

Projekt

z dnia 26 lipca 2023 r.

Zatwierdzony przez

UCHWAŁA NR
RADY MIASTA PŁOCKA

z dnia 2023 r.

w sprawie Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Braci Jeziorowskich w Płocku

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977) oraz art. 7 ust. 1 pkt 1, art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40 z późn. zm.) w związku z Uchwałą Nr 680/XXXIX/2022 Rady Miasta Płocka z dnia 24 lutego 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Braci Jeziorowskich w Płocku oraz stwierdzając, iż ustalenia planu nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Płocka, przyjętego uchwałą Nr 565/XXXIII/2013 Rady Miasta Płocka z dnia 26 marca 2013 r., Rada Miasta Płocka uchwała, co następuje:

DZIAŁ I.**Ustalenia ogólne****Rozdział 1.****Zakres obowiązywania planu**

§ 1. 1. Uchwała się Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Braci Jeziorowskich w Płocku, zwany dalej „planem”.

2. Granice obszaru objętego planem przebiegają zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

3. Załącznikami do uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000, będący integralną częścią uchwały, stanowiący załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3;
- 4) dane przestrzenne, stanowiące załącznik nr 4.

§ 2. 1. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **akcencie kolorystycznym i materiałowym** – należy przez to rozumieć fragment elewacji wyróżniający się zastosowanym kolorem lub materiałem wykończenia; w szczególności akcentem takim może być: fragment ściany zewnętrznej, element zadaszenia, bariereki, stolarki lub innego detalu;
- 2) **budynku istniejącym** – należy przez to rozumieć budynek, który w dniu wejścia w życie planu lub po tym terminie:
 - a) istnieje,
 - b) jest w trakcie realizacji,
 - c) posiada prawo do realizacji na podstawie ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę lub zgłoszenia, o których mowa w przepisach odrębnych dotyczących budownictwa;
- 3) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o spadku nieprzekraczającym 12°;
- 4) **dachu zielonym** – należy przez to rozumieć dach płaski, którego zewnętrzną warstwę tworzy teren biologicznie czynny, w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących budownictwa;

- 5) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć linię rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, ustaloną niniejszym planem;
- 6) **miejscu postojowym dla rowerów** – należy przez to rozumieć miejsce umożliwiające pozostawienie roweru zlokalizowane w:
- budynku, w specjalnie wydzielonej przestrzeni,
 - altanie, wiacie lub na terenie otwartym, przy czym stanowisko takie należy wyposażyć w stojak rowerowy, umożliwiający zapięcie jednocześnie ramy i jednego koła oraz oparcie roweru, lokalizowany pośrodku przestrzeni o wymiarach minimalnych: 110 cm x 190 cm, zapewniającej 2 miejsca postojowe dla rowerów;
- 7) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie określające najmniejszą dopuszczalną odległość ściany budynku od ulicy lub innych terenów publicznie dostępnych, przy czym:
- dopuszcza się wysunięcie poza linię zabudowy elementów takich jak:
 - balkony, tarasy, werandy, loggie – o maksymalnie 2,0 m,
 - zadaszenia nad wejściami i wjazdami do budynków, tarasami i werandami – o maksymalnie 2,0 m,
 - schody zewnętrzne, podnośniki pionowe, rampy i pochylnie – o maksymalnie 3,5 m,
 - gzymsy, okapy, elementy odwodnienia dachu i inne detale – o maksymalnie 0,5 m,
 - panele fotowoltaiczne, panele słoneczne, zielone ściany – o maksymalnie 0,7 m,
 - dopuszcza się lokalizowanie poza liniami zabudowy: podziemnych części budynków, altan oraz wiat, zgodnie z ustaleniami planu;
- 8) **obszarze planu** – należy przez to rozumieć obszar objęty ustaleniami niniejszej uchwały w granicach przedstawionych na rysunku planu;
- 9) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu biologicznie czynnego, określonego w przepisach odrębnych z zakresu budownictwa;
- 10) **powierzchni złożonej z paneli fotowoltaicznych** – należy przez to rozumieć płaską strukturę pokrytą ogniwami fotowoltaicznymi służącymi produkcji energii, zlokalizowaną na elewacji budynku lub innego obiektu budowlanego, w formie płaszczyzny równoległej do tej elewacji; struktura taka może być zlokalizowana:
- bezpośrednio na ścianie,
 - na własnej konstrukcji z zastrzeżeniem, że panele nie mogą być odsunięte od lica ściany na odległość większą niż 0,7 m;
- 11) **przepisach odrębnych** - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz przepisy aktów prawa miejscowego;
- 12) **przeznaczeniu terenu** - należy przez to rozumieć ustalony planem sposób zagospodarowania i użytkowania terenu, wyznaczonego liniami rozgraniczającymi;
- 13) **systemie NCS** – należy przez to rozumieć system opisu barwy polegający na nadaniu jej notacji określającej procentową zawartość podstawowych kolorów: żółci, czerwieni, błękitu i zieleni oraz stopnia szernienia i chromatyczności; dwie pierwsze cyfry z numerycznego zapisu barwy świadczą o procentowej zawartości czerni, a dwie kolejne o stopniu chromatyczności, również wyrażonym w procentach; końcowa część zapisu podaje odcień barwy przez określenie podobieństwa do odpowiednich kolorów podstawowych: żółci – Y, czerwieni – R, błękitu – B i zieleni – G, lub N w przypadku kolorów achromatycznych;
- 14) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar objęty ustaleniami planu, o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony symbolem, w którym litery oznaczają przeznaczenie terenu, a liczby oznaczają numer terenu wyróżniający go z terenów o tym samym przeznaczeniu w obszarze;

- 15) **usługach** – należy przez to rozumieć działalność służącą zaspokajaniu potrzeb, niezwiązaną z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi, realizowaną: w budynkach, lokalach usługowych wydzielonych w ramach budynków lub na terenie;
- 16) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć:
- wysokość budynków, mierzona zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - wysokość pozostałych obiektów budowlanych, mierzona od poziomu terenu do najwyższego położonego punktu obiektu;
- 17) **zielonej ścianie** – należy przez to rozumieć pionową strukturę, której przynajmniej jeden bok pokryty jest roślinnością o zapewnionych warunkach wegetacji; struktura taka może być lokalizowana:
- bezpośrednio na elewacji budynku lub innego obiektu budowlanego,
 - na konstrukcji samonośnej odsuniętej o nie więcej niż 0,7 m od elewacji budynku lub innego obiektu budowlanego,
 - jako samodzielny obiekt.

2. Pojęcia i określenia użyte w ustaleniach planu, a nie zdefiniowane w ust. 1 należy rozumieć w sposób określony w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym lub w przepisach odrębnych, a w przypadku braku definicji – w rozumieniu powszechnym.

§ 3. 1. Dla obszaru objętego planem ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) zasady kształtowania krajobrazu;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 7) granice i sposoby zagospodarowania obiektów lub terenów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 11) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów;
- 12) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 13) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 14) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz granic przyległych nieruchomości;
- 15) kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
- 16) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.

2. Dla obszaru objętego planem nie ustala się:

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.
3. Ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów obowiązują łącznie z ustaleniami ogólnymi uchwały oraz ustaleniami obowiązującymi zawartymi na rysunku planu.

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

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) symbole literowo-cyfrowe określające klasę przeznaczenia terenu;
- 5) odległości określone w metrach;
- 6) strefa eksploatacyjna urządzeń kanalizacji deszczowej.

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

- 1) strefa ochronna terenów zamkniętych - kolejowych;
- 2) strefa 20 m od granicy terenów kolejowych.

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

Rozdział 2.

Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenu

§ 5. 1. Ustala się następujące rodzaje przeznaczenia terenów wydzielonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi:

- 1) **MW** – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) **U** – teren usług;
- 3) **ZP** – teren zieleni urządzonej;
- 4) **IE** – teren elektroenergetyki;
- 5) **KDD** – teren drogi dojazdowej;
- 6) **KR** – teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 7) **KPP** – teren komunikacji pieszej;
- 8) **KOP** – teren parkingu.

2. Przez realizację zabudowy i zagospodarowania terenu zgodną z ustalonym przeznaczeniem należy rozumieć budowę obiektów o funkcji zgodnej z ustalonym przeznaczeniem oraz towarzyszących im obiektów takich jak: infrastruktura techniczna, dojścia i dojazdy, parkingi, miejsca postojowe, zielen, obiekty małej architektury oraz obiekty o funkcji pomocniczej w stosunku do określonego w planie przeznaczenia – na zasadach określonych w planie.

§ 6. 1. Ustala się granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym:

- 1) linie rozgraniczające teren drogi dojazdowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **1KDD**;
- 2) linie rozgraniczające teren komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczony na rysunku planu symbolem **1KR**;
- 3) linie rozgraniczające teren komunikacji pieszej, oznaczony na rysunku planu symbolem **1KPP**;
- 4) linie rozgraniczające teren elektroenergetyki, oznaczony na rysunku planu symbolem **1IE**.

2. Dopuszcza się realizację inwestycji celu publicznego na terenach innych niż wymienione w ust. 1 w ramach przeznaczenia i warunków zagospodarowania terenu określonych dla poszczególnych terenów w ustaleniach szczegółowych.

Rozdział 3.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasady i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, zasady kształtowania krajobrazu oraz wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 7. 1. Ustala się linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, zgodnie z rysunkiem planu.

2. Ustala się budowę nowych budynków oraz odbudowę, rozbudowę i nadbudowę budynków istniejących – zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, wymogami przepisów odrębnych dotyczących budownictwa oraz ochrony środowiska oraz na zasadach określonych w planie.

3. Dopuszcza się przebudowę i remont istniejącej zabudowy niespełniającej ustaleń planu.

4. Zakazuje się lokalizowania na wyznaczonych terenach obiektów o funkcji innej niż związana z ustalonym dla terenu przeznaczeniem.

5. Zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych na terenach objętych planem, z wyjątkiem obiektów stanowiących zaplecze budowy – wyłącznie na czas trwania budowy.

6. Dopuszcza się sytuowanie ścian budynków w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną lub bezpośrednio przy tej granicy, z zastrzeżeniem zachowania ustaleń dla nieprzekraczalnej linii zabudowy oraz wymogów przepisów odrębnych.

7. Ustala się dla nowo wydzielanych działek budowlanych powierzchnię nie mniejszą niż minimalna powierzchnia działek uzyskiwanych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości określona w § 12, z uwzględnieniem ust. 8.

8. Wymogu opisanego w ust. 7 nie stosuje się dla działek wydzielanych pod: sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej, drogi, dojścia i dojazdy do działek budowlanych, powstałych w wyniku podziałów prowadzonych po wyznaczonych na rysunku planu liniach rozgraniczających, w celu polepszenia warunków zagospodarowania działki sąsiedniej oraz regulacji stanów prawnych nieruchomości.

9. W ramach kształtowania dachów:

1) zakazuje się stosowania jako pokrycia dachów:

a) budynków: blachy falistej oraz blachodachówki,

b) wiat i altan: blachodachówki;

2) nakazuje się realizację pokrycia dachów w odcieniach szarości, przy czym w przypadku pokryć z blachy dopuszcza się zastosowanie naturalnego koloru metalu lub stopów metali z jakich pokrycie jest wykonane;

3) nakazuje się zastosowanie jednorodnego materiału i koloru pokrycia dachów budynków znajdujących się w granicach działki budowlanej oraz w granicach jednego projektu zagospodarowania; wymóg nie dotyczy tarasów oraz dachów zielonych;

4) nakazuje się zastosowanie jednorodnego materiału i koloru pokrycia dachów altan i wiat znajdujących się w granicach działki budowlanej oraz w granicach jednego projektu zagospodarowania; wymóg nie dotyczy dachów zielonych;

5) dla budynków istniejących oraz istniejących wiat i altan dopuszcza się zachowanie istniejącego układu połączeń dachowych, niezależnie od ustaleń szczegółowych planu.

10. W ramach realizacji elewacji:

1) dla ścian, detali, obróbek blacharskich, elementów odwodnienia dachu oraz stolarki: budynków, wiat i altan – nakazuje się stosowanie rozwiązań kolorystycznych i materiałowych określonych w pkt 2-6, z zastrzeżeniem odstępstw określonych w pkt 7;

2) dla ścian obiektów budowlanych:

a) w zakresie materiałów wykończeniowych ścian budynków, altan oraz wiat dopuszcza się zastosowanie maksymalnie 2 materiałów spośród: tynku, kamienia naturalnego, betonu architektonicznego, metalu, włókno-cementu, laminatów typu HPL, ceramiki budowlanej, drewna oraz szkła,

b) w zakresie kolorystyki materiałów wykończeniowych ścian budynków, altan oraz wiat:

- dla powierzchni malowanych lub struktur barwionych – nakazuje się stosowanie jasnych kolorów, tj. kolorów, które wg systemu NCS posiadają do 30% domieszki czerni oraz nie przekraczają 20% chromatyczności barwy, lub kolorów im odpowiadających, z zastrzeżeniem, że dopuszcza się maksymalnie 3 kolory lub odcienie jednego koloru dla ścian wszystkich obiektów znajdujących się w granicach działki budowlanej oraz w granicach jednego projektu zagospodarowania; wymóg nie dotyczy dachów zielonych,
- dla materiałów wykończeniowych takich jak: ceramika budowlana, kamień naturalny, nie malowany metal, szkło – nakazuje się stosowanie naturalnej kolorystyki materiałów, z zastrzeżeniem że dla danego materiału dopuszcza się wyłącznie zastosowanie 2 różnych odcieni;

3) dla detali architektonicznych:

a) w zakresie materiału wykonania – nakazuje się realizację balustrad i barierek: balkonów, tarasów i schodów zewnętrznych:

- ażurowych – jako wykonanych z profili lub prętów metalowych,
- pełnych – jako wykonanych ze szkła lub wykończonych w materiale i kolorze stosowanym na elewacji,

b) w zakresie kolorystyki elementów:

- dopuszcza się realizację elementów metalowych elewacji, wyszczególnionych w lit. a – wyłącznie w kolorach: czarnym i odcieniach szarości,
- nakazuje się stosowanie jednego koloru dla elementów metalowych elewacji, w szczególności: balustrad, barierek, krat zewnętrznych oraz bram;

4) dla obróbek blacharskich i elementów odwodnienia dachu:

a) nakazuje się stosowanie wyłącznie jednego materiału dla wszystkich obróbek blacharskich znajdujących się w granicach działki budowlanej oraz w granicach jednego projektu zagospodarowania,

b) nakazuje się stosowanie wyłącznie jednego koloru dla wszystkich obróbek blacharskich znajdujących się w granicach działki budowlanej oraz w granicach jednego projektu zagospodarowania; dla obróbek blacharskich dopuszcza się kolor:

- w odcieniach zbliżonych do naturalnych kolorów blach,
- w odcieniach grafitu i szarości,
- w odcieniach zbliżonych do koloru pokrycia dachu,

c) nakazuje się stosowanie jednego koloru dla wszystkich elementów odwodnienia dachów znajdujących się w granicach działki budowlanej oraz w granicach jednego projektu zagospodarowania; dla elementów odwodnienia dachu dopuszcza się kolor:

- w odcieniu zbliżonym do naturalnego koloru blach,
- w odcieniach grafitu i szarości,
- w odcieniach zbliżonych do koloru pokrycia dachu;

5) dla stolarki okiennej i drzwiowej:

a) nakazuje się stosowanie jednolitej kolorystyki dla wszystkich elementów stolarki znajdujących się w granicach działki budowlanej oraz w granicach jednego projektu zagospodarowania, z zastrzeżeniem, że:

- dla drzwi wejściowych i bram – dopuszcza się odrębną, jednolitą kolorystykę, obowiązującą dla całej stolarki wszystkich drzwi wejściowych i bram w granicach działki budowlanej oraz w granicach jednego projektu zagospodarowania,

- dla okien kondygnacji podziemnych i pomieszczeń garażowych – dopuszcza się odrębną, jednolitą kolorystykę, obowiązującą dla całej stolarki kondygnacji podziemnych i pomieszczeń garażowych w granicach działki budowlanej oraz w granicach jednego projektu zagospodarowania,
- b) nakazuje się stosowanie wyłącznie kolorów w odcieniach: bieli, szarości lub brązów,
- c) nakazuje się, dla otworów okiennych i drzwiowych oraz szklanych elewacji – stosowanie wyłącznie szkła bezbarwnego lub w kolorze szarym,
- d) zakazuje się, dla otworów okiennych i drzwiowych oraz szklanych elewacji – stosowania szkła refleksyjnego;
- 6) nakazuje się stosowanie rodzaju i kolorów materiałów wykończeniowych zapewniających spójność estetyczną w granicach działki budowlanej oraz w granicach jednego projektu zagospodarowania:
 - a) wszystkim budynkom,
 - b) wszystkim wiatom i altanom;
- 7) dopuszcza się inne rozwiązania w zakresie materiałów, kolorów i formy dla:
 - a) ścian **budynków istniejących oraz istniejących wiat i altan** – dla których dopuszcza się zachowanie i odtworzenie zastosowanych rozwiązań,
 - b) **akcentów kolorystycznych i materiałowych** o łącznej powierzchni nie większej niż 10% powierzchni elewacji, obliczonej poprzez rzutowanie widoku danej elewacji na równoległą do niej płaszczyznę,
 - c) **zielonych ścian**,
 - d) **powierzchni złożonych z paneli fotowoltaicznych**, przy czym:
 - powierzchnię taką można lokalizować wyłącznie na ścianie pozbawionej okien i drzwi,
 - powierzchnia taka musi stanowić minimum 50% powierzchni danej ściany, na której jest montowana.

§ 8. 1. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych nakazuje się stosowanie rozwiązań technicznych zapewniających warunki dla poruszania się osobom o ograniczonej zdolności poruszania się i osobom niepełnosprawnym, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 4.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

§ 9. 1. Nakazuje się zachowanie dopuszczalnych poziomów hałasu określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska:

- 1) na terenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczonym symbolem **1MW** - jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego;
- 2) tereny usług oznaczone symbolami **1U-3U**, teren elektroenergetyki oznaczony symbolem **1IE**, teren zieleni urządzonej oznaczony symbolem **1ZP**, teren drogi dojazdowej oznaczony symbolem **1KDD**, teren komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczony symbolem **1KR**, teren komunikacji pieszej oznaczony symbolem **1KPP**, teren parkingu oznaczony symbolem **1KOP** - nie podlegają ochronie akustycznej.

2. Ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej, zgodnie z ustaleniami dla poszczególnych terenów.

3. Zakazuje się lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska.

4. Zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska.

5. Zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska, z wyjątkiem przedsięwzięć z zakresu infrastruktury technicznej, dróg, parkingów, wraz z towarzyszącą im infrastrukturą.

6. Zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć niedotrzymujących standardów jakości środowiska, określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony środowiska, na terenie oraz poza terenem działki budowlanej, na której są zlokalizowane.

7. Nakazuje się prowadzenie gospodarki odpadami komunalnymi w oparciu o przepisy odrębne.

8. Nakazuje się zaspokojenie potrzeb grzewczych i innych potrzeb energetycznych poprzez przyłączenie do miejskiego systemu ciepłowniczego lub poprzez zastosowanie energii elektrycznej, gazu, oleju opałowego, z zastosowaniem technologii przyjaznych środowisku lub alternatywnych źródeł energii.

9. Nakazuje się minimalizację uciążliwości dla środowiska poprzez stosowanie rozwiązań technicznych ograniczających emisję zanieczyszczeń, hałasu, promieniowania.

10. Ustala się **ochronę wód powierzchniowych i podziemnych** poprzez:

- 1) odprowadzanie ścieków, zgodnie z warunkami § 14 ust. 3;
- 2) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych, zgodnie z warunkami § 14 ust. 4.

11. Ustala się **ochronę powietrza przed zanieczyszczeniami** poprzez:

- 1) realizację systemu gazowniczego i zaopatrzenia w gaz, zgodnie z warunkami § 14 ust. 5;
- 2) realizację zaopatrzenia w ciepło i chłód, zgodnie z warunkami § 14 ust. 6.

12. Ustala się **ochronę powierzchni ziemi przed zanieczyszczeniami** poprzez:

- 1) zakaz trwałego składowania odpadów w miejscu ich powstawania;
- 2) nakaz urządzenia miejsc na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych, lokalizowanych na terenie, w sposób uniemożliwiający przedostawanie się zanieczyszczeń do ziemi i wynikający z przepisów odrębnych dotyczących budownictwa oraz utrzymania czystości i porządku w gminach.

13. Ustala się **ochronę przed polami elektromagnetycznymi** poprzez zakaz lokalizacji obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, które powodują przekroczenie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony środowiska, w obrębie budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi, w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu budownictwa.

14. Ustala się **ochronę przed zanieczyszczeniem świetlnym** poprzez:

- 1) zakaz stosowania:
 - a) oświetlenia zewnętrznego bezpośrednio emitującego światło powyżej płaszczyzny poziomej wyznaczonej przez najwyższy punkt przeziernego elementu oprawy,
 - b) opraw oświetleniowych o temperaturze barwowej:
 - powyżej 4100 K – na terenach dróg publicznych,
 - powyżej 3100 K – na pozostałych terenach;
- 2) zakaz określony w pkt 1 nie dotyczy:
 - a) iluminacji obiektów budowlanych, dla których dopuszcza się oświetlanie w sposób nieemitujący światła poza obrys danego obiektu,
 - b) oświetlenia imprez i wydarzeń publicznych,
 - c) oświetlenia świątecznego,
 - d) instalacji artystycznych,
 - e) oświetlenia na skrzyżowaniach i przejściach dla pieszych,
 - f) innego oświetlenia regulowanego przepisami odrębnymi.

15. Nakazuje się stosowanie wszelkich zabezpieczeń technicznych dla ochrony środowiska, szczególnie wód podziemnych przy realizacji nowych inwestycji, ze względu na położenie obszaru planu w obrębie głównego zbiornika wód podziemnych (GZWP) Nr 215 - Subniecka Warszawska.

Rozdział 5.

Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania obiektów lub terenów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych

§ 10. 1. W celu zapewnienia prawidłowej eksploatacji linii kolejowej, działania urządzeń związanych z prowadzeniem ruchu kolejowego oraz bezpieczeństwa ruchu kolejowego:

- 1) wyznacza się strefę ochronną terenów zamkniętych - kolejowych, zgodnie z rysunkiem planu, w granicach której usytuowanie budowli, budynków, drzew i krzewów oraz wykonywanie robót ziemnych podlega ustaleniom wynikającym z przepisów odrębnych z zakresu transportu kolejowego;
- 2) wyznacza się strefę 20 m od granicy terenów kolejowych, zgodnie z rysunkiem planu, w granicach której wykonywanie robót ziemnych podlega ustaleniom wynikającym z przepisów odrębnych z zakresu transportu kolejowego.

Rozdział 6.

Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

§ 11. 1. W związku z lokalizacją w otoczeniu lotniska:

- 1) obszar planu znajduje się w zasięgu powierzchni ograniczających przeszkody dla lotniska - powierzchni poziomej wewnętrznej usytuowanej na wysokości 145,5 m n.p.m. - określonej w dokumentacji rejestracyjnej lotniska „Płock”;
- 2) w zasięgu powierzchni, o której mowa w pkt 1 nakazuje się ograniczenie wysokości obiektów budowlanych oraz naturalnych, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych dotyczących lotnictwa;
- 3) ograniczenia wysokości, o których mowa w pkt 1 i 2 obejmują również urządzenia umieszczone na obiektach budowlanych, w tym urządzenia infrastruktury i sieci telekomunikacyjnych, a w przypadku dróg lub linii kolejowych również ich skrajnie;
- 4) na obszarze planu zakazuje się budowy i rozbudowy obiektów budowlanych sprzyjających występowaniu zwierząt stwarzających zagrożenie dla ruchu statków powietrznych.

2. W związku z lokalizacją przepompowni i infrastruktury odprowadzającej wody opadowe z podziemnego przejścia pod torami kolejowymi, znajdującego się częściowo na obszarze planu:

- 1) wyznacza się strefę eksploatacyjną urządzeń kanalizacji deszczowej o szerokości 4 m, po 2 m od osi infrastruktury, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) w granicach strefy, o której mowa w pkt 1 zakazuje się lokalizowania zabudowy oraz dokonywania nasadzeń drzew i krzewów.

3. Na obszarze planu wyznacza się wzdłuż istniejących i projektowanych linii elektroenergetycznych dystrybucyjnych - linii kablowych SN i nn 0,4 kV - pasy technologiczne o szerokości 0,5 m (po 0,25 m z każdej ze stron od osi linii), na obszarze których obowiązują ograniczenia zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Pozostałe ustalenia zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów.

Rozdział 7.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 12. 1. W granicach obszaru objętego planem nie ustala się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

2. W ramach scalania i podziału nieruchomości ustala się:

- 1) minimalną powierzchnię działki:
 - a) dla terenu 1MW: 1800 m²,
 - b) dla pozostałych terenów: 300 m²;
- 2) minimalną szerokość frontu wydzielonej działki:
 - a) dla terenu 1MW: 25 m,
 - b) dla pozostałych terenów: 20 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego lub linii rozgraniczających teren drogi od 70° do 110°.

3. Dopuszcza się uzyskiwanie parametrów innych niż ustalone w ust. 2 dla działek wydzielanych pod: sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej, drogi, dojścia i dojazdy do działek budowlanych, powstałych w wyniku podziałów prowadzonych po wyznaczonych na rysunku planu liniach rozgraniczających, w celu polepszenia warunków zagospodarowania działki sąsiedniej oraz regulacji stanów prawnych nieruchomości.

Rozdział 8.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 13. 1. Ustala się obsługę komunikacyjną obszaru oraz powiązanie z zewnętrznym układem komunikacyjnym poprzez: teren drogi dojazdowej oznaczony symbolem **1KDD**, teren komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczony symbolem **1KR**, teren komunikacji pieszej oznaczony symbolem **1KPP** oraz ulicę Braci Jeziorowskich, znajdującą się częściowo poza obszarem planu.

2. Ustala się parametry drogi dojazdowej i pozostałych terenów komunikacyjnych, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów oraz zgodnie z rysunkiem planu.

3. W zakresie minimalnej liczby miejsc postojowych, w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposobu ich realizacji:

- 1) nakazuje się zapewnienie miejsc postojowych w granicach działki budowlanej lub działek budowlanych, na których zlokalizowana jest inwestycja;
- 2) nakazuje się zapewnienie miejsc postojowych dla samochodów osobowych w ilości dostosowanej do programu funkcjonalno-użytkowego obiektu zgodnie z wskaźnikami ilościowymi:
 - a) dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych:
 - minimum 1 na 1 lokal mieszkalny,
 - maksimum 2 na 1 lokal mieszkalny,
 - 10% miejsc postojowych należy urządzić jako ogólnodostępne,
 - b) dla obiektów usługowych, w szczególności: usług gastronomii, rozrywki, rzemiosła, biurowych, zdrowia, pocztowych, finansowych oraz obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży poniżej 2000 m², w tym obiektów handlowo-usługowych:
 - o powierzchni użytkowej mniejszej lub równej 50 m² – minimum 0,01 na 1000 m² powierzchni użytkowej,
 - o powierzchni użytkowej powyżej 50 m² – minimum 12 na 1000 m² powierzchni użytkowej;
- 3) nakazuje się w przypadku obiektów lub terenów wielofunkcyjnych wyliczenie miejsc postojowych jako sumy miejsc wymaganych dla poszczególnych rodzajów przeznaczenia lub funkcji obiektów;
- 4) nakazuje się przy określaniu ilości miejsc postojowych dla obiektów rozbudowywanych, przebudowywanych lub nadbudowywanych, generujących nowe miejsca postojowe - dokonanie całościowego bilansu obiektu uwzględniającego zarówno część istniejącą jak i nową;
- 5) dla zmiany sposobu użytkowania:
 - a) obejmującej 15% i więcej powierzchni użytkowej całego obiektu budowlanego – nakazuje się, przy określaniu ilości miejsc postojowych, dokonanie bilansu miejsc postojowych tylko dla funkcji i powierzchni objętych tą zmianą,
 - b) obejmującej mniej niż 15% powierzchni użytkowej obiektu budowlanego – nakazuje się określić liczbę miejsc postojowych jako: minimum 0,01 na 1000 m² powierzchni użytkowej objętej tą zmianą;
- 6) nakazuje się przy obliczaniu liczby miejsc postojowych zaokrąślać wartości ułamkowe zawsze w dół, do najbliższej liczby całkowitej;
- 7) nakazuje się urządzenie miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości nie mniejszej niż określona dla stanowisk postojowych wyznaczanych na drogach publicznych, strefach zamieszkania i strefach ruchu, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych dotyczących dróg publicznych;
- 8) dopuszcza się realizację parkingów naziemnych i podziemnych, o ile nie narusza to ustaleń szczegółowych;
- 9) nakazuje się zapewnienie miejsc postojowych dla rowerów w ilości dostosowanej do programu funkcjonalno-użytkowego obiektu zgodnie z wskaźnikami ilościowymi:

- a) dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych: minimum 1 na 1 lokal mieszkalny,
 - b) dla obiektów usługowych, w szczególności usług: gastronomii, rozrywki, rzemiosła, biurowych, zdrowia, pocztowych, finansowych oraz obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży poniżej 2000 m², w tym obiektów handlowo-usługowych:
 - o powierzchni użytkowej mniejszej lub równej 50 m² – minimum 0,01 na 1000 m² powierzchni użytkowej,
 - o powierzchni użytkowej powyżej 50 m² – minimum 10 na 1000 m² powierzchni użytkowej;
- 10) nakazuje się realizację miejsc postojowych dla rowerów:
- a) w przypadku budynków mieszkalnych: minimum 50% miejsc postojowych jako miejsc zadaszonych,
 - b) w przypadku budynków mieszkalnych i obiektów usługowych: minimum 50% miejsc postojowych na poziomie terenu;
- 11) zagospodarowanie, użytkowanie i utrzymanie terenów komunikacji kołowej, parkingów i komunikacji pieszej wymaga uwzględnienia potrzeb osób niepełnosprawnych – zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 9.

Zasady modernizacji, przebudowy, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej

§ 14. 1. W ramach uzbrojenia terenu:

- 1) dopuszcza się budowę nowych oraz zachowanie i użytkowanie istniejących sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej, w tym ich przebudowę, rozbudowę oraz remont;
- 2) ustala się lokalizację sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających tereny drogi dojazdowej, komunikacji drogowej wewnętrznej, komunikacji pieszej i parkingów, z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych, z zastrzeżeniem pkt 3;
- 3) dopuszcza się lokalizację sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej na działkach budowlanych w pasach terenów pomiędzy liniami rozgraniczającymi a liniami zabudowy oraz w pozostałej części działek budowlanych, pod warunkiem zachowania możliwości zagospodarowania działki budowlanej zgodnie z przeznaczeniem, określonymi w planie zasadami zabudowy i zagospodarowania terenu oraz wymogami przepisów odrębnych;
- 4) wymogu pkt 2 i 3 nie stosuje się do przyłączy oraz sieci wewnętrznych;
- 5) dla sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej nakazuje się zapewnienie dostępu w celu wykonywania bieżących konserwacji i napraw;
- 6) ustala się powiązanie sieci z układem zewnętrznym poprzez sieci lokalizowane w obszarze, zgodnie z ustaleniami pkt 2 i 3.

2. W ramach zaopatrzenia w wodę:

- 1) ustala się główne źródło zaopatrzenia w wodę - wodociągi zlokalizowane w ulicy Braci Jeziorowskich;
- 2) ustala się zaopatrzenie w wodę na cele bytowe, gospodarcze i przeciwpożarowe z sieci wodociągowej;
- 3) ustala się minimalną średnicę przewodów sieci wodociągowej – 90 mm; parametry sieci muszą umożliwiać jej wykorzystanie do celów przeciwpożarowych;
- 4) ustala się wyposażenie sieci w hydranty przeciwpożarowe, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych.

3. W ramach odprowadzania ścieków sanitarnych:

- 1) ustala się realizację rozdzielczego systemu odprowadzania ścieków sanitarnych oraz wód opadowych i roztopowych;
- 2) ustala się budowę, przebudowę i rozbudowę sieci w systemach grawitacyjnych i ciśnieniowych;
- 3) ustala się minimalną średnicę sieci kanalizacji sanitarnej z wyjątkiem przyłączy i sieci wewnętrznych:
 - a) sieci grawitacyjnej – 200 mm,
 - b) sieci ciśnieniowej – 60 mm;
- 4) zakazuje się odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód lub do ziemi;

- 5) zakazuje się odprowadzania ścieków na tereny kolejowe oraz wykorzystania do tego celu kolejowych urządzeń odwadniających;
- 6) ustala się sposób odprowadzenia ścieków sanitarnych poprzez istniejące i projektowane sieci zlokalizowane w ulicy Braci Jeziorowskich.

4. W ramach odprowadzania wód opadowych i roztopowych:

- 1) nakazuje się zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w miejscu ich powstania;
- 2) nakazuje się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do ziemi na nieutwardzony teren działki, do zbiorników infiltracyjnych lub infiltracyjno-odparowujących, do zbiorników retencyjnych z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych, z zastrzeżeniem, że w przypadku gdy warunki lokalne nie pozwalają na zagospodarowanie całości wód opadowych i roztopowych w obrębie działki budowlanej – dopuszcza się odprowadzenie ich nadmiaru do sieci kanalizacji deszczowej, na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 3) zakazuje się zagospodarowania wód opadowych i roztopowych na działce budowlanej w sposób zmieniający stosunki wodne na sąsiednich działkach budowlanych;
- 4) dopuszcza się wykorzystanie wód opadowych i roztopowych na cele bytowe, gospodarcze i przeciwpożarowe;
- 5) nakazuje się podczyszczenie wód opadowych i roztopowych pochodzących z zanieczyszczonych powierzchni szczelnych oraz ujęcie ich w szczelne, otwarte lub zamknięte systemy kanalizacyjne przed ich odprowadzeniem do ziemi lub do sieci kanalizacji deszczowej, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych dotyczących gospodarki wodami;
- 6) zakazuje się odprowadzania wód opadowych i roztopowych na tereny kolejowe oraz wykorzystania do tego celu kolejowych urządzeń odwadniających;
- 7) ustala się jako główny odbiornik wód opadowych i roztopowych odprowadzonych do sieci kanalizacji deszczowej kolektory w ulicy Braci Jeziorowskich;
- 8) ustala się minimalną średnicę przewodów sieci kanalizacji deszczowej – 250 mm.

5. W ramach zaopatrzenia w gaz:

- 1) ustala się zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej;
- 2) dopuszcza się zaopatrzenie w gaz ze zbiorników na gaz dla terenów zabudowy usługowej;
- 3) ustala się minimalną średnicę przewodów sieci – 32 mm, przy czym parametry sieci muszą umożliwiać wykorzystanie gazu do celów grzewczych.

6. W ramach zaopatrzenia w ciepło i chłód:

- 1) ustala się zaopatrzenie w ciepło dla celów grzewczych i ciepłej wody użytkowej z sieci ciepłej lub z indywidualnych źródeł ciepła wykorzystujących jako nośnik energii: energię elektryczną, gaz, olej opałowy lub odnawialne źródła energii z zachowaniem wymogów ust. 9;
- 2) ustala się zaopatrzenie w chłód z indywidualnych źródeł chłodu;
- 3) zakazuje się lokalizacji urządzeń zaopatrzenia w chłód lub ciepło na elewacjach budynków od strony przestrzeni publicznych;
- 4) zakaz, o którym mowa w pkt 3 nie dotyczy czepni, wyrzutni powietrza oraz urządzeń umieszczanych na dachach budynków.

7. W ramach zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej lub indywidualnych źródeł wykorzystujących odnawialne źródła energii, z zachowaniem wymogów ust. 9;
- 2) nakazuje się budowę sieci elektroenergetycznych wyłącznie jako kablowe, doziemne;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę i remont napowietrznych sieci elektroenergetycznych;
- 4) ustala się realizację stacji transformatorowych w formie słupowej lub wewnętrznej.

8. W ramach telekomunikacji:

- 1) ustala się obsługę odbiorców w oparciu o istniejącą i projektowaną infrastrukturę przewodową i bezprzewodową;
- 2) dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń radiowych sieci telekomunikacyjnych, w tym anten i stacji bazowych na terenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczonym symbolem 1MW, wyłącznie na dachach budynków;
- 3) zakazuje się lokalizacji nowych napowietrznych linii telekomunikacyjnych;
- 4) zakazuje się lokalizacji wolnostojących masztów telekomunikacyjnych.

9. W ramach wykorzystania odnawialnych źródeł energii:

- 1) zakazuje się lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii:
 - a) wykorzystujących energię wiatru o mocy przekraczającej 0,5 kW,
 - b) pozostałych o mocy przekraczającej 100 kW;
- 2) dopuszcza się lokalizację urządzeń wytwarzających energię z energii promieniowania słonecznego (ogniwa fotowoltaiczne, panele słoneczne) na dachach oraz elewacjach budynków, na podstawie przepisów odrębnych oraz na zasadach określonych w planie.

Rozdział 10.

Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

§ 15. 1. Ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, w związku z uchwaleniem planu:

- 1) dla terenów oznaczonych symbolami: 1MW oraz 1U - 3U - w wysokości 30%;
- 2) dla pozostałych terenów - w wysokości 1%.

DZIAŁ II.

Ustalenia szczegółowe

Rozdział 1.

Ustalenia szczegółowe dla terenu 1MW

§ 16. 1. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1MW ustala się:

- 1) przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) zakazuje się lokalizacji budynków gospodarczych i wiat, z zastrzeżeniem pkt 3;
- 3) dopuszcza się lokalizację wiat nad miejscami gromadzenia odpadów stałych oraz miejscami postojowymi dla rowerów.

2. W zakresie zasad, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 35%;
- 3) maksymalną powierzchnię zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 30%;
- 4) maksymalną wysokość zabudowy, z zastrzeżeniem pkt 5:
 - a) dla budynków mieszkalnych: 18 m,
 - b) dla altan i wiat: 4 m;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy określona w pkt 4 nie dotyczy urządzeń infrastruktury technicznej, ich części budowlanych oraz związanych z nimi budowli, z zastrzeżeniem ustaleń § 11 ust. 1;
- 6) intensywność zabudowy:
 - a) maksymalną: 1,5,
 - b) minimalną: 0,2;

7) w zakresie kształtowania dachów: dachy płaskie, z zastrzeżeniem § 7 ust. 9 pkt 5.

3. Ustala się obsługę komunikacyjną z terenu drogi dojazdowej oznaczonego symbolem 1KDD, terenu komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczonego symbolem 1KR oraz ulicy Braci Jeziorowskich znajdującej się częściowo poza obszarem planu.

Rozdział 2.

Ustalenia szczegółowe dla terenów 1U - 3U

§ 17. 1. Dla terenów usług, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1U - 3U ustala się:

- 1) przeznaczenie: usługi handlu, usługi rzemieślnicze, usługi gastronomii, usługi zdrowia i pomocy społecznej, usługi biurowe i administracji;
- 2) zakazuje się lokalizacji wiat, z zastrzeżeniem pkt 3;
- 3) dopuszcza się lokalizację wiat nad miejscami gromadzenia odpadów stałych oraz miejscami postojowymi dla rowerów;
- 4) na terenie oznaczonym symbolem 3U dopuszcza się przeznaczenie: garaż.

2. W zakresie zasad, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 28%;
- 3) maksymalną powierzchnię zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 72%;
- 4) maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych budynków: 1;
- 5) maksymalną wysokość zabudowy, z zastrzeżeniem pkt 6:
 - a) dla budynków: 5 m,
 - b) dla altan i wiat: 4 m;
- 6) maksymalna wysokość zabudowy określona w pkt 5 nie dotyczy urządzeń infrastruktury technicznej, ich części budowlanych oraz związanych z nimi budowli, z zastrzeżeniem ustaleń § 11 ust. 1;
- 7) intensywność zabudowy:
 - a) maksymalną: 0,8,
 - b) minimalną: 0,2;
- 8) w zakresie kształtowania dachów: dachy płaskie, z zastrzeżeniem § 7 ust. 9 pkt 5.

3. Ustala się obsługę komunikacyjną:

- 1) terenu 1U z terenu drogi dojazdowej oznaczonego symbolem 1KDD, terenu komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczonego symbolem 1KR oraz ulicy Braci Jeziorowskich znajdującej się częściowo poza obszarem planu;
- 2) terenu 2U z terenu komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczonego symbolem 1KR oraz terenu komunikacji pieszej oznaczonego symbolem 1KPP;
- 3) terenu 3U z ulicy Braci Jeziorowskich znajdującej się poza obszarem planu.

4. Dla terenu oznaczonego symbolem 2U na obszarze strefy 20 m od granicy terenów kolejowych obowiązują ustalenia zgodnie z § 10 ust. 1 pkt 2.

Rozdział 3.

Ustalenia szczegółowe dla terenu 1ZP

§ 18. 1. Dla terenu zieleni urządzonej, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1ZP ustala się przeznaczenie: zieleni urządzonej.

2. W zakresie zasad, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) zakazuje się zabudowy, z zastrzeżeniem pkt 2;

- 2) dopuszcza się realizację: sieci, przyłączy, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej, obiektów małej architektury, wiat i altan związanych z przeznaczeniem terenu, ciągów pieszych i rowerowych;
 - 3) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 70%;
 - 4) ustala się maksymalną wysokość dla altan i wiat: 4 m;
 - 5) w zakresie kształtowania dachów altan i wiat: dachy płaskie, z zastrzeżeniem § 7 ust. 9 pkt 5.
3. Ustala się obsługę komunikacyjną z terenu komunikacji pieszej oznaczonego symbolem 1KPP.
4. Na obszarze strefy eksploatacyjnej urządzeń kanalizacji deszczowej obowiązują ustalenia zgodnie z § 11 ust. 2.
5. Na obszarze strefy ochronnej terenów zamkniętych - kolejowych obowiązują ustalenia zgodnie z § 10 ust. 1 pkt 1.
6. Na obszarze strefy 20 m od granicy terenów kolejowych obowiązują ustalenia zgodnie z § 10 ust. 1 pkt 2.

Rozdział 4. Ustalenia szczegółowe dla terenu 1IE

- § 19. 1. Dla terenu elektroenergetyki, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1IE ustala się przeznaczenie: teren elektroenergetyki.
2. W zakresie zasad, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu ustala się:
- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
 - 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 28%;
 - 3) maksymalną powierzchnię zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 72%;
 - 4) maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych budynków: 1;
 - 5) maksymalną wysokość zabudowy, z zastrzeżeniem pkt 6: 4 m;
 - 6) maksymalna wysokość zabudowy określona w pkt 5 nie dotyczy urządzeń infrastruktury technicznej, ich części budowlanych oraz związanych z nimi budowli, z zastrzeżeniem ustaleń § 11 ust. 1;
 - 7) intensywność zabudowy:
 - a) maksymalną: 1,0,
 - b) minimalną: 0,01;
 - 8) w zakresie kształtowania dachów: dachy płaskie, z zastrzeżeniem § 7 ust. 9 pkt 5.
3. Ustala się obsługę komunikacyjną z ulicy Braci Jeziorowskich znajdującej się poza obszarem planu.

Rozdział 5. Ustalenia szczegółowe dla terenu 1KDD

- § 20. 1. Dla terenu drogi dojazdowej, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KDD ustala się przeznaczenie: droga dojazdowa.
2. Ustala się zmienną szerokość w liniach rozgraniczających, w granicach obszaru objętego planem od 0 m do 4,8 m, zgodnie z rysunkiem planu.

Rozdział 6. Ustalenia szczegółowe dla terenu 1KR

- § 21. 1. Dla terenu komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KR ustala się przeznaczenie: teren komunikacji drogowej wewnętrznej.
2. Ustala się zmienną szerokość w liniach rozgraniczających od 8,3 m do 16 m, zgodnie z rysunkiem planu.
3. Na obszarze strefy eksploatacyjnej urządzeń kanalizacji deszczowej obowiązują ustalenia zgodnie z § 11 ust. 2.

Rozdział 7. Ustalenia szczegółowe dla terenu 1KPP

§ 22. 1. Dla terenu komunikacji pieszej, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KPP** ustala się przeznaczenie: teren komunikacji pieszej.

2. Ustala się zmienną szerokość w liniach rozgraniczających od 7,5 m do 9,8 m, zgodnie z rysunkiem planu.

3. Na obszarze strefy eksploatacyjnej urządzeń kanalizacji deszczowej obowiązują ustalenia zgodnie z § 11 ust. 2.

4. Na obszarze strefy ochronnej terenów zamkniętych - kolejowych obowiązują ustalenia zgodnie z § 10 ust. 1 pkt 1.

5. Na obszarze strefy 20 m od granicy terenów kolejowych obowiązują ustalenia zgodnie z § 10 ust. 1 pkt 2.

Rozdział 8. Ustalenia szczegółowe dla terenu 1KOP

§ 23. 1. Dla terenu parkingu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KOP** ustala się przeznaczenie: parking.

2. Nakazuje się realizację miejsc parkingowych w formie miejsc niezadaszonych.

3. Zakazuje się budowy budynków.

4. Ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 20%.

5. Ustala się obsługę komunikacyjną z terenu komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczonego symbolem 1KR.

6. Na obszarze strefy ochronnej terenów zamkniętych - kolejowych obowiązują ustalenia zgodnie z § 10 ust. 1 pkt 1.

7. Na obszarze strefy 20 m od granicy terenów kolejowych obowiązują ustalenia zgodnie z § 10 ust. 1 pkt 2.

DZIAŁ III. Przepisy końcowe

§ 24. 1. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Płocka.

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

Przewodniczący Rady Miasta
Płocka

Artur Jaroszewski

RADCA PRAWNY

mgr Radosław Ziółkowski
Id-M-1588

DYREKTOR
Wydziału StreetArt, Architektury i Urbanistyki
Michał Balski

ZASTĘPCA PREZYDENTA
Miasta Płocka
Artur Zieliński

PREZYDENT
Miasta Płocka
Andrzej Nowakowski