

Projekt

z dnia 30 stycznia 2024 r.  
Zatwierdzony przez .....

**UCHWAŁA NR .....**  
**RADY MIASTA PŁOCKA**

z dnia ..... 2024 r.

**w sprawie Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Kwiatowa - Mała” 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 z późn. zm.) w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) 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 796/XLVI/2022 Rady Miasta Płocka z dnia 29 września 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Kwiatowa - Mała” 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. Uchwala się Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Kwiatowa - Mała” 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, bariery, 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 mniejszym lub równym 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) **lokalizacji** – należy przez to rozumieć obecność w przestrzeni:
  - a) danego obiektu budowlanego, jego części lub innego elementu zagospodarowania, a także jego realizację, w tym wszelkie roboty budowlane oraz wszelkie inne czynności, prowadzące do jego realizacji,
  - b) danego przeznaczenia lub danej funkcji;
- 7) **miejsca postojowego dla rowerów** – należy przez to rozumieć miejsce umożliwiające pozostawienie roweru zlokalizowane w:
  - a) budynku, w specjalnie wydzielonej przestrzeni,
  - b) 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, zlokalizowany pośrodku przestrzeni o wymiarach minimalnych: 110 cm x 190 cm, zapewniającej 2 miejsca postojowe dla rowerów;
- 8) **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:
  - a) 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,
  - b) dopuszcza się lokalizowanie poza liniami zabudowy: podziemnych części budynków, altan oraz wiat, zgodnie z ustaleniami planu;
- 9) **obszarze planu** – należy przez to rozumieć obszar objęty ustaleniami niniejszej uchwały w granicach przedstawionych na rysunku planu;
- 10) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu biologicznie czynnego, określonego w przepisach odrębnych z zakresu budownictwa;
- 11) **powierzchni elewacji 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:
  - a) bezpośrednio na ścianie,
  - b) na własnej konstrukcji z zastrzeżeniem, że panele nie mogą być odsunięte od lica ściany na odległość większą niż 0,7 m;
- 12) **przepisach odrębnych** - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz przepisy aktów prawa miejscowego;
- 13) **przeznaczeniu podstawowym terenu** - należy przez to rozumieć ustalony planem sposób zagospodarowania i użytkowania terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi;
- 14) **przeznaczeniu dopuszczalnym terenu** - należy przez to rozumieć ustalone w planie przeznaczenie terenu, inne niż przeznaczenie podstawowe, dopuszczone do realizacji na warunkach określonych planem;
- 15) **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;

- 16) **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;
- 17) **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;
- 18) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć usługi, które w zakresie wymogów sanitarnych i standardów emisyjnych (w tym: emisji hałasu, wibracji, zanieczyszczeń powietrza, zapachu, promieniowania) nie powodują uciążliwości poza granicami działki budowlanej oraz nie wymagają przeprowadzenia postępowania w sprawie oceny oddziaływania na środowisko, określonego w obowiązujących przepisach odrębnych;
- 19) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć:
  - a) wysokość budynków, mierzoną zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) wysokość pozostałych obiektów budowlanych, mierzoną od poziomu terenu do najwyższej położonego punktu obiektu;
- 20) **zielonej ścianie** – należy przez to rozumieć pionową strukturę, której przynajmniej jeden bok pokryty jest roślinnością o zapewnionych warunkach wegetacji; struktura taka może być lokalizowana:
  - a) bezpośrednio na elewacji budynku lub innego obiektu budowlanego,
  - b) na konstrukcji samonośnej odsuniętej o nie więcej niż 0,7 m od elewacji budynku lub innego obiektu budowlanego,
  - c) 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) przeznaczenie terenów;
- 5) strefa o zwiększonym udziale zieleni;
- 6) odległości określone w metrach.

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu wynikającymi z przepisów odrębnych: zasięg powierzchni ograniczających przeszkody dla lotniska.

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) **MN** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) **MW** – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 3) **U** – teren usług;
- 4) **KDD** – teren drogi dojazdowej.

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, zieleń, obiekty małej architektury oraz obiekty o funkcji pomocniczej w stosunku do określonego w planie przeznaczenia – na zasadach określonych w planie.

3. Dopuszcza się lokalizację sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej niezależnie od ustalonego w planie przeznaczenia dla terenu – na zasadach określonych w planie.

§ 6. 1. Ustala się granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym: linie rozgraniczające tereny dróg dojazdowych, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KDD** i **2KDD**.

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 i ochrony środowiska oraz na zasadach określonych w planie.

3. Dopuszcza się przebudowę i remont istniejących budynków zlokalizowanych w części poza ustalonymi liniami zabudowy.

4. Dopuszcza się rozbudowę istniejących budynków zlokalizowanych w części poza ustalonymi liniami zabudowy pod warunkiem, że części rozbudowywane nie będą wykraczać poza tę linię, w przypadku nadbudowy dopuszcza się wykonanie jej w istniejącym obrysie budynku.

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

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

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

8. 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.

9. Ustala się dla nowo wydzielanych działek budowlanych powierzchnię nie mniejszą niż minimalna powierzchnia działek uzyskiwanych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości określona w § 11, z uwzględnieniem ust. 10.

10. Wymogu opisanego w ust. 9 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.

#### **11. W ramach kształtowania dachów:**

- 1) nakazuje się realizację pokrycia dachów w kolorze ceglastym lub odcieniach szarości lub brązów, przy czym w przypadku pokryć z blachy dopuszcza się zastosowanie naturalnego koloru metalu lub stopów metali z jakich pokrycie jest wykonane;
- 2) 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;
- 3) 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;
- 4) dla budynków istniejących oraz istniejących wiat i altan dopuszcza się zachowanie istniejącego układu połączeń dachowych, niezależnie od ustaleń szczegółowych planu.

#### **12. 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, odcieniach szarości lub brązów,
  - 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 i koloru dla wszystkich obróbek blacharskich znajdujących się w granicach działki budowlanej oraz w granicach jednego projektu zagospodarowania,
- b) nakazuje się stosowanie wyłącznie jednego materiału i koloru dla wszystkich elementów odwodnienia dachu znajdujących się w granicach działki budowlanej oraz w granicach jednego projektu zagospodarowania,
- c) dopuszcza się stosowanie wyłącznie kolorów w odcieniach:
- zbliżonych do naturalnych kolorów blach,
  - grafitu, szarości lub brązów,
  - 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 lit. b,
- b) dopuszcza się odrębną, jednolitą kolorystykę obowiązującą dla całej stolarki:
- lokali usługowych w parterze,
  - drzwi wejściowych i bram,
  - okien kondygnacji podziemnych i pomieszczeń garażowych,
- c) nakazuje się stosowanie wyłącznie kolorów w odcieniach: bieli, szarości lub brązów,
- d) nakazuje się, dla otworów okiennych i drzwiowych oraz szklanych elewacji stosowanie wyłącznie szkła bezbarwnego lub w kolorze szarym,

- e) 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 elewacji 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 terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych symbolami **1MN - 3MN** - jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) na terenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczonym symbolem **1MW** - jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego;
- 3) na terenie usług oznaczonym symbolem **1U** - jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
- 4) teren usług oznaczony symbolem **2U** oraz tereny dróg dojazdowych oznaczone symbolami **1KDD, 2KDD** - nie podlegają ochronie akustycznej.

2. Nakazuje się kształtowanie zagospodarowania terenu w strefie o zwiększonym udziale zieleni, której granice wyznaczono na rysunku planu – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów.

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

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

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

6. 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.

7. 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.

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

9. Zakazuje się prowadzenia działalności w zakresie odzysku i gromadzenia surowców wtórnych.

10. 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.

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

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

- 1) odprowadzanie ścieków, zgodnie z warunkami § 13 ust. 3;
- 2) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych, zgodnie z warunkami § 13 ust. 4.

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

- 1) realizację systemu gazowniczego i zaopatrzenia w gaz, zgodnie z warunkami § 13 ust. 5;
- 2) realizację zaopatrzenia w ciepło i chłód, zgodnie z warunkami § 13 ust. 6.

14. 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.

15. 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.

16. 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.

17. 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 szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy**

**§ 10. 1.** W związku z lokalizacją w otoczeniu lotniska:



- 1) obszar planu znajduje się w zasięgu powierzchni ograniczających przeszkody dla lotniska - na wysokości 145,5 m n.p.m. oraz 150 m n.p.m. - określonych w dokumentacji rejestracyjnej lotniska „Płock”, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) w zasięgu powierzchni, o których 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. Ustala się wzdłuż istniejących i przebudowywanych linii elektroenergetycznych dystrybucyjnych pasy technologiczne o szerokości w poziomie:

- 1) dla linii napowietrznych nn - 0,4 kV – 7 m (po 3,5 m po każdej ze stron od osi linii);
- 2) dla linii kablowych nn - 0,5 m (po 0,25 m po każdej ze stron od osi linii).

3. Ustala się wzdłuż projektowanych linii elektroenergetycznych dystrybucyjnych kablowych SN i nn pasy technologiczne o szerokości w poziomie: 0,5 m (po 0,25 m po każdej ze stron od osi linii).

4. W granicach pasów technologicznych, o których mowa w ust. 2 i 3, obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym z przepisami z zakresu ochrony przed oddziaływaniem pól elektroenergetycznych.

5. Zakazuje się lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>.

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

## **Rozdział 6.**

### **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości**

§ 11. 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 terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych symbolami **1MN - 3MN**:

- z zabudową w formie wolnostojącej: 600 m<sup>2</sup>,
- z zabudową w formie bliźniaczej: 400 m<sup>2</sup>,

b) dla terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczonego symbolem **1MW**: 2000 m<sup>2</sup>,

c) dla pozostałych terenów: 700 m<sup>2</sup>;

2) minimalną szerokość frontu wydzielonej działki:

a) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych symbolami **1MN - 3MN**:

- z zabudową w formie wolnostojącej: 18 m,
- z zabudową w formie bliźniaczej: 14 m,

b) dla pozostałych terenów: 25 m;

3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego lub linii rozgraniczających teren drogi od 75° do 105°.

3. Dopuszcza się wartości inne 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 7.

### Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 12. 1. Ustala się obsługę komunikacyjną obszaru oraz powiązanie z zewnętrznym układem komunikacyjnym poprzez tereny dróg dojazdowych oznaczonych symbolami: **1KDD** i **2KDD** oraz ulicę Polną znajdującą się poza obszarem planu.

2. Ustala się parametry dróg dojazdowych, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów oraz zgodnie z rysunkiem planu.

3. Dopuszcza się wydzielenie dojazdów wewnętrznych nieoznaczonych na rysunku planu w celu umożliwienia dostępu do dróg publicznych.

4. 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 liczbie dostosowanej do programu funkcjonalno-użytkowego obiektu zgodnie z wskaźnikami ilościowymi:
  - a) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych: minimum 1 na 1 wydzielony lokal mieszkalny/usługowy – w garażu lub na własnej działce,
  - b) dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych:
    - minimum 1 na 1 lokal mieszkalny,
    - maksimum 2 na 1 lokal mieszkalny,
    - 10% miejsc należy urządzić jako ogólnodostępne,
  - c) dla hoteli i usług hotelarskich, w tym: hosteli, pensjonatów, domów wypoczynkowych, wynajmu pokoi, lokali mieszkalnych lub apartamentów:
    - minimum 25 na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
    - maksimum 30 na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - d) dla pozostałych obiektów zamieszkania zbiorowego, w tym: domów rencistów i emerytów, domów opieki społecznej, internatów, schronisk turystycznych i młodzieżowych:
    - minimum 20 na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
    - maksimum 30 na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - e) dla obiektów usługowych, w szczególności usług: gastronomii, rozrywki, rzemiosła, biurowych, zdrowia, pocztowych, finansowych oraz obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży poniżej 2000 m<sup>2</sup>, w tym obiektów handlowo-usługowych:
    - o powierzchni użytkowej mniejszej lub równej 50 m<sup>2</sup>: minimum 0,01 na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
    - o powierzchni użytkowej powyżej 50 m<sup>2</sup>: minimum 12 na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - f) dla żłobków, przedszkoli, szkół podstawowych: minimum 5 na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - g) dla szkół ponadpodstawowych, szkół wyższych: minimum 5 na 1000 m<sup>2</sup> 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 liczby miejsc postojowych dla obiektów rozbudowywanych, przebudowywanych lub nadbudowywanych, generujących nowe miejsca postojowe - dokonanie całościowego bilansu uwzględniającego zarówno część istniejącą jak i nową obiektu;
- 5) dla zmiany sposobu użytkowania:
  - a) obejmującej 15% i więcej powierzchni użytkowej całego obiektu budowlanego – nakazuje się, przy określaniu liczby 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 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej objętej tą zmianą;
- 6) nakazuje się przy obliczaniu liczby miejsc postojowych zaokrąglać wartości ułamkowe zawsze w dół, do najbliższej liczby całkowitej;
- 7) nakazuje się urządzenie miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie 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 liczbie dostosowanej do programu funkcjonalno-użytkowego obiektu zgodnie z wskaźnikami ilościowymi:
- a) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych: nie określa się,
  - b) dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych: minimum 1 na 1 lokal mieszkalny,
  - c) dla hoteli i usług hotelarskich, w tym: hosteli, pensjonatów, domów wypoczynkowych, wynajmu pokoi, lokali mieszkalnych lub apartamentów: minimum 15 na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - d) dla pozostałych obiektów zamieszkania zbiorowego, w tym: domów rencistów i emerytów, domów opieki społecznej, internatów, schronisk turystycznych i młodzieżowych: minimum 15 na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - e) dla obiektów usługowych, w szczególności usług: gastronomii, rozrywki, rzemiosła, biurowych, zdrowia, pocztowych, finansowych oraz obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży poniżej 2000 m<sup>2</sup>, w tym obiektów handlowo-usługowych:
    - o powierzchni użytkowej mniejszej lub równej 50 m<sup>2</sup>: minimum 0,01 na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
    - o powierzchni użytkowej powyżej 50 m<sup>2</sup>: minimum 10 na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - f) dla żłobków, przedszkoli: minimum 3 na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - g) dla szkół podstawowych: minimum 5 na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - h) dla szkół ponadpodstawowych i szkół wyższych: minimum 7 na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
- 10) nakazuje się realizację miejsc postojowych dla rowerów:
- a) w przypadku budynków mieszkalnych, żłobków, przedszkoli, szkół podstawowych, szkół ponadpodstawowych, uczelni wyższych: minimum 50% miejsc postojowych jako miejsc zadaszonych,
  - b) w przypadku budynków mieszkalnych, żłobków, przedszkoli, szkół podstawowych, szkół ponadpodstawowych, uczelni wyższych i pozostałych 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 8.**

### **Zasady modernizacji, przebudowy, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej**

#### **§ 13. 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 dróg dojazdowych, 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 zaopatrzenie w wodę na cele bytowe, gospodarcze i przeciwpożarowe z sieci wodociągowej;
- 2) ustala się minimalną średnicę przewodów sieci wodociągowej – 63 mm; wymogu nie stosuje się do przyłączy i sieci wewnętrznych, z zastrzeżeniem, że parametry sieci muszą umożliwiać jej wykorzystanie do celów przeciwpożarowych;
- 3) ustala się wyposażenie sieci w hydranty przeciwpożarowe, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych;
- 4) ustala się główne źródło zaopatrzenia w wodę - wodociągi zlokalizowane w ulicy Kwiatowej, ulicy Małej oraz ulicy Polnej znajdującej się poza obszarem planu.

#### 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 – 50 mm;
- 4) zakazuje się odprowadzania ścieków sanitarnych do kanalizacji deszczowej;
- 5) zakazuje się odprowadzania nieoczyszczonych ścieków sanitarnych do wód lub do ziemi;
- 6) ustala się sposób odprowadzenia ścieków sanitarnych poprzez istniejące i projektowane sieci zlokalizowane w ulicy Kwiatowej, ulicy Małej oraz ulicy Polnej znajdującej się poza obszarem planu.

#### 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 do kanalizacji sanitarnej;
- 7) ustala się jako główne odbiorniki wód opadowych i roztopowych odprowadzonych do sieci kanalizacji deszczowej kolektory w ulicy Kwiatowej, ulicy Małej oraz ulicy Polnej znajdującej się poza obszarem planu;
- 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 wykorzystanie gazu w urządzeniach wytwarzających ciepło lub urządzeniach kogeneracyjnych;
- 3) ustala się lokalizację szafek gazowych w liniach ogrodzeń z dostępem od strony ulicy;
- 4) 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 ciepłowniczej, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła wykorzystujących jako nośnik energii: energię elektryczną, gaz, produkty ropopochodne, paliwa stałe o niskiej zawartości siarki i popiołu lub odnawialne źródła energii, w szczególności: kolektory słoneczne, pompy ciepła oraz urządzenia kogeneracyjne, z zachowaniem wymogów ust. 9;
- 3) ustala się zaopatrzenie w chłód z indywidualnych źródeł chłodu;
- 4) zakazuje się lokalizacji urządzeń zaopatrzenia w chłód lub ciepło na elewacjach budynków od strony przestrzeni publicznych;
- 5) zakaz, o którym mowa w pkt 4 nie dotyczy czerpni, 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) zakazuje się lokalizacji nowych napowietrznych linii 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** oraz terenach usług, oznaczonych symbolami **1U**, **2U** wyłącznie na dachach budynków;
- 3) nakazuje się budowę sieci telekomunikacyjnych wyłącznie jako kablowe, doziemne;
- 4) zakazuje się lokalizacji nowych napowietrznych linii telekomunikacyjnych;
- 5) 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 promieniowania słonecznego (ogniwa fotowoltaiczne, panele słoneczne) na dachach oraz elewacjach budynków, na podstawie przepisów odrębnych oraz na zasadach określonych w planie;
- 3) dopuszcza się lokalizację urządzeń wytwarzających energię z promieniowania słonecznego lub wiatru przeznaczonych wyłącznie do zasilania znaków drogowych, urządzeń sterujących lub monitorujących ruch drogowy, znaków nawigacyjnych, urządzeń oświetleniowych, o ile ich moc nie przekracza wartości określonych w pkt 1.

## **Rozdział 9.**

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

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

- 1) dla terenów oznaczonych symbolami: **1MN – 3MN, 1MW, 1U, 2U** – w wysokości 30%;
- 2) dla pozostałych terenów - w wysokości 1%.

## **DZIAŁ II.**

### **Ustalenia szczegółowe**

#### **Rozdział 1.**

#### **Ustalenia szczegółowe dla terenów 1MN - 3MN**

§ 15. 1. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MN – 3MN** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: usługi nieuciążliwe w formie lokali wbudowanych w budynki mieszkalne, o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku.

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
  - 2) formę zabudowy: wolnostojąca lub bliźniacza, z zastrzeżeniem pkt 3;
  - 3) dla terenu oznaczonego symbolem **1MN** ustala się zabudowę w formie wolnostojącej;
  - 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 35%;
  - 5) maksymalną powierzchnię zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 40%;
  - 6) maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych:
    - a) dla budynków mieszkalnych: 3, przy czym trzecia kondygnacja nadziemna realizowana wyłącznie jako poddasze użytkowe,
    - b) dla budynków gospodarczych i garaży: 1;
  - 7) maksymalną wysokość zabudowy:
    - a) dla budynków mieszkalnych: 12 m,
    - b) dla budynków gospodarczych i garaży: 4 m,
    - c) dla altan i wiat: 4 m,
    - d) dla pozostałych obiektów budowlanych: zgodnie z ograniczeniami określonymi w § 10 ust. 1, związanymi z bezpieczeństwem ruchu lotniczego;
  - 8) intensywność zabudowy:
    - a) maksymalną: 1,0,
    - b) minimalną: 0,1;
  - 9) w zakresie kształtowania dachów:
    - a) dach dwuspadowy lub wielospadowy, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 20° do 45°, z zastrzeżeniem § 7 ust. 11 pkt 4,
    - b) dopuszcza się realizację dachów płaskich, w tym dachów zielonych.
3. Ustala się zasady realizacji systemów infrastruktury technicznej – zgodnie z § 13.
4. Ustala się obsługę komunikacyjną terenów:
- 1) **1MN** z terenu drogi dojazdowej oznaczonego symbolem **1KDD**;

- 2) **2MN** z terenów dróg dojazdowych oznaczonych symbolami: 1KDD, 2KDD oraz z ulicy Polnej znajdującej się poza obszarem planu;
  - 3) **3MN** z terenu drogi dojazdowej oznaczonego symbolem 2KDD oraz z ulicy Polnej znajdującej się poza obszarem planu.
5. Ustala się wymaganą liczbę miejsc do parkowania – zgodnie z § 12 ust. 4.

## **Rozdział 2.**

### **Ustalenia szczegółowe dla terenu 1MW**

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

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: usługi nieuciążliwe w formie lokali wbudowanych w budynki mieszkalne;
- 3) zakazuje się lokalizacji budynków gospodarczych, garaży i wiat, z wyłączeniem: garaży podziemnych, wiat nad miejscami gromadzenia odpadów stałych i 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: 40%;
  - 4) maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych budynków: 5;
  - 5) maksymalną wysokość zabudowy:
    - a) dla budynków: 18 m,
    - b) dla altan i wiat: 4 m,
    - c) dla pozostałych obiektów budowlanych: zgodnie z ograniczeniami określonymi w § 10 ust. 1, związanymi z bezpieczeństwem ruchu lotniczego;
  - 6) intensywność zabudowy:
    - a) maksymalną: 1,5,
    - b) minimalną: 0,1;
  - 7) w zakresie kształtowania dachów: dachy płaskie, w tym dachy zielone, z zastrzeżeniem § 7 ust. 11 pkt 4;
  - 8) dla strefy o zwiększonym udziale zieleni, której granice wyznaczono na rysunku planu, nakazuje się zagospodarowanie minimum 50 % powierzchni strefy, w obrębie danej działki budowlanej, w formie rabat z zielenią, przy czym rabaty należy urządzić jako wielogatunkowe kompozycje roślin zielnych, krzewów i drzew.
3. Ustala się zasady realizacji systemów infrastruktury technicznej – zgodnie z § 13.
4. Ustala się obsługę komunikacyjną z terenów dróg dojazdowych oznaczonych symbolami 1KDD, 2KDD.
5. Ustala się wymaganą liczbę miejsc do parkowania – zgodnie z § 12 ust. 4.

## **Rozdział 3.**

### **Ustalenia szczegółowe dla terenów 1U, 2U**

**§ 17.** 1. Dla terenów usług, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1U - 2U** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: usługi nieuciążliwe, z uwzględnieniem pkt 3;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: lokale mieszkalne realizowane wyłącznie na najwyższej kondygnacji nadziemnej;
- 3) zakazuje się lokalizacji: stacji paliw, myjni samochodowych, warsztatów samochodowych, stacji kontroli pojazdów;

- 4) zakazuje się lokalizacji budynków gospodarczych, garaży i wiat, z wyłączeniem: garaży podziemnych, wiat nad miejscami gromadzenia odpadów stałych i 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: 28%;
  - 3) maksymalną powierzchnię zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 50%;
  - 4) maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych budynków: 4, przy czym czwarta kondygnacja nadziemna realizowana wyłącznie jako poddasze użytkowe;
  - 5) maksymalną wysokość zabudowy:
    - a) dla budynków: 15 m,
    - b) dla altan i wiat: 4 m,
    - c) dla pozostałych obiektów budowlanych: zgodnie z ograniczeniami określonymi w § 10 ust. 1, związanymi z bezpieczeństwem ruchu lotniczego;
  - 6) intensywność zabudowy:
    - a) maksymalną: 1,5,
    - b) minimalną: 0,01;
  - 7) w zakresie kształtowania dachów:
    - a) dach dwuspadowy lub wielospadowy, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 20° do 45°, z zastrzeżeniem § 7 ust. 11 pkt 4,
    - b) dopuszcza się realizację dachów płaskich, w tym dachów zielonych.
3. Ustala się zasady realizacji systemów infrastruktury technicznej – zgodnie z § 13.
4. Ustala się obsługę komunikacyjną terenów:
- 1) **1U** z terenu drogi dojazdowej oznaczonego symbolem 1KDD;
  - 2) **2U** z terenu drogi dojazdowej oznaczonego symbolem 2KDD.
5. Ustala się wymaganą liczbę miejsc do parkowania – zgodnie z § 12 ust. 4.

#### **Rozdział 4.**

#### **Ustalenia szczegółowe dla terenów 1KDD, 2KDD**

§ 18. 1. Dla terenów dróg dojazdowych, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KDD, 2KDD** ustala się przeznaczenie podstawowe: drogi dojazdowe.

2. Ustala się szerokość w liniach rozgraniczających:

- 1) dla terenu **1KDD** – od 8 m do 13 m, z lokalnymi poszerzeniami, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dla terenu **2KDD** – 8 m, z lokalnymi poszerzeniami, zgodnie z rysunkiem planu.

3. W zakresie zasad, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 0,01%.

4. Ustala się zasady realizacji systemów infrastruktury technicznej – zgodnie z § 13.

#### **DZIAŁ III. Przepisy końcowe**

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



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

Przewodniczący Rady Miasta  
Płocka

**Artur Jaroszewski**