

UCHWAŁA NR 263/XIV/2025
RADY MIASTA PŁOCKA

z dnia 22 maja 2025 r.

w sprawie uchwalenia zintegrowanego planu inwestycyjnego w rejonie ulic Maszewskiej, Dobrzyńskiej w Płocku

Na podstawie art. 3 ust. 1, art. 20 ust. 1, art. 37ea ust. 1, art. 37n ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) oraz art. 7 ust. 1 pkt 1, art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1, art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 z późn. zm.), w związku z uchwałą nr 159/VII/2024 Rady Miasta Płocka z dnia 28 listopada 2024 r. w sprawie wyrażenia zgody na przystąpienie do sporządzenia zintegrowanego planu inwestycyjnego w rejonie ulic Maszewskiej, Dobrzyńskiej 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 uchwala, co następuje:

DZIAŁ I.

Ustalenia ogólne

Rozdział 1.

Zakres obowiązywania planu

§ 1. 1. Uchwala się zintegrowany plan inwestycyjny w rejonie ulic Maszewskiej, Dobrzyńskiej w Płocku, zwany dalej „planem”.

2. Granice obszaru objętego zintegrowanym planem inwestycyjnym 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 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 2;
- 3) dane przestrzenne, stanowiące załącznik nr 3.

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

- 1) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o spadku mniejszym lub równym 12°;
- 2) **dachu zielonym** – należy przez to rozumieć dach płaski, którego wierzchnia warstwa umożliwia wegetację roślin; powierzchnia dachu zielonego może być zaliczona do powierzchni biologicznie czynnej, w rozumieniu ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 3) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć linię rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, ustaloną niniejszym planem;
- 4) **miejscu postojowym 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 wyposażać 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;
- 5) **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, wiat, zgodnie z ustaleniami planu oraz przepisami odrębnymi;

- 6) **obszarze planu** – należy przez to rozumieć obszar objęty ustaleniami niniejszej uchwały w granicach przedstawionych na rysunku planu;
- 7) **przepisach odrębnych** - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz przepisy aktów prawa miejscowego;
- 8) **przeznaczeniu terenu** - należy przez to rozumieć ustalony planem sposób zagospodarowania i użytkowania terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi;
- 9) **teren** – 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;
- 10) **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;
- 11) **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.

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. Przedmiotem ustaleń planu jest określenie:

- 1) przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) zasad kształtowania krajobrazu;
- 5) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 6) zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, maksymalnej i minimalnej nadziemnej intensywności zabudowy, minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, maksymalnego udziału powierzchni zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy, minimalnej liczby i sposobu realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową oraz linii zabudowy i gabarytów obiektów;
- 7) granic i sposobów zagospodarowania obiektów lub terenów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych;
- 8) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem;
- 9) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;
- 10) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 11) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów;

- 12) granic terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 13) stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 14) sposobu usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz granic przyległych nieruchomości;
- 15) kolorystyki obiektów budowlanych oraz pokrycia dachów;
- 16) minimalnej powierzchni 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) 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) **U** – teren usług;
- 2) **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, sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów, 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 budynków zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, wymogami przepisów odrębnych dotyczących budownictwa i ochrony środowiska oraz na zasadach określonych w planie.

3. Zakazuje się lokalizowania na wyznaczonych terenach obiektów o funkcji innej niż zgodna z ustalonym dla terenu przeznaczeniem, z zastrzeżeniem § 5 ust. 2 i 3.

4. Dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych na cele usługowo-handlowe, w tym: kiosków i pawilonów sprzedaży, przekryć namiotowych, urządzeń rozrywkowych, obiektów kontenerowych, których lokalizacja nie spowoduje utrudnień w korzystaniu z tych terenów.

5. Ustala się dla nowo wydzielanych działek budowlanych powierzchnię nie mniejszą niż minimalna powierzchnia działek uzyskiwanych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości określona w § 11.

6. Wymogu opisanego w ust. 5 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.

7. W zakresie **materiałów wykończeniowych i kolorystyki dachów oraz elewacji** nakazuje się:

- 1) stosowanie pokrycia dachów dachówką ceramiczną, betonową lub blachodachówką w kolorze ceglastym lub odcieniach szarości i brązów, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) nie ustala się zasad pokrycia materiałami wykończeniowymi i kolorystyki dla dachów płaskich;
- 3) zastosowanie jednorodnego materiału pokrycia dachów budynków znajdujących się w granicach działki oraz w granicach jednego projektu zagospodarowania, wymóg nie dotyczy dachów płaskich, tarasów oraz dachów zielonych;
- 4) zastosowanie jednolitego koloru elementów obróbki blacharskiej w ramach budynku;
- 5) zastosowanie jednolitego koloru stolarki okiennej i drzwiowej w ramach budynku;
- 6) zastosowanie rodzaju i kolorów materiałów wykończeniowych zapewniających spójność estetyczną w granicach działki budowlanej oraz w granicach jednego projektu zagospodarowania.

§ 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 z niepełnosprawnościami, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 4.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

§ 9.1. Ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, zgodnie z ustaleniami dla poszczególnych terenów.

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

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

4. Zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska, z wyłączeniem inwestycji komunikacyjnych, infrastruktury technicznej i inwestycji celu publicznego, parkingów oraz zespołów parkingów – zaliczonych ze względu na określone w przepisach odrębnych powierzchnie zabudowy lub powierzchnie użytkowe tych przedsięwzięć.

5. 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.

6. Nie klasyfikuje się terenów w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku.

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

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

9. 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.

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

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

11. 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.

12. 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.

13. 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.

14. Nakazuje się stosowanie wszelkich zabezpieczeń technicznych dla ochrony środowiska, szczególnie wód podziemnych przy realizacji nowych inwestycji, ze względu na położenie obszaru planu w obrębie 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 - wynoszących od 185 m n.p.m. do 193 m n.p.m. - określonych w dokumentacji rejestracyjnej lotniska „Płock”;
- 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.

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 – 1,4 m (po 0,7 m od osi linii w każdą stronę).

3. Ustala się wzdłuż projektowanych linii elektroenergetycznych dystrybucyjnych kablowych SN i nn pasy technologiczne o szerokości w poziomie: 1,4 m (po 0,7 m od osi linii w każdą stronę).

4. W granicach pasów, o których mowa w ust. 2 i 3 obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu, w szczególności dotyczące sytuowania instalacji fotowoltaicznych, tworzenia hałd, nasypów oraz sadzenia roślinności wysokiej, 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 m².

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 – 1000 m²,
- 2) minimalną szerokość frontu wydzielonej działki – 30,0 m,
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego lub linii rozgraniczających teren drogi od 30° do 150°.

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 na rysunku planu symbolami: 1KDD i 2KDD.

2. Dopuszcza się obsługę komunikacyjną obszaru oraz powiązanie z zewnętrznym układem komunikacyjnym poprzez istniejące zjazdy z ul. Dobrzyńskiej, położonej poza obszarem objętym planem.

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

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

5. 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: dla obiektów usługowych, w szczególności z zakresu gastronomii, rozrywki, rzemiosła, biur, usług pocztowych, usług finansowych oraz obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży poniżej 2000 m², w tym obiektów handlowo-usługowych:
 - a) o powierzchni użytkowej mniejszej lub równej 50 m²: minimum 0,01 na 1000 m² powierzchni użytkowej,
 - b) o powierzchni użytkowej powyżej 50 m²: minimum 15 na 1000 m² powierzchni użytkowej;
- 3) nakazuje się przy określaniu liczby miejsc postojowych dla obiektów podlegających rozbudowie, przebudowie lub nadbudowie, generujących nowe miejsca postojowe – dokonanie całościowego bilansu uwzględniającego zarówno część istniejącą jak i nową obiektu;
- 4) 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 m² powierzchni użytkowej objętej tą zmianą;
- 5) nakazuje się przy obliczaniu liczby miejsc postojowych zaokrąślać wartości ułamkowe zawsze w dół, do najbliższej liczby całkowitej;
- 6) 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;
- 7) dopuszcza się realizację parkingów naziemnych i podziemnych, o ile nie narusza to ustaleń szczegółowych;
- 8) nakazuje się zapewnienie miejsc postojowych dla rowerów w liczbie dostosowanej do programu funkcjonalno-użytkowego obiektu zgodnie z wskaźnikami ilościowymi: dla obiektów usługowych, w szczególności z zakresu gastronomii, rozrywki, rzemiosła, biur, usług pocztowych, usług finansowych oraz obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży poniżej 2000 m², w tym obiektów handlowo-usługowych:
 - a) o powierzchni użytkowej mniejszej lub równej 50 m²: minimum 0,01 na 1000 m² powierzchni użytkowej,
 - b) o powierzchni użytkowej powyżej 50 m²: minimum 10 na 1000 m² powierzchni użytkowej,
- 9) nakazuje się dla obiektów usługowych minimum 50% miejsc postojowych dla rowerów lokalizować na poziomie terenu;
- 10) zagospodarowanie, użytkowanie i utrzymanie terenów komunikacji kołowej, parkingów i komunikacji pieszej wymaga uwzględnienia potrzeb osób z niepełnosprawnościami – zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 8.

Zasady modernizacji, przebudowy, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej

§ 13. 1. W zakresie modernizacji, przebudowy, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 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 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.

3. W ramach **odprowadzania ścieków sanitarnych**:

- 1) ustala się odprowadzanie ścieków do kanalizacji sanitarnej;
- 2) ustala się realizację rozdzielczego systemu odprowadzania ścieków sanitarnych oraz wód opadowych i roztopowych;
- 3) ustala się budowę, przebudowę i rozbudowę sieci w systemach grawitacyjnych i ciśnieniowych;
- 4) ustala się minimalną średnicę sieci kanalizacji sanitarnej, z wyjątkiem sieci wewnętrznych:
 - a) sieci grawitacyjnej - 160 mm,
 - b) sieci ciśnieniowej – 50 mm;
- 5) zakazuje się odprowadzania ścieków sanitarnych do kanalizacji deszczowej;
- 6) zakazuje się odprowadzania nieoczyszczonych ścieków sanitarnych do wód lub do ziemi;
- 7) w przypadku braku możliwości przyłączenia do sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się realizację indywidualnych urządzeń sanitarnych.

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 minimalną średnicę przewodów sieci kanalizacji deszczowej – 250 mm.

5. W ramach **zaopatrzenia w gaz**:

- 1) ustala się zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej;
- 2) 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, kontenerowej 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 wyłącznie na dachach budynków;
- 3) nakazuje się budowę sieci telekomunikacyjnych wyłącznie jako kablowe, doziemne;
- 4) dopuszcza się przebudowę istniejących napowietrznych linii telekomunikacyjnych;
- 5) zakazuje się lokalizacji nowych napowietrznych linii telekomunikacyjnych;
- 6) zakazuje się lokalizacji wolnostojących masztów telekomunikacyjnych.

9. W ramach wykorzystania odnawialnych źródeł energii:

- 1) dopuszcza się lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, z wyłączeniem biogazowni i urządzeń wykorzystujących energię wiatru, o mocy nieprzekraczającej 100 kW:
 - a) na powierzchni terenu,
 - b) na dachach budynków, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) w przypadku urządzeń wytwarzających energię z energii promieniowania słonecznego lokalizowanych na dachach budynków dopuszcza się instalacje o mocy większej niż wskazano 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 terenu oznaczonego symbolem 1U – w wysokości 30%;
- 2) dla pozostałych terenów - w wysokości 1%.

DZIAŁ II.
Ustalenia szczegółowe
Rozdział 1.
Ustalenia szczegółowe dla terenu 1U

§ 15. 1. Dla terenu usług, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1U** ustala się przeznaczenie: usługi nieuciążliwe z zakresu: gastronomii, kultury i rozrywki, rzemiosła, usług biurowych i administracji oraz usług handlu, z zastrzeżeniem § 10 ust. 5.

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: 30%;
 - 3) maksymalny udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej: 60%;
 - 4) maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych budynków: 3;
 - 5) maksymalną wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków: 12 m,
 - b) dla pozostałych obiektów budowlanych: 24 m oraz zgodnie z ograniczeniami określonymi w § 10 ust. 1, związanymi z bezpieczeństwem ruchu lotniczego;
 - 6) nadziemną intensywność zabudowy:
 - a) maksymalną: 1,5,
 - b) minimalną: 0,01;
 - 7) w zakresie kształtowania dachów:
 - a) dach dwuspadowy o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowych od 15° do 40°,
 - 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 z terenów dróg dojazdowych oznaczonych symbolami **1KDD** oraz **2KDD**. Dopuszcza się adaptację istniejących zjazdów z ul. Dobrzyńskiej.
5. Ustala się wymaganą liczbę miejsc do parkowania – zgodnie z § 12 ust. 5.

Rozdział 2.
Ustalenia szczegółowe dla terenów: 1KDD, 2KDD

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

2. Ustala się szerokość w liniach rozgraniczających: 12 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: 1%.

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

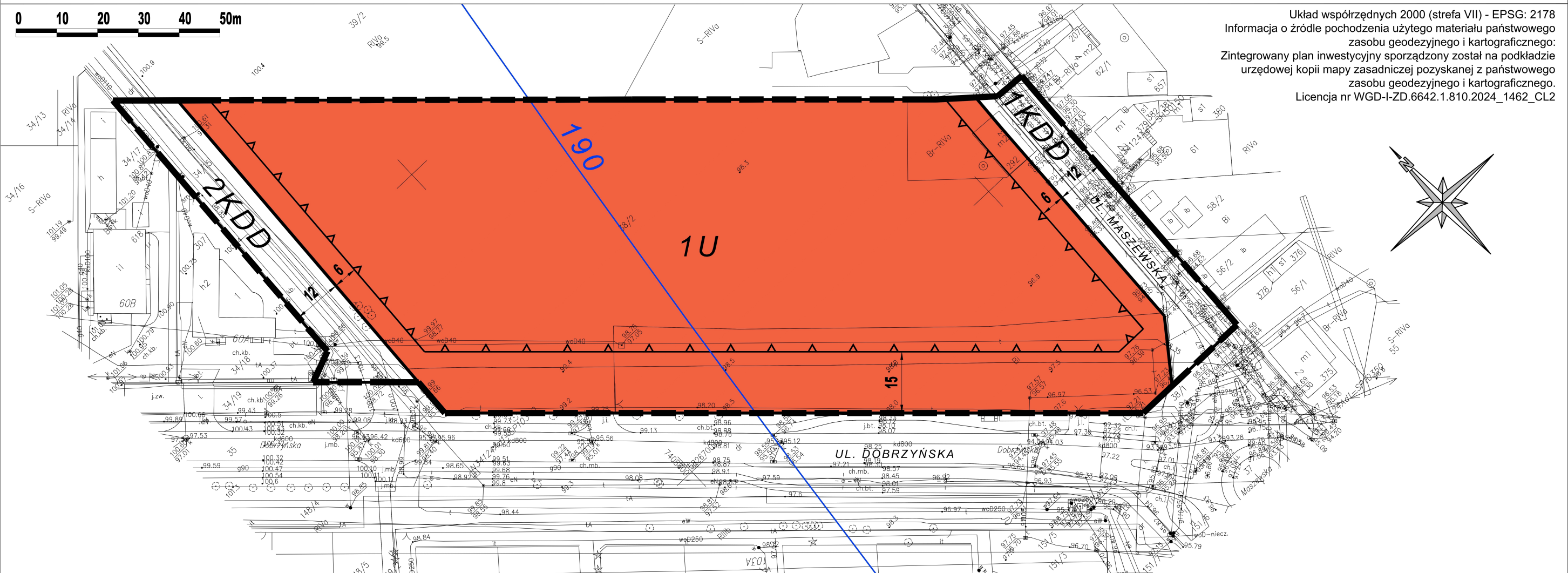
DZIAŁ III.
Przepisy końcowe

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

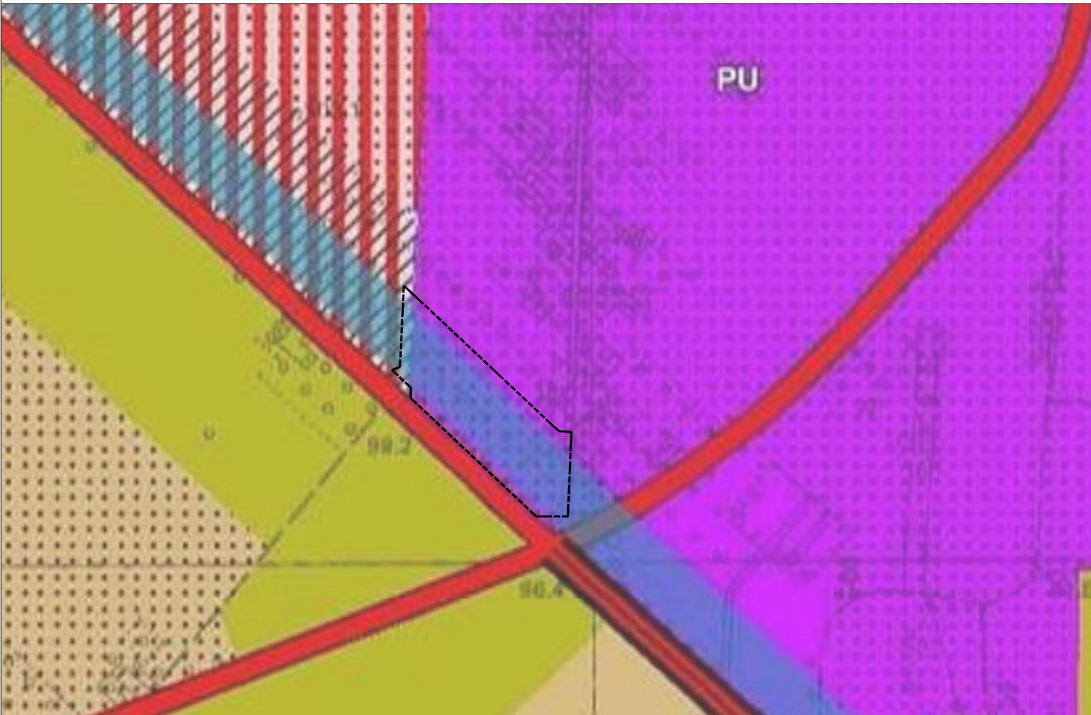
2. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

Przewodniczący Rady Miasta Płocka

Artur Jaroszewski



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO skala 1:7500



LEGENDA:

- - GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO ZINTEGROWANYM PLANEM INWESTYCYJNYM
- - GRANICE STREF FUNKCJONALNYCH
- STRUKTURA FUNKCJONALNA
 - MN - OBSZARY O DOMINUJĄCEJ FUNKCJI MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
 - U/UC - OBSZARY O DOMINUJĄCEJ FUNKCJI USŁUGOWEJ (MOŻLIWOŚĆ ROZMIESZCZENIA OBIEKTÓW HANDLOWYCH O POW. SPRZEDAŻY POWYŻEJ 2000M²)
 - PU - OBSZARY O DOMINUJĄCEJ FUNKCJI PRODUKCYJNO - USŁUGOWEJ
 - ZD - OBSZARY OGRODÓW DZIAŁKOWYCH
- DZIAŁANIA URBANISTYCZNE
 - - ROZWÓJ FUNKCJI NA OBSZARZE NIEZURBANIZOWANYM
 - - PRZEKSZTAŁCENIE FUNKCJI NA OBSZARZE ZURBANIZOWANYM
- UKŁAD KOMUNIKACYJNY
 - - DWUJEZDNIOWE DROGI KLASY G
 - - JEDNOJEZDNIOWE DROGI KLASY G

OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE:

- - GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO ZINTEGROWANYM PLANEM INWESTYCYJNYM
- - LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- - NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
- 6 - ODLEGŁOŚĆ OKREŚLONA W METRACH
- U - TEREN USŁUG
- KDD - TEREN DROGI DOJAZDOWEJ
- 190 - GRANICE POWIERZCHNI OGRANICZAJĄCEJ PRZESZKODY DLA LOTNISKA (wartości w m n.p.m)

OZNACZENIA INFORMACYJNE:

- UL. DOBRZYŃSKA - NAZWY ULIC

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w Zintegrowanym planie inwestycyjnym w rejonie ulic Maszewskiej, Dobrzyńskiej w Płocku inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania

Na podstawie art. 20 ust. 1, 37n ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.), art. 7 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 z późn. zm.) oraz ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2024 r. poz. 1530 z późn. zm.), Rada Miasta Płocka rozstrzyga, co następuje:

1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb wspólnoty stanowiące, zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym, zadania własne gminy zapisane w niniejszym planie obejmują drogi gminne klasy dojazdowej oraz infrastrukturę techniczną.
2. Realizacja zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, odbywać się będzie w oparciu o umowę urbanistyczną zawartą pomiędzy inwestorem a gminą lub poprzez tryb zamówień publicznych. Zadania te powinny być uwzględnione w wieloletnim planie inwestycyjnym i wprowadzone do budżetu gminy.
3. Źródłem finansowania inwestycji ujętych w pkt 1 będą w całości lub w części:
 - 1) środki inwestora dla inwestycji objętych umową urbanistyczną zawartą pomiędzy inwestorem a gminą;
 - 2) środki własne budżetu miasta;
 - 3) środki zewnętrzne m. in.: dotacje samorządu województwa, dotacje unijne, kredyty i pożyczki oraz inne w oparciu o obowiązujące przepisy i zawarte umowy.
4. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w niniejszym planie, podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych.
5. Terminy oraz sposób realizacji i finansowania wyżej wymienionych inwestycji określone zostaną w strategiach, planach i programach oraz w wieloletniej prognozie finansowej.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr 263/XIV/2025

Rady Miasta Płocka

z dnia 22 maja 2025 r.

Zalacznik3.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę