prefabrykatów;
 - 6) warunki dla istniejącej zabudowy:
 - a) dla budynków do adaptacji wyróżnionych na rysunku planu dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę zgodnie z warunkami dla projektowanej zabudowy;
 - 7) warunki dla projektowanej zabudowy:
 - a) obowiązują następujące zasady kompozycji i kształtowania projektowanej zabudowy:
 - nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczone na rysunku planu,
 - maksymalna wysokość zabudowy – 12,0 m od poziomu terenu do kalenicy dachu;
 - 8) warunki obsługi komunikacyjnej:
 - a) obowiązuje obsługa komunikacyjna poprzez istniejące zjazdy do adaptacji lub zjazdy projektowane wyróżnione na rysunku planu,
 - b) w ramach terenu obowiązuje zapewnienie liczby miejsc postojowych dla pracowników i użytkowników w dostosowaniu do rodzaju usług; obowiązuje organizacja parkingów dla rowerów.
2. Dla wyszczególnionych poniżej terenów, oprócz ustaleń zawartych w ust. 1, wprowadza się dodatkowe ustalenia:
- 1) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1Uz** dodatkowo ustala się:
 - a) zachowuje się istniejący kościół; dopuszcza się jego przebudowę lub rozbudowę pod warunkiem zachowania jednorodnej bryły obiektu; dopuszcza się rozbudowę lub budowę obiektów towarzyszących kościołowi zgodnie z warunkami zagospodarowania ustalonymi w §16 ust 1 pkt 5; ponadto projektowane obiekty winny tworzyć z istniejącymi jednorodny kompleks zabudowy (gabaryty budynków, kształt dachu, kolorystyka elewacji, detalowanie),
 - b) strefę ograniczonego zagospodarowania po 5,0 m na każdą stronę od istniejącego kolektora sanitarnego,
 - c) wszelkie roboty ziemne prowadzone w ramach strefy oznaczonej na rysunku planu należy uzgodnić z właściwymi miejskimi służbami ds. ochrony środowiska kompetentnymi w zakresie geologii.
 - 2) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2Uz** dodatkowo ustala się:
 - a) dopuszcza się podział terenu pod warunkiem zapewnienia obsługi komunikacyjnej w formie zjazdów na każdą z wydzielonych działek z placu manewrowego kończącego ulicę oznaczoną na rysunku planu symbolem 31KD1/2,
 - b) dla nowych inwestycji lokalizowanych w strefie bezwzględnej ochrony zboczy, oznaczonej na rysunku, należy wykonać badania geologiczne (geotechniczne) w celu właściwego zaprojektowania posadowienia obiektów,
 - c) wszelkie roboty ziemne prowadzone w ramach strefy oznaczonej na rysunku planu należy uzgodnić z właściwymi miejskimi służbami ds. ochrony środowiska kompetentnymi w zakresie geologii,
 - d) wszelkie zmiany ukształtowania terenu w ramach strefy oznaczonej na rysunku planu należy uzgodnić z właściwymi miejskimi służbami ds. ochrony środowiska;
 - e) poza strefą dopuszczalnej lokalizacji zabudowy określonej na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami, na pozostałej części działki obowiązuje zakaz zmian

- w istniejącym ukształtowaniu terenu, oznaczający wykluczenie robót ziemnych niszczących naturalny kształt jaru,
- f) wymóg uzyskania zezwolenia miejskich służb ds. ochrony środowiska na wycięcie drzew i krzewów;

§ 17. 1. Na terenach oznaczonych na rysunku planu kolejnymi symbolami od **1US** do **2US** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) usługi sportu w formie budynków kultury fizycznej oraz terenowych urządzeń sportowych i rekreacyjnych;
 - 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) parkingi,
 - b) trafostacje,
 - c) zieleni;
 - 3) przeznaczenie niedozwolone:
 - a) wyklucza się przedsięwzięcia których użytkowanie może skutkować istotnym naruszeniem standardów jakości środowiska lub powodować emisję do środowiska substancji lub energii ponad dopuszczalny przepisami poziom,
 - b) wyklucza się przeznaczenie inne niż ustalone w ust. 1 pkt. 1;
 - 4) warunki podziału terenów na działki:
 - a) dopuszcza się wyłącznie podziały związane z poprawą funkcjonowania terenów, zgodnie z funkcją ustaloną z ust. 1 pkt 1, 2;
 - 5) warunki zagospodarowania terenów:
 - a) warunkiem lokalizacji projektowanej zabudowy jest możliwość podłączenia do istniejącej lub projektowanej infrastruktury technicznej powiązanej z systemami miejskimi,
 - b) dopuszcza się maksymalnie 15% powierzchni terenu jako powierzchnię zabudowy,
 - c) obowiązuje minimum 40% powierzchni terenu jako powierzchnia biologicznie czynna,
 - d) obowiązuje realizacja ogrodzeń sytuowanych wzdłuż ulic jako ażurowe, o maksymalnej wysokości 1,5 m, wg indywidualnych decyzji w zakresie formy i materiału, zakazuje się stosowania prefabrykatów,
 - e) w trakcie projektowania zagospodarowania oraz zabudowy należy uwzględnić wymogi związane ze zbiorową ochroną ludności, zapewnieniem awaryjnych źródeł zaopatrzenia w wodę oraz alarmowania i ostrzegania;
 - 6) warunki dla projektowanej zabudowy:
 - a) obowiązują następujące zasady kształtowania projektowanej zabudowy:
 - w przypadku realizacji obiektów kubaturowych maksymalna wysokość zabudowy – 8,0 m od poziomu terenu do kalenicy dachu;
 - 7) warunki obsługi komunikacyjnej:
 - a) w ramach terenu obowiązuje zapewnienie liczby miejsc postojowych w dostosowaniu do rodzaju obiektów i urządzeń terenowych, obowiązuje organizacja parkingów dla rowerów.
2. Dla wyszczególnionych poniżej terenów, oprócz ustaleń zawartych w ust. 1, wprowadza się dodatkowe ustalenia:
- 1) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1US** dodatkowo ustala się:
 - a) obowiązuje obsługa komunikacyjna z ciągu pieszo – jezdni oznaczonego na rysunku planu symbolem 53KY,
 - b) realizację urządzeń sportowo – rekreacyjnych dla potrzeb zlokalizowanej w bezpośrednim sąsiedztwie szkoły podstawowej,
 - c) zachowanie istniejącej stacji transformatorowej;
 - 2) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2US** dodatkowo ustala się:
 - a) obowiązuje obsługa komunikacyjna z przyległej ulicy lokalnej oznaczonej na rysunku planu symbolem 8KL1/2,
 - b) zaleca się realizację zagospodarowania w formie ogrodu jordanowskiego,
 - c) dopuszcza się sytuowanie zabudowy wyłącznie w części północnej terenu, od strony ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 8KL1/2, po wcześniejszym wykonaniu badań geologicznych (geotechnicznych) w celu właściwego zaprojektowania posadowienia obiektów,

- d) wszelkie roboty ziemne prowadzone w ramach strefy oznaczonej na rysunku planu należy uzgodnić z właściwymi miejskimi służbami ds. ochrony środowiska kompetentnymi w zakresie geologii,
- e) wszelkie zmiany ukształtowania terenu związane z realizacją zabudowy i jej bezpośredniego otoczenia należy uzgodnić z właściwymi miejskimi służbami ds. ochrony środowiska;
- f) dla pozostałej części terenu obowiązuje zakaz zmian w istniejącym ukształtowaniu oznaczający wykluczenie robót ziemnych niszczących naturalny kształt jaru.

§ 18. 1. Na terenach oznaczonym na rysunku planu kolejnymi symbolami od **1ZP** do **11ZP** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) zieleni urządzona w formie: skwerów, zieleni towarzyszącej ciągom pieszym, parku leśnego;
 - 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) urządzenia sportowe i rekreacyjne,
 - b) ciągi piesze,
 - c) sieci infrastruktury technicznej;
 - 3) przeznaczenie niedozwolone:
 - a) wyklucza się przeznaczenie inne niż ustalone w ust. 1 pkt. 1 i 2;
 - 4) warunki podziału terenów na działki:
 - a) dopuszcza się wyłącznie podziały związane z poprawą funkcjonowania terenów, zgodnie z funkcją ustaloną w ust. 1 pkt 1, 2; zaleca się scalanie działek;
 - 5) warunki zagospodarowania terenów:
 - a) dopuszcza się uściślenie granic terenu oznaczonych na rysunku planu jako orientacyjne linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu na etapie projektu budowlanego.
2. Dla wyszczególnionych poniżej terenów oprócz ustaleń zawartych w ust. 1, wprowadza się dodatkowe ustalenia:
- 1) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1ZP** dodatkowo ustala się:
 - a) urządzenie ciągu pieszego z uwzględnieniem rzeźby terenu i innych warunków fizjograficznych umożliwiającego powiązanie z ciągiem spacerowo – rowerowym w ul. Gościniec;
 - 2) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **3ZP** dodatkowo ustala się:
 - a) urządzenie ciągu spacerowo – rowerowego z uwzględnieniem rzeźby terenu i innych warunków fizjograficznych cieką Małej Rosicy (rowu melioracyjnego) stanowiącego łącznik pomiędzy ścieżką rowerową w Al. Jana Pawła II i głównym ciągiem pieszym Podolszyce Północ – Podolszyce Południe i ciągami spacerowo – rowerowymi w ul. Gościniec;
 - 3) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **2ZP**, **4ZP**, **5ZP**, **6ZP** dodatkowo ustala się:
 - a) urządzenie skwerów – miejsc wypoczynku mieszkańców sąsiednich terenów;
 - 4) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **5ZP** dodatkowo ustala się:
 - a) obowiązuje zachowanie istniejącego lasu brzoźowego wynikającego z założenia parkowego;
 - 5) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **6ZP** dodatkowo ustala się:
 - a) zachowuje się dojazd do budynków zlokalizowanych w ramach terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 20MNi;
 - 6) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **7ZP**, **8ZP**, **9ZP**, **10ZP** dodatkowo ustala się:
 - a) zachodnią granicę Zespołu Przyrodniczo – Krajobrazowego Jaru rzeki Rosicy na odcinku od ul. Wyszogrodzkiej do południowej granicy planu,
 - b) wyklucza się prowadzenie działalności przemysłowej, hodowlanej i handlowej,
 - c) wyklucza się budowę stałych ośrodków turystyczno – wypoczynkowych oraz dużych kompleksów sportowych,
 - d) zagospodarowanie terenu w formie:
 - strefy parkowej utworzonej przez park o charakterze leśnym,
 - strefy rekreacyjnej utworzonej przez ciągi piesze, ciągi spacerowo – rowerowe, punkty widokowe,
 - e) dla strefy parkowej obowiązuje:

- utworzenie parku leśnego – tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: **9ZP** i **10ZP**,
 - strefa bezpieczeństwa dla rurociągów naftowych ustalona w odległości 20,0 m na każdą stronę od istniejących rurociągów , zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, dla której warunki zagospodarowania określono w § 9 ust. 5,
 - strefa ograniczonego zagospodarowania ustalona w odległości 100,0 m od istniejących rurociągów zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, dla której warunki zagospodarowania określono w § 9 ust. 6,
- f) dla strefy rekreacyjnej, która ma zabezpieczyć wypoczynek bierny i czynny mieszkańców obowiązuje:
- wyznaczenie ciągu pieszego wzdłuż krawędzi jaru z uwzględnieniem rzeźby terenu i innych warunków fizjograficznych w ramach terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 7ZP i 8ZP oraz ciągu spacerowo-rowerowego w ramach terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 9ZP;
- 7) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1ZP, 2ZP, 3ZP, 7ZP, 8ZP, 9ZP, 10ZP** dodatkowo ustala się:
- a) wszelkie roboty ziemne związane z realizacją przeznaczenia określonego w ust. 1 pkt. 1,2 należy uzgodnić z właściwymi miejskimi służbami ds. ochrony środowiska kompetentnymi w zakresie geologii,
 - b) wszelkie zmiany w ukształtowaniu terenu związane z realizacją przeznaczenia określonego w ust. 1 pkt 1, 2 należy uzgodnić z właściwymi miejskimi służbami ds. ochrony środowiska,
 - c) poza realizacją ww. przeznaczenia obowiązuje zakaz zmian w naturalnym ukształtowaniu zboczy.

§ 19. 1. Na terenach oznaczonych na rysunku planu kolejnymi symbolami od **1ZN** do **11ZN** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) zielen naturalna w formie: zieleni wysokiej i niskiej;
 - 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) sieci infrastruktury technicznej;
 - 3) przeznaczenie niedozwolone:
 - a) wyklucza się przeznaczenie inne niż ustalone w ust. 1 pkt. 1, 2; w tym prowadzenie działalności hodowlanej;
 - 4) warunki podziału terenów na działki:
 - a) dopuszcza się wyłącznie podziały związane z poprawą funkcjonowania terenów zgodnie z funkcją ustaloną w ust. 1 pkt 1, 2, zaleca się scalanie działek;
 - 5) warunki zagospodarowania terenów:
 - a) obowiązuje zakaz zmian w naturalnym ukształtowaniu zboczy, chyba że jest to konieczne ze względów technicznych związanych z realizacją celów określonych w ust. 1 pkt 2a,
 - b) wszelkie roboty ziemne związane z realizacją przeznaczenia określonego w ust. 1 pkt. 2 należy uzgodnić z właściwymi miejskimi służbami ds. ochrony środowiska kompetentnymi w zakresie geologii,
 - c) w ramach terenów obowiązuje zakaz lokalizacji stałych i tymczasowych ogrodzeń, dopuszcza się wyłącznie ogrodzenia sytuowane w liniach rozgraniczających tereny oznaczone na rysunku planu symbolem ZN od terenów o innym podstawowym przeznaczeniu.
2. Dla wyszczególnionych poniżej terenów oprócz ustaleń zawartych w ust. 1, wprowadza się dodatkowe ustalenia:
- 1) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1ZN, 2ZN, 3ZN, 4ZN, 5ZN, 6ZN** – zieleni naturalnej w jarze cieku Małej Rosicy (rowu melioracyjnego) dodatkowo ustala się:
 - a) ochronę poprzez podstawowe zabiegi - cięcia pielęgnacyjne i sanitarne oraz odnowienia naturalne;
 - 2) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **7ZN, 8ZN, 9ZN, 11ZN** – zieleni naturalnej tworzącej strefę przyrodniczą w ramach Zespołu Przyrodniczo – Krajobrazowego Jaru rzeki Rosicy dodatkowo ustala się:
 - a) zagospodarowanie terenu w formie:

- nieurządzonej zieleni wysokiej i niskiej,
 - miejsc biwakowych wyposażonych w paleniska, ławy i stoły, sanitariaty i ewentualnie wiaty chroniące przed deszczem, wkomponowane w taki sposób aby nie naruszały walorów krajobrazowych,
 - punktów widokowych wyznaczonych na skarpie jaru, w miejscach niezasłoniętych roślinnością drzewiastą, urządzonych poprzez utwardzenie nawierzchni, ustawienie ławek, zadaszeń, tablic informacyjnych,
 - ścieżki zdrowia składającej się z prostych urządzeń do wykonywania ćwiczeń fizycznych,
 - urządzeń ochrony przeciwpowodziowej i zabudowy technicznej rzeki Rosicy (tj. pomosty),
- b) dla nieurządzonej zieleni wysokiej i niskiej obowiązuje:
- ochrona poprzez podstawowe zabiegi – cięcia pielęgnacyjne i sanitarne oraz odnowienia naturalne,
 - ukształtowanie pożądanej struktury wiekowej, gatunkowej i piętrowej poprzez odpowiednie zabiegi np. czyszczenie wczesne i późne,
 - kształtowanie obrzeży drzewostanów (strefa ekotonowa) poprzez odpowiedni dobór gatunkowy drzew,
 - zakaz zamiany terenów leśnych, zadrzewionych pastwisk i łąk na grunty orne,
 - przy wydawaniu zgody na wycinkę drzew należy uwzględniać nie tylko określony wiek rębności, ale również zabezpieczenie trwałości drzewostanów dla funkcji przyrodniczej i turystyczno – wypoczynkowej,
 - zakaz wprowadzania egzotycznych gatunków drzew na szerszą skalę,
- c) projekty budowy urządzeń rekreacyjnych oraz infrastruktury technicznej, a także projekty dotyczące budownictwa wodnego (np. regulacji rz. Rosicy), ochrony przeciwpowodziowej i zabudowy technicznej rz. Rosicy (np. pomosty) winny uzyskać akceptację Wydziału właściwego do spraw ochrony środowiska i Wydziału do spraw przeciwpowodziowych, oraz Wojewódzkiego Zarządu Melioracji i Urządzeń Wodnych;
- 3) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **6ZN** dodatkowo ustala się:
- a) strefę ograniczonego zagospodarowania w odległości 100 m od skrajnego rurociągu naftowego, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, dla której warunki zagospodarowania określono w § 9 ust. 6;
- 4) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **8ZN** dodatkowo ustala się:
- a) zachodnią granicę Zespołu Przyrodniczo – Krajobrazowego Jaru rzeki Rosicy.

§ 20. 1. Na terenach oznaczonych na rysunku planu kolejnymi symbolami od **1ZL** do **5ZL** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) zieleń leśna w formie istniejących kompleksów leśnych i dolesień;
 - 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) ciągi piesze,
 - b) sieci infrastruktury technicznej;
 - 3) warunki podziału terenów na działki:
 - a) dopuszcza się wyłącznie podziały związane z poprawą funkcjonowania terenów zgodnie z funkcją ustaloną w ust. 1 pkt 1, 2, zaleca się scalanie działek;
 - 4) warunki zagospodarowania terenów:
 - a) obowiązuje zachowanie i ochrona istniejącej zieleni leśnej,
 - b) obowiązują dolesienia zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
 - c) obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy,
 - d) wszelkie roboty ziemne związane z realizacją przeznaczenia określonego w ust. 1 pkt. 2 należy uzgodnić z właściwymi miejskimi służbami ds. ochrony środowiska kompetentnymi w zakresie geologii,
 - e) wszelkie zmiany w ukształtowaniu terenu związane z realizacją przeznaczenia określonego w ust. 1 pkt 1,2 należy uzgodnić z właściwymi służbami ds. ochrony środowiska.
2. Dla wyszczególnionego poniżej terenu, oprócz ustaleń zawartych w ust. 1, wprowadza się dodatkowe ustalenia:

- 1) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **5ZL** dodatkowo ustala się:
 - a) zachodnią granicę Zespołu Przyrodniczo – Krajobrazowego Jaru rzeki Rosicy.
- 2) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **3ZL** i **4ZL** dodatkowo ustala się:
 - a) strefę bezpieczeństwa dla rurociągów naftowych w odległości 20,0 m od skrajnego rurociągu zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, dla której warunki zagospodarowania określono w § 9 ust. 5,
 - b) strefę ograniczonego zagospodarowania w odległości 100,0 m od skrajnego rurociągu, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, dla której warunki zagospodarowania określono w § 9 ust. 6.

§ 21. 1. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **1RP** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) uprawy polowe,
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) budynki gospodarcze,
 - b) sieci infrastruktury technicznej;
- 3) przeznaczenie niedozwolone:
 - a) wyklucza się przeznaczenie inne niż ustalone w ust. 1 pkt. 1 i 2,
 - b) wszelkie roboty ziemne związane z realizacją przeznaczenia określonego w pkt. 2 należy uzgodnić z właściwymi miejskimi służbami ds. ochrony środowiska kompetentnymi w zakresie geologii,
 - c) wszelkie zmiany w ukształtowaniu terenu związane z realizacją przeznaczenia określonego w ust. 1 pkt 2 należy uzgodnić z właściwymi miejskimi służbami ds. ochrony środowiska;
- 4) warunki podziału terenu na działki:
 - a) zachowuje się istniejące podziały;
- 5) warunki zagospodarowania działek:
 - a) obowiązuje strefa bezpieczeństwa dla rurociągów naftowych ustalona w odległości 20,0 m na każdą stronę od istniejących rurociągów, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, dla której warunki zagospodarowania określono w §9 ust. 5,
 - b) obowiązuje strefa ograniczonego zagospodarowania ustalona w odległości 100,0 m na każdą stronę od istniejących rurociągów, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, dla której warunki zagospodarowania określono w §9 ust. 6;
- 6) warunki dla projektowanej zabudowy:
 - a) dopuszcza się lokalizację obiektu gospodarczego na działce jedynie jako jednokondygnacyjnego bez poddasza użytkowego, o maksymalnej powierzchni zabudowy 40 m².

§ 22. 1. Na terenach oznaczonych na rysunku planu kolejnymi symbolami od **1KS** do **3KS** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) urządzenia obsługi komunikacji samochodowej w formie parkingów,
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) zieleń,
 - b) sieci infrastruktury technicznej;
- 3) warunki zagospodarowania terenów:
 - a) obowiązuje zakaz ogrodzenia, z wyłączeniem terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **3KS**;
- 4) warunki obsługi komunikacyjnej:
 - a) obowiązuje obsługa komunikacyjna z przyległych ulic lokalnych oznaczonych na rysunku planu symbolem KL lub dojazdowych oznaczonych na rysunku planu symbolem KD.

2. Dla wyszczególnionych poniżej terenów oprócz ustaleń zawartych w ust.1 wprowadza się dodatkowe ustalenia:

- 1) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KS** dodatkowo ustala się:
 - a) obowiązuje powiązanie w zakresie zagospodarowania (nawierzchnia, dojścia piesze, oświetlenie, elementy małej architektury) z terenem oznaczonym na rysunku planu symbolem 74KX

- 2) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2KS** dodatkowo ustala się:
 - a) urządzenie parkingu dla potrzeb wypoczywających na terenie Zespołu Przyrodniczo – Krajobrazowego Jaru rzeki Rosicy,
 - b) zaleca się zastosowanie nawierzchni typu ażurowe elementy prefabrykowane wypełnione trawą,
 - c) wszelkie roboty ziemne prowadzone w ramach strefy oznaczonej na rysunku planu należy uzgodnić z właściwymi miejskimi służbami ds. ochrony środowiska kompetentnymi w zakresie geologii,
 - d) wszelkie zmiany w ukształtowaniu terenu w ramach strefy oznaczonej na rysunku planu należy uzgodnić z właściwymi miejskimi służbami ds. ochrony środowiska.

§ 23. 1. Na terenach oznaczonym na rysunku planu kolejnymi symbolami od **1NO** do **5NO** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) urządzenia gospodarki wodno – ściekowej, w formie oczyszczalni wód deszczowych i przepompowni ścieków sanitarnych;
2. Dla wyszczególnionych poniżej terenów oprócz ustaleń zawartych w ust. 1 wprowadza się dodatkowe ustalenia:
 - 1) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1NO**, **2NO**, **5NO** dodatkowo ustala się:
 - a) lokalizację przepompowni ścieków sanitarnych,
 - b) obowiązek uzgodnienia wszelkich prac ziemnych z właściwymi miejskimi służbami ds. ochrony środowiska kompetentnymi w zakresie geologii,
 - c) wszelkie zmiany w ukształtowaniu terenu w ramach strefy oznaczonej na rysunku planu należy uzgodnić z właściwymi miejskimi służbami ds. ochrony środowiska;
 - 2) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **3NO** dodatkowo ustala się:
 - a) adaptację istniejącej przepompowni ścieków sanitarnych, z dopuszczeniem przebudowy i rozbudowy,
 - b) zachowanie istniejącej stacji transformatorowej,
 - c) obowiązek uzgodnienia wszelkich prac ziemnych z właściwymi miejskimi służbami ds. ochrony środowiska kompetentnymi w zakresie geologii,
 - d) wszelkie zmiany w ukształtowaniu terenu w ramach strefy oznaczonej na rysunku planu należy uzgodnić z właściwymi miejskimi służbami ds. ochrony środowiska;
 - 3) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **4NO** dodatkowo ustala się:
 - a) adaptację istniejącej oczyszczalni wód deszczowych.

§ 24. Na terenach oznaczonych na rysunku planu kolejnymi symbolami od **1EE** do **4EE** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) urządzenia elektroenergetyczne w formie wewnętrznych stacji transformatorowych;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) zieleni,
 - b) parkingi;
- 3) warunki zagospodarowania terenów:
 - a) obowiązuje zagospodarowanie niezabudowanej części działki w formie dojazdu i zieleni.

§ 25. 1. Dla ulic głównych ruchu przyspieszonego oznaczonych na rysunku planu symbolem KGP ustala się:

- 1) Drogi dojazdowe do II przeprawy mostowej – **1KGP2/2** – wschodnią linię rozgraniczającą na odcinku pomiędzy ul. Wyszogrodzką a ul. Gościnięc.
 2. Dla ulic głównych oznaczonych na rysunku planu symbolem KG ustala się:
 - 1) ul. Wyszogrodzka:
 - a) **2KG2/3** – na odcinku od węzła Dróg dojazdowych do II przeprawy mostowej i ul. Wyszogrodzkiej do skrzyżowania ul. Wyszogrodzkiej i Al. Jana Pawła II na wysokości wschodniej granicy terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2U; szerokość w liniach rozgraniczających zmienna zgodnie z rysunkiem planu; dwie jezdnie po trzy pasy ruchu, szerokość jezdni 10,5 m z dopuszczeniem zwiększenia ilości pasów ruchu

i szerokości jezdni w obrębie skrzyżowań; dopuszcza się realizację torowiska tramwajowego; obowiązuje zagospodarowanie wolnych od komunikacji powierzchni w formie zieleni (drzewa, krzewy, trawniki) o niskiej wrażliwości na zanieczyszczenia, dopuszcza się sytuowanie urządzeń chroniących tereny przyległe przed oddziaływaniem ruchu - hałasem (ekrany i przegrody akustyczne),

- b) południową linię rozgraniczającą na odcinku od skrzyżowania ul. Wyszogrodzkiej z Al. Jana Pawła II do wschodniej granicy działki nr ew. 524/5 wchodzącej w skład terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 4U,
- c) **2KG2/3** – na odcinku od działki nr ew. 3131/1 do rzeki Rosicy; szerokość w liniach rozgraniczających zmienna 80,0 – 70,0 m zgodnie z rysunkiem planu, dwie jezdnie po trzy pasy ruchu, południowa jezdni po śladzie istniejącym; szerokość jezdni 10,5 m; dopuszcza się realizację torowiska tramwajowego; obowiązuje przebudowa mostu na rzece Rosicy poprzez likwidację istniejącego zabetonowanego rurociągu prowadzącego pod istniejącą jezdnią wody Rosicy (bariera ekologiczna); zaleca się prowadzenie dwóch jezdni łukiem jako most nad doliną rzeki; w dole urządzenie ciągu pieszego łączącego jar Rosicy Górnej i Dolnej.

3. Dla ulic zbiorczych oznaczonych na rysunku planu symbolem KZ ustala się:

- 1) Al. Jana Pawła II:
 - a) **3KZ2/2** – na odcinku od skrzyżowania z ulicą oznaczoną na rysunku planu symbolem 16KD1/2 do skrzyżowania z ul. Czwartaków; szerokość w liniach rozgraniczających 50,0 m, dwie jezdnie po dwa pasy ruchu; szerokość jezdni 7,0 m, ścieżka rowerowa łącząca się ze ścieżkami prowadzonymi obustronnie wzdłuż ul. Wyszogrodzkiej,
 - b) **3KZ2/2** – na odcinku od skrzyżowania z ulicą projektowaną oznaczoną na rysunku planu symbolem 4KZ1/4 do ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 7KL1/2, szerokość w liniach rozgraniczających 40,0 m, dwie jezdnie po dwa pasy ruchu, szerokość jezdni 7,0 m, ścieżka rowerowa,
 - c) **3KZ1/4 (2/2)** – pozostały przebieg ulicy; szerokość w liniach rozgraniczających 40,0 – 50,0 m; jedna jezdni czteropasowa o szerokości 14,0 m; poszerzenie wlotów na skrzyżowaniach z ul. Czwartaków, dopuszcza się wymiennie dwie jezdnie po dwa pasy ruchu; ścieżka rowerowa łącząca się ze ścieżkami prowadzonymi obustronnie wzdłuż ul. Wyszogrodzkiej;
 - d) na wysokości budynku oznaczonego numerem 78 przy Al. Jana Pawła II dopuszcza się lokalizację parkingu samochodowego usytuowanego w liniach rozgraniczających w/w ulicy na następujących warunkach:
 - lokalizacja trwałego, urządzonego parkingu nie może być kolizyjna względem docelowego kształtu ulicy ustalonego w ust.3 pkt 1 lit.b,
 - dopuszcza się wyłącznie jako tymczasowe wykorzystanie dla potrzeb parkingu terenu niezbędnego dla poszerzenia ulicy lub realizacji drugiej jezdni,
 - obowiązuje zakaz bezpośredniej obsługi komunikacyjnej parkingu (wjazd, zjazd) z Al. Jana Pawła II.
- 2) ulica projektowana – **4KZ1/4** – szerokość w liniach rozgraniczających 25,0 m, jedna jezdni czteropasowa o szerokości 14,0 m; poszerzenie wlotów na skrzyżowaniu z Al. Jana Pawła, przejście doliny Małej Rosicy (rowu melioracyjnego) w formie estakady.

4. Dla ulic lokalnych oznaczonych na rysunku planu symbolem KL ustala się:

- 1) ul. Czwartaków:
 - a) **5KL2/2** - na odcinku od skrzyżowania z Al. Jana Pawła II do zjazdu na teren oznaczony na rysunku planu symbolem 3U – szerokość w liniach rozgraniczających 40,0 m; dwie jezdnie po dwa pasy ruchu; szerokość jezdni 6,0 m,
 - b) **5KL1/2** – na odcinku od zjazdu na teren oznaczony na rysunku planu symbolem 3U do rzeki Rosicy – szerokość w liniach rozgraniczających 20,0 – 40,0 m; jedna jezdni dwupasowa o szerokości 7,0 m; poszerzenie wlotów na skrzyżowaniu z Al. Jana Pawła II, most nad rzeką Rosicą;
- 2) ulica projektowana – **6KL1/2** – szerokość w liniach rozgraniczających 15,0 m; jedna jezdni dwupasowa o szerokości 6,0 m; poszerzenie wlotów na skrzyżowaniach z Al. Jana Pawła II i ulicą projektowaną oznaczoną symbolem 4KZ1/4;
- 3) ul. Puchalskiego na odcinku od Al. Jana Pawła II do ul. Czerwonych Kosynierów – **7KL1/2** - szerokość w liniach rozgraniczających 22,0 m; jedna jezdni dwupasowa o szerokości 6,0 m;

- 4) ul. Czerwonych Kosynierów na odcinku od ul. Puchalskiego do ul. Mazura – **8KL1/2** – szerokość w liniach rozgraniczających 16,0 – 20,0 m; jedna jezdnia dwupasowa o szerokości 6,0 m;
 - 5) ul. Mazura – **10KL1/2** - szerokość w liniach rozgraniczających 20,0 m; jedna jezdnia dwupasowa o szerokości 7,0 m; poszerzenie wlotów na skrzyżowaniu z Al. Jana Pawła II; ścieżka rowerowa na odcinku od południowej granicy obszaru objętego planem do Al. Jana Pawła II;
 - 6) ulica Zubrzyckiego - projektowana **11KL1/2** - szerokość w liniach rozgraniczających 20,0 m; jedna jezdnia dwupasowa o szerokości 6,0 m;
5. Dla ulic dojazdowych oznaczonych na rysunku planu symbolem KD ustala się:
- 1) ul. Swojska – **13KD1/2** – szerokość w liniach rozgraniczających 12,0 – 15,0m; jedna jezdnia dwupasowa o szerokości 6,0 m;
 - a) połączenie z ulicą projektowaną oznaczoną symbolem 4KZ1/4 na zasadzie prawoskrętu;
 - 2) ul. Pałacowa – **14KD1/2** – szerokość w liniach rozgraniczających 12,0 - 17,0 m, jedna jezdnia dwupasowa o szerokości 6,0 – 7,0 m;
 - 3) ulica projektowana – **15KD1/2** – w liniach rozgraniczających Al. Jana Pawła II; jedna jezdnia dwupasowa o szerokości 5,0 m zakończona placem manewrowym;
 - 4) ulica projektowana – **16KD1/2** - szerokość w liniach rozgraniczających 25,0 m; jedna jezdnia dwupasowa o szerokości 6,0 m;
 - 5) ulica projektowana - **17KD1/2** - szerokość w liniach rozgraniczających 20,0 m; jedna jezdnia dwupasowa o szerokości 6,0 m;
 - 6) ulica projektowana – **18KD1/2** - szerokość w liniach rozgraniczających 12,0 m; jedna jezdnia dwupasowa o szerokości 6,0 m zakończona placem manewrowym;
 - 7) ul. Synów Pułku – **19KD1/2** - szerokość w liniach rozgraniczających 10,0 m; jedna jezdnia dwupasowa o szerokości 5,0 m zakończona placem manewrowym;
 - 8) ulica projektowana – **20KD1/2** - szerokość w liniach rozgraniczających 12,0 m; jedna jezdnia dwupasowa o szerokości 6,0 m;
 - 9) ulica projektowana - **21KD1/2** - szerokość w liniach rozgraniczających 12,0 m; jedna jezdnia dwupasowa o szerokości 6,0 m;
 - 10) ulica projektowana – **22KD1/2** - szerokość w liniach rozgraniczających 12,0 m; jedna jezdnia dwupasowa o szerokości 6,0 m;
 - 11) ulica projektowana – **23KD1/2** - szerokość w liniach rozgraniczających 12,0 m; jedna jezdnia dwupasowa o szerokości 6,0 m;
 - 12) ulica projektowana – **24KD1/2** – szerokość w liniach rozgraniczających 12,0 m; jedna jezdnia dwupasowa o szerokości 6,0 m zakończona placem manewrowym;
 - 13) ulica projektowana – **25KD1/2** - szerokość w liniach rozgraniczających 12,0 m; jedna jezdnia dwupasowa o szerokości 6,0 m zakończona placem manewrowym;
 - 14) ulica projektowana – **26KD1/2** – w liniach rozgraniczających Al. Jana Pawła II; jedna jezdnia dwupasowa o szerokości 5,0 m zakończona placem manewrowym; dopuszcza się połączenie z Al. Jana Pawła II tylko na zasadzie prawoskrętu;
 - 15) ulica projektowana – **27KD1/2** - szerokość w liniach rozgraniczających 10,0 m; jedna jezdnia dwupasowa o szerokości 6,0 m zakończona placem manewrowym;
 - 16) ulica projektowana – **28KD1/2** - szerokość w liniach rozgraniczających 10,0 m; jedna jezdnia dwupasowa o szerokości 6,0 m zakończona placem manewrowym;
 - 17) ulica projektowana – **29KD1/2** - szerokość w liniach rozgraniczających 12,0 m; jedna jezdnia dwupasowa o szerokości 6,0 m zakończona placem manewrowym;
 - 18) ulica projektowana – **30KD1/2** - szerokość w liniach rozgraniczających 12,0 m; jedna jezdnia dwupasowa o szerokości 6,0 m;
 - 19) ulica projektowana – **31KD1/2** - szerokość w liniach rozgraniczających 12,0 m; jedna jezdnia dwupasowa o szerokości 6,0 m zakończona placem manewrowym;
 - 20) ul. Św. Wojciecha i jej projektowane przedłużenie w kierunku wschodnim – **33KD1/2** - szerokość w liniach rozgraniczających 15,0 - 28,0 m; jedna jezdnia dwupasowa o szerokości 6,0 m;
 - 21) ulica projektowana – **35KD1/2** – szerokość w liniach rozgraniczających 12,0 m; jedna jezdnia dwupasowa o szerokości 6,0 m zakończona placem manewrowym;
 - 22) ulica projektowana – **36KD1/2** - szerokość w liniach rozgraniczających 15,0 m; jedna jezdnia dwupasowa o szerokości 6,0 m;

- 23) ul. Rogowskiego – **37KD1/2** - szerokość w liniach rozgraniczających 15,0 m; jedna jezdnia dwupasowa o szerokości 6,0 m;
 - 24) ul. Puchalskiego na odcinku od ul. Czerwonych Kosynierów do ul. Rogowskiego – **38KD1/2** - szerokość w liniach rozgraniczających 22,0 m; jedna jezdnia dwupasowa o szerokości 6,0 m;
 - 25) ulica projektowana – **39KD1/2** - szerokość w liniach rozgraniczających 15,0 m; jedna jezdnia dwupasowa o szerokości 6,0 m zakończona placem manewrowym;
 - 26) ulica projektowana – **40KD1/2** - szerokość w liniach rozgraniczających 12,0 m; jedna jezdnia dwupasowa o szerokości 6,0 m zakończona placem manewrowym;
 - 27) ul. Wiśniewskiego – na odcinku od Al. Jana Pawła II do ul. Czerwonych Kosynierów – **41KD1/2** - szerokość w liniach rozgraniczających 18,0 m, jedna jezdnia dwupasowa o szerokości 6,0 m;
 - 28) ul. Gościniec – na odcinku od projektowanej ulicy 33KD1/2 do ul. Mazura – **42KD1/2** - szerokość w liniach rozgraniczających 14,0 – 16,0 m; jedna jezdnia dwupasowa o szerokości 5,0 – 6,0 m;
 - 29) ulica projektowana – **43KD1/2** - szerokość w liniach rozgraniczających 10,0 - 17,0 m; jedna jezdnia dwupasowa o szerokości 5,0 - 6,0 m;
 - 30) ulice projektowane – **44KD1/2, 45KD1/2** - szerokość w liniach rozgraniczających 12,0 m; jedna jezdnia dwupasowa o szerokości 6,0 m, zakończone placami manewrowymi.
6. Dla ciągów pieszo – jezdnych oznaczonych na rysunku planu symbolem KY ustala się:
- 1) ciąg pieszo – jezdny – **12KY** – szerokość w liniach rozgraniczających 8,0 m;
 - 2) ciąg pieszo – jezdny – **32KY** – szerokość w liniach rozgraniczających 5,0 m;
 - 3) ciąg pieszo – jezdny – **34KY** – szerokość w liniach rozgraniczających 6,0 m;
 - 4) ciąg pieszo – jezdny – **46KY** – szerokość w liniach rozgraniczających 8,0 m;
 - 5) ciągi pieszo – jezdne – **47KY, 48KY, 49KY** – szerokość w liniach rozgraniczających 5,0 m;
 - 6) ul. Kombatantów – **50KY** – szerokość w liniach rozgraniczających 7,0 - 12,0 m;
 - 7) ciąg pieszo – jezdny – **51KY** – szerokość w liniach rozgraniczających 5,0 – 15,0m;
 - 8) ciąg pieszo – jezdny – **52KY** – szerokość w liniach rozgraniczających 4,0 m;
 - 9) ciąg pieszo – jezdny – **53KY** – szerokość w liniach rozgraniczających 12,0 – 17,0 m;
 - 10) ciąg pieszo – jezdny – **54KY** – szerokość w liniach rozgraniczających 7,0 m;
 - 11) ciąg pieszo – jezdny – **55KY** – szerokość w liniach rozgraniczających 8,0 m;
 - 12) ul. Gościniec na odcinku od ulicy projektowanej oznaczonej symbolem 4KZ1/4 do ulicy oznaczonej symbolem 42KD1/2 – **56KY** – zmienna szerokość w liniach rozgraniczających wg rysunku planu;
 - 13) ciągi pieszo – jezdne – **57KY, 58KY, 59KY, 60KY** – zmienna szerokość w liniach rozgraniczających wg rysunku planu;
 - 14) ciąg pieszo – jezdny – **61KY** – szerokość w liniach rozgraniczających 6,0 m;
 - 15) ul. Zubrzyckiego – **62KY** – szerokość w liniach rozgraniczających 6,0 m;
 - 16) ciąg pieszo - jezdny – **63KY** – szerokość w liniach rozgraniczających 10,0 m;
 - 17) ul. Gościniec na odcinku od ulicy projektowanej oznaczonej symbolem 4KZ1/4 do Dróg dojazdowych do II przeprawy mostowej oraz na odcinku wzdłuż Dróg dojazdowych do II przeprawy mostowej od ul. Gościniec do ulicy oznaczonej symbolem 25KD1/2 – **64KY** zmienna szerokość w liniach rozgraniczających wg rysunku planu
 - a) odcinek wzdłuż Dróg dojazdowych do II przeprawy mostowej od ul. Gościniec do ulicy oznaczonej symbolem 25KD1/2 do czasu realizacji zagospodarowania ustalonego planem będzie zapewniał możliwości dojazdu do pól;
 - 18) ciąg pieszo-jezdny **80KY** – szerokość w liniach rozgraniczających 16,0 m;
 - 19) ciąg pieszo-jezdny **81KY** – usytuowany w liniach rozgraniczających ul. Wyszogrodzkiej.
7. Dla ciągów pieszych oznaczonych na rysunku planu symbolem KX ustala się:
- 1) ciąg pieszy - **65KX** - szerokość w liniach rozgraniczających 4,0 m;
 - 2) ciąg pieszy – **66KX, 67KX** - szerokość w liniach rozgraniczających 6,0 m;
 - 3) ciąg pieszy – **68KX** - szerokość w liniach rozgraniczających 17,0 m;
 - 4) ciąg pieszy – **69KX** – łączy się z głównym ciągiem pieszym oznaczonym na rysunku planu symbolem 70 KX; dla ciągu obowiązuje:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających 22,0 m,
 - b) zaleca się zagospodarowanie nawiązujące do głównego ciągu (posadzka, nawierzchnia, zieleń ozdobna, elementy małej architektury, oświetlenie);

- 5) ciąg pieszy – **70KX** – główny ciąg pieszy łączący osiedle Podolszyce Południe poprzez teren ośrodka handlowego usytuowanego po obydwu stronach ul. Wyszogrodzkiej (bezkolizyjne przejście przez ul. Wyszogrodzką) z osiedlem Podolszyce Północ; dla ciągu obowiązują:
 - a) zakaz wtórnych podziałów,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) urządzenie w formie wnętrza urbanistycznego – placu oraz pasaży pieszych łączących się z nim,
 - d) najmniejszym przedsięwzięciem realizacyjnym obejmującym: posadzkę – nawierzchnię, zielenią ozdobną, elementy małej architektury tj. ławki, murki, rzeźby, fontanny ustala się teren wyszczególniony na rysunku planu; projekt zagospodarowania winien uwzględniać dalszą kontynuację ciągu na terenie ośrodka handlowego położonego między ul. Czwartaków oznaczoną na rysunku planu symbolem 5KL1/2 i ul. Wyszogrodzką oznaczoną na rysunku planu symbolem 2KG2/2,
 - e) zakaz ruchu kołowego (poza obsługą techniczną);
 - 6) ciąg pieszy – **71KX** - łączy się z głównym ciągiem pieszym oznaczonym na rysunku planu symbolem 70 KX; dla ciągu obowiązują:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających 18,0 m,
 - b) zaleca się zagospodarowanie nawiązujące do głównego ciągu (posadzka, nawierzchnia, zielenią ozdobną, elementy małej architektury, oświetlenie);
 - 7) ciąg pieszy – **72KX** - szerokość w liniach rozgraniczających 18,0 m;
 - 8) ciąg pieszy – **73KX** – zmienna szerokość w liniach rozgraniczających wg rysunku planu;
 - 9) ciąg pieszy – wnętrza urbanistyczne – **74KX** – plac przed kościołem stanowiący zakończenie od strony południowej głównego ciągu pieszego łączącego osiedla Podolszyce Południe i Podolszyce Północ; dla placu obowiązują:
 - a) linie rozgraniczające zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) powiązanie w zakresie zagospodarowania (nawierzchnia, dojścia piesze, oświetlenie, elementy małej architektury) z terenami oznaczonymi na rysunku planu symbolami 1KS i 3ZP,
 - c) dopuszcza się zagospodarowanie w formie zieleni wysokiej,
 - d) dopuszcza się urządzenie miejsc postojowych o łącznej powierzchni nie przekraczającej 40% powierzchni placu,
 - e) dopuszcza się lokalizację podziemnego parkingu;
 - 10) ciąg pieszy – **75KX** – szerokość w liniach rozgraniczających 8,0 m;
 - 11) ciąg pieszy – **76KX** – szerokość w liniach rozgraniczających 5,0 m;
 - 12) ciąg pieszy – **77KX** – szerokość w liniach rozgraniczających 18,0 m;
 - 13) ciąg pieszy – **78KX** – szerokość w liniach rozgraniczających 8,0 m;
 - 14) ciąg pieszy (fragment ul. Gościniec) – **79KX** - szerokość w liniach rozgraniczających 6,0 m;
 - 15) ciąg pieszy – **82KX** – szerokość w liniach rozgraniczających 5,0 m.
8. Dla wyszczególnionych poniżej ulic, oprócz ustaleń zawartych w ust. 2, 3, 4, 5, wprowadza się dodatkowe ustalenia:
- 1) dla ulic oznaczonych na rysunku planu symbolami: **2KG2/2; 4KZ1/2; 5KL1/2; 6KL1/2; 10KL1/2; 31KD1/2; 42KD1/2** oraz ciągów pieszo – jezdnych oznaczonych na rysunku planu symbolami: **12KY; 34KY** dodatkowo ustala się:
 - a) dla nowych ulic lub ich fragmentów lokalizowanych w strefie bezwzględnej ochrony zboczy, oznaczonej na rysunku planu należy wykonać badania geologiczne (geotechniczne) w celu ich właściwego zaprojektowania,
 - b) wszelkie roboty ziemne prowadzone w ramach strefy oznaczonej na rysunku planu należy uzgodnić z właściwymi miejskimi służbami ds. ochrony środowiska kompetentnymi w zakresie geologii;
 - 2) dla ulic oznaczonych na rysunku planu symbolami: **11KL1/2; 21KD1/2; 22KD1/2; 24KD1/2; 25KD1/2; 25KD1/2; 29KD1/2; 30KD1/2; 33KD1/2; 35KD1/2; 44KD1/2; 45KD1/2** oraz ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego na rysunku planu symbolem **80KY** dodatkowo ustala się:
 - a) wszelkie roboty ziemne prowadzone w ramach strefy oznaczonej na rysunku planu należy uzgodnić z właściwymi miejskimi służbami ds. ochrony środowiska kompetentnymi w zakresie geologii.

Rozdział 4 **Przepisy przejściowe i końcowe**

§ 26. 1. Na podstawie art. 10 ust. 3 oraz art. 36 ust. 3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym, dla wszystkich terenów objętych planem ustala się dla naliczania jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości stawkę w wysokości 0%.

§ 27. Do spraw z zakresu zagospodarowania przestrzennego wszczętych przed dniem wejścia w życie niniejszej uchwały, a niezakończonych decyzją ostateczną stosuje się ustalenia niniejszej uchwały.

§ 28. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Płocka.

§ 29. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

Przewodniczący Rady Miasta Płocka

Tomasz Korga

