Uchwała Nr …….
Rady Miasta Płocka

z dnia ……..…. 2026 r.

w sprawie Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Graniczna - Otolińska” w Płocku – część I

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 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 z późn. zm.) oraz na podstawie 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 2025 r. poz. 1153 z późn. zm.), w związku z Uchwałą Nr 283/XV/2025 Rady Miasta Płocka z dnia 26 czerwca 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Graniczna - Otolińska” w Płocku, Uchwałą Nr 418/XXIII/2026 Rady Miasta Płocka z dnia 26 marca 2026 r. w sprawie zmiany Uchwały Nr 283/XV/2025 Rady Miasta Płocka z dnia 26 czerwca 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Graniczna - Otolińska” 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 Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Graniczna - Otolińska” w Płocku – część I, 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 niniejszej uchwały są:
   1) rysunek planu w skali 1:1000, będący integralną częścią planu, 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) **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, barierki, 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 stromym** – należy przez to rozumieć dach o spadku większym niż 12°;
   5) **dachu zielonym** – należy przez to rozumieć dach płaski, którego wierzchnia warstwa umożliwia

wegetację roślin;

6) **elewacji frontowej** – należy przez to rozumieć zewnętrzną powierzchnię budynku od strony drogi publicznej lub publicznego placu lub rynku, położoną w linii zabudowy lub najbliżej tej linii;

7) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć linię rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, ustaloną niniejszym planem;

8) **lokalach usługowych w parterze** – należy przez to rozumieć dostępne z zewnątrz pomieszczenie lub zespół pomieszczeń w obrębie parteru budynku, gdzie prowadzona jest działalność usługowa;

9) **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;

10) **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 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;

11) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię określającą 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 2 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;

12) **obowiązującej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię, wzdłuż której obowiązuje nakaz sytuowania elewacji frontowej budynku, przyległej na odcinku równym minimum 50% długości tej linii, w granicach działki budowlanej, z zastrzeżeniem, że:
   a) dopuszcza się skrócenie minimalnego odcinka, na którym elewacja musi przylegać do linii zabudowy w przypadku gdy wykonanie nakazu spowodowałoby przekroczenie minimalnych odległości od zabudowy zlokalizowanej na sąsiedniej działce budowlanej, wynikających z przepisów odrębnych dotyczących budownictwa, w szczególności z zakresu: naturalnego oświetlenia i nasłonecznienia pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi lub ochrony przeciwpożarowej – o minimalny wymiar, który umożliwia spełnienie wymogów wynikających z tych przepisów,
   b) 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 2,0 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,
   c) dopuszcza się lokalizowanie poza liniami zabudowy: podziemnych części budynków, altan oraz wiat, zgodnie z ustaleniami planu;

13) **obszarze planu** – należy przez to rozumieć obszar objęty ustaleniami niniejszej uchwały w

granicach przedstawionych na rysunku planu;

14) **parterze budynku** – należy przez to rozumieć pierwszą kondygnację nadziemną budynku;

15) **pierzejowej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię, wzdłuż której obowiązuje nakaz sytuowania elewacji frontowej budynku, przyległej na odcinku równym długości tej linii, w granicach działki budowlanej, z zastrzeżeniem, że:

    a) dopuszcza się skrócenie minimalnego odcinka, na którym elewacja musi przylegać do linii zabudowy w przypadku gdy wykonanie nakazu spowodowałoby przekroczenie minimalnych odległości od zabudowy zlokalizowanej na sąsiedniej działce budowlanej, wynikających z przepisów odrębnych dotyczących budownictwa, w szczególności z zakresu: naturalnego oświetlenia i nasłonecznienia pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi lub ochrony przeciwpożarowej – o minimalny wymiar, który umożliwia spełnienie wymogów wynikających z tych przepisów,

    b) 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 2,0 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,

    c) dopuszcza się lokalizowanie poza liniami zabudowy: podziemnych części budynków, altan oraz wiat, zgodnie z ustaleniami planu;

16) **podcieniach** – należy przez to rozumieć otwartą na zewnątrz przestrzeń w poziomie parteru budynku, powstałą poprzez wycofanie części ściany zewnętrznej względem reszty elewacji; przestrzeń ta może być wydzielona dodatkowo poprzez pionowe elementy konstrukcyjne, takie jak: słupy, filary, kolumny lub arkady, lokalizowane w linii elewacji lub wycofane względem niej;

17) **przepisach odrębnych** - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz przepisy aktów prawa miejscowego;

18) **przeznaczeniu terenu** - należy przez to rozumieć przeznaczenie, które jest jedynym przeznaczeniem dopuszczonym ustaleniami planu na terenie lub jego fragmencie, leżącym w granicach danej działki budowlanej;

19) **przeznaczeniu wykluczanym terenu** - należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu zabronione ustaleniami planu;

20) **strefach ekotonowych od rowów melioracyjnych** - należy przez to rozumieć obszar wyłączony z możliwości zabudowy, mający na celu stworzenie powiązań przyrodniczych wzdłuż istniejących rowów melioracyjnych;

21) **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 sczernienia 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;

22) **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;

23) **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;

24) **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 nadziemną intensywność zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, maksymalny udział powierzchni zabudowy, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę i sposób realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
   7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów;
   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) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
   12) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
   13) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
   14) granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym;
   15) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz granic przyległych nieruchomości;
   16) kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
   17) 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, a także krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.
3. Zasady zabudowy i zagospodarowania oraz sposoby użytkowania poszczególnych terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi określa się łącznie na podstawie:
   1) ustaleń ogólnych zawartych w Dziale I;
   2) ustaleń szczegółowych zawartych w Dziale II;
   3) ustaleń obowiązujących zawartych 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) obowiązujące linie zabudowy;
5) pierzejowe linie zabudowy;
6) miejsca zmiany rodzaju linii zabudowy;
7) linie parterów usługowych;
8) przeznaczenia terenów;
9) strefa lokalizacji dominanty;
10) strefy technologiczne od napowietrznych linii elektroenergetycznych WN 110 kV;
11) strefy ekotonowe od rowów melioracyjnych;
12) obszar spójnego zagospodarowania;
13) odległości określone w metrach.

2. Następujące oznaczenie graficzne na rysunku planu jest obowiązującym ustaleniem planu wynikającym z przepisów odrębnych:
   1) rzędne 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) **MN-U -** teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług;
   3) **MW-U -** teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług;
   4) **U** – teren usług;
   5) **U-I** – teren usług lub infrastruktury technicznej;
   6) **KDR –** teren drogi głównej ruchu przyspieszonego;
   7) **KDG –** teren drogi głównej;
   8) **KDZ –** teren drogi zbiorczej;
   9) **KDL –** teren drogi lokalnej;
   10) **KDD** – teren drogi dojazdowej;
   11) **KR** – teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
   12) **KOR** – teren placu lub rynku;
   13) **ZP** – teren zieleni urządzonej.
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, drogi, dojścia i dojazdy, ciągi piesze, drogi rowerowe, garaże, 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 ponadlokalnym:
   1) linie rozgraniczające teren drogi głównej ruchu przyspieszonego, oznaczony na rysunku planu symbolem **1KDR;**
   2) linie rozgraniczające teren drogi głównej, oznaczony na rysunku planu symbolem **1KDG.**
2. Ustala się granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym:
   1) linie rozgraniczające tereny dróg zbiorczych, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1KDZ – 2KDZ**;
   2) linie rozgraniczające tereny dróg lokalnych, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1KDL – 3KDL**;
   3) linie rozgraniczające tereny dróg dojazdowych, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1KDD – 4KDD**;
   4) linie rozgraniczające teren komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczony na rysunku planu symbolem **1KR**;
   5) linie rozgraniczające teren placu lub rynku, oznaczony na rysunku planu symbolem **1KOR**;
   6) linie rozgraniczające teren zieleni urządzonej, oznaczony na rysunku planu symbolami: **1ZP.**
3. Dopuszcza się realizację inwestycji celu publicznego na terenach innych niż wymienione w ust. 1 i 2 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 liniami zabudowy, wymogami przepisów odrębnych dotyczących budownictwa i ochrony środowiska oraz na zasadach określonych w planie.
3. Dopuszcza się przebudowę, nadbudowę 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, z zastrzeżeniem ustaleń § 5 ust. 2 i 3.
7. Zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych na terenach objętych planem, z wyłączeniem obiektów:
   1) z zakresu usług handlu, gastronomii, kultury lub wystawiennictwa, lokalizowanych na terenach oznaczonych symbolami: **1MN-U – 9MN-U, 1MW-U – 6MW-U, 1U, 1U-I, 1KOR, 1ZP**;
   2) związanych z organizacją imprez lub wydarzeń – wyłącznie na czas ich trwania, lecz nie dłużej niż na 7 dni;
   3) stanowiących zaplecze budowy – wyłącznie na czas trwania robót budowlanych.
8. Na terenach oznaczonych symbolami: **1MN – 7MN, 1MN-U – 9MN-U** dopuszcza się sytuowanie ścian budynków w odległości nie mniejszej niż 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, infrastrukturę kolejową, dojścia i dojazdy do działek budowlanych, działek powstałych w wyniku podziałów prowadzonych po wyznaczonych na rysunku planu liniach rozgraniczających, działek wydzielanych 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; wymóg nie dotyczy dachów zielonych;
    2) zakazuje się stosowania jako pokrycia dachów blachy falistej;
    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 połaci 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 3 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;
            - 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 rożnych 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 brązu,
            - 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, lub naturalnych kolorów użytych materiałów,

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;

8) dla **elewacji frontowych zlokalizowanych zgodnie z obowiązującymi oraz pierzejowymi liniami zabudowy** ustala się nakaz sytuowania lica ścian zewnętrznych w płaszczyźnie pionowej wyznaczonej przez daną linię zabudowy, z zastrzeżeniem że:

a) dopuszcza się wycofanie lica ściany dla:
- podcieni lokalizowanych w poziomie parteru budynku,
- loggii,
- elementów kompozycji elewacji, w miejscu ich usytuowania, z zastrzeżeniem, że ich łączna powierzchnia nie może przekroczyć 10,0% powierzchni elewacji, obliczonej poprzez rzutowanie widoku danej elewacji na równoległą do niej płaszczyznę,
- drobnych wgłębień, takich jak wnęki lub nisze – o maksymalnie 0,5 m, w miejscu ich usytuowania,

b) dopuszcza się wysunięcie przed lico ściany elementów budynku, zgodnie z § 2 ust. 1 pkt 12 lit. b i c oraz pkt 15 lit. b i c,

c) dopuszcza się lokalizację: przejść bramowych lub przejazdów bramowych,

d) zakazuje się lokalizacji elewacji frontowych bez otworów okiennych lub drzwiowych,

e) zakazuje się lokalizacji na elewacjach frontowych – w sposób widoczny, to jest w formie elementów montowanych na lub przed licem ściany zewnętrznej:
- klimatyzatorów,

- masztów telekomunikacyjnych,
- anten,
- kabli lub przewodów: dymowych, wentylacyjnych, gazowych; zakaz nie dotyczy skrzynek przyłączy i instalacji odgromowej,
- urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii.

13. Ustala się **strefę lokalizacji dominanty** na terenie oznaczonym symbolem **4MW-U**, wyznaczonej na rysunku planu, na obszarze której obowiązują szczególne warunki zabudowy w zakresie wskaźników maksymalnej wysokości zabudowy oraz maksymalnej liczby kondygnacji nadziemnych budynków – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenu.
14. Wyznacza się **linie parterów usługowych** na terenach oznaczonych symbolami **3MW-U**, **4MW-U** zgodnie z rysunkiem planu, dla których w miejscu przebiegu linii nakazuje się lokalizację pomieszczeń stanowiących lokale usługowe w parterach budynków - jako przyległych do elewacji frontowej na długości łącznej równej co najmniej 50% długości danego odcinka linii parterów usługowych, przy czym:
    1) długość na jakiej przylega dane pomieszczenie należy obliczać w osi ścian oddzielających je od reszty budynku,
    2) od wymaganej długości odcinka można odliczyć szerokość elewacji zajętą pod wejścia lub wjazdy do budynku, w tym: przejazdy, przejścia bramowe oraz wjazdy lub wyjazdy z garaży,
    3) dla lokali usługowych:
        a) nakazuje się lokalizację ogólnodostępnych wejść i okien lokalu, w tym witryn, w elewacji frontowej,
        b) nakazuje się kształtowanie ogólnodostępnych wejść jako wolnych od barier, zapewniających dostępność architektoniczną lokalu dla osób ze szczególnymi potrzebami, w tym osób z niepełnosprawnością ruchową.
15. Wyznacza się **obszar spójnego zagospodarowania**, zgodnie z rysunkiem planu, w granicach którego ustala się nakaz zagospodarowania przestrzeni jako całości kompozycyjnej z zastosowaniem spójnych rozwiązań materiałowych nawierzchni, jednolitej stylistyki mebli miejskich oraz harmonijnego ukształtowania zieleni.

§ 8

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. Nakazuje się zachowanie dopuszczalnych poziomów hałasu określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska:
    1) na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych symbolami **1MN - 7MN** - jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
    2) na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług oznaczonych symbolami **1MN-U – 9MN-U**, na terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług oznaczonych symbolami **1MW-U – 6MW-U** - jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
    3) pozostałe tereny nie podlegają ochronie akustycznej.
2. Ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, zgodnie z ustaleniami dla poszczególnych terenów.
3. Zakazuje się lokalizacji zakładów o zwiększonym ryzyku oraz zakładów o 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 wyłączeniem przedsięwzięć z

zakresu infrastruktury technicznej, dróg, garaży, parkingów lub zespołów parkingów - wraz z towarzyszącą im infrastrukturą.

6. Zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć niedotrzymujących standardów jakości środowiska, określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony środowiska.
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. Nakazuje się zaspokojenie potrzeb grzewczych i innych potrzeb energetycznych poprzez przyłączenie do miejskiego systemu ciepłowniczego lub poprzez zastosowanie energii elektrycznej, gazu, oleju opałowego lub odnawialnych źródeł energii, z zastosowaniem technologii przyjaznych środowisku lub alternatywnych źródeł energii.
10. Nakazuje się minimalizację uciążliwości dla środowiska poprzez stosowanie rozwiązań technicznych ograniczających emisję zanieczyszczeń, hałasu, promieniowania.
11. 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.
12. 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.
13. Ustala się **ochronę powierzchni ziemi przed zanieczyszczeniami** poprzez:
    1) zakaz trwałego składowania odpadów w miejscu ich powstawania;
    2) nakaz urządzenia nawierzchni miejsc na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych, lokalizowanych na terenie, w sposób uniemożliwiający przedostawanie się zanieczyszczeń do ziemi oraz w sposób wynikający z przepisów odrębnych dotyczących budownictwa oraz utrzymania czystości i porządku w gminach.
14. 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.
15. 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 dróg i przejściach dla pieszych,
        f) innego oświetlenia regulowanego przepisami odrębnymi.
16. 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
Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych, szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

§ 10

1. W zakresie zapewnienia bezpieczeństwa ruchu lotniczego:
   1) obszar planu znajduje się w zasięgu powierzchni ograniczających przeszkody dla lotniska określonych w dokumentacji rejestracyjnej lotniska „Płock” oraz w zezwoleniu na dokonanie istotnych zmian eksploatacyjnych i technicznych cech lotniska, 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 kominy oraz 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 oraz hodowania lub wypuszczania ptaków stwarzających zagrożenie dla ruchu statków powietrznych.
2. Zakazuje się lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2.
3. Wyznacza się strefę technologiczną od napowietrznych linii elektroenergetycznych WN 110 kV o szerokości 30 m (po 15 m od osi linii w każdą stronę) zgodnie z rysunkiem planu.
4. Ustala się wzdłuż istniejących linii elektroenergetycznych dystrybucyjnych pasy technologiczne o szerokości w poziomie:
   1) dla linii napowietrznych SN – 14 m (po 7 m od osi linii w każdą stronę);
   2) dla linii napowietrznych nn – 7 m (po 3,5 m od osi linii w każdą stronę);
   3) dla linii kablowych SN i nn – 1,4 m (po 0,7 m od osi linii w każdą stronę).
5. Ustala się wzdłuż projektowanych linii elektroenergetycznych dystrybucyjnych pasy technologiczne o szerokości w poziomie:
   1) dla linii napowietrznych WN 110 kV – 22 m (po 11 m od osi linii w każdą stronę);
   2) dla linii kablowych WN - 3,0 m (po 1,5 m od osi linii w każdą stronę);
   3) dla linii kablowych SN i nn – 1,4 m (po 0,7 m od osi linii w każdą stronę).
6. W granicach strefy, o której mowa w ust. 3 oraz pasów technologicznych, o których mowa w ust. 4 i 5:
   1) obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym z przepisami z zakresu ochrony przed oddziaływaniem pól elektroenergetycznych,
   2) dopuszcza się: budowę, rozbudowę, nadbudowę, przebudowę lub remont obiektów budowlanych, pod warunkiem zgodności z przepisami odrębnymi, w szczególności dotyczącymi ochrony środowiska, zdrowia oraz bezpieczeństwa i higieny pracy,
   3) dopuszcza się realizację parkingów naziemnych.
7. Wyznacza się strefy ekotonowe od rowów melioracyjnych – zgodnie z rysunkiem planu, na obszarze których:
   1) nakazuje się zachowanie istniejących rowów melioracyjnych;
   2) nakazuje się zachowanie istniejącej zieleni wysokiej, z dopuszczeniem uzupełnienia i wymiany drzewostanu;
   3) zakazuje się realizacji budynków, z dopuszczeniem utrzymania istniejącej zabudowy na zasadach określonych ustaleniami planu;
   4) nakazuje się zachowanie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni strefy położonej w granicach danej działki budowlanej – 80%.

Rozdział 6
Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 11

1. Na obszarze planu nie wyznacza się granic obszarów wymagających scalenia i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych.
2. Ustala się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem:
   1) określa się parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
      a) minimalna powierzchnia działki:

      - dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych symbolami **3MN, 5MN, 6MN:**

      -- z zabudową w formie wolnostojącej: 800 m^2,

      -- z zabudową w formie bliźniaczej: 400 m^2,

      - dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych symbolami **1MN, 2MN, 4MN, 7MN** oraz dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług oznaczonych symbolami **1MN-U – 9MN-U**: 800 m^2,

      - dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług oznaczonych symbolami: **1MW-U – 6MW-U** oraz dla terenu usług oznaczonego symbolem **1U:** 1500 m^2,

      - dla pozostałych terenów: 1000 m^2,

      b) minimalna szerokość frontu działki:

      - dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych symbolami **3MN, 5MN, 6MN**:

      -- z zabudową w formie wolnostojącej: 20 m,

      -- z zabudową w formie bliźniaczej: 16 m,

      - dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych symbolami **1MN, 2MN, 4MN, 7MN** oraz dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług oznaczonych symbolami **1MN-U – 9MN-U**: 20 m,

      - dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług oznaczonych symbolami: **1MW-U – 6MW-U**: 25 m,

      - dla pozostałych terenów: 20 m,

      c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego lub linii rozgraniczających teren drogi: od 70° do 110°;

   2) dopuszcza się uzyskiwanie działek o parametrach innych niż ustalone w pkt 1, dla działek wydzielanych pod: sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej, drogi, infrastrukturę kolejową, dojścia i dojazdy do działek budowlanych, działek 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. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:
   1) ustala się powiązanie obszaru objętego planem z zewnętrznym układem komunikacji drogowej poprzez:
      a) istniejącą, planowaną do rozbudowy drogę wojewódzką nr 559 klasy głównej ruchu przyspieszonego – ul. T. Mazowieckiego oznaczoną symbolem **1KDR**, zlokalizowaną w większości poza obszarem planu,
      b) istniejącą drogę wojewódzką nr 567 klasy głównej – ul. Otolińską oznaczoną symbolem **1KDG**,
      c) drogi zbiorcze oznaczone symbolami: **1KDZ – 2KDZ,**
      d) drogi lokalne oznaczone symbolami: **1KDL – 3KDL**,

e) drogi dojazdowe oznaczone symbolami: **1KDD – 4KDD**,

f) teren komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczony symbolem **1KR,**

g) teren placu lub rynku oznaczony symbolem **1KOR;**

2) ustala się obsługę komunikacyjną terenów na obszarze planu – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów;

3) ustala się parametry terenów komunikacji drogowej publicznej, terenu komunikacji drogowej wewnętrznej oraz terenu placu lub rynku - zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla tych terenów;

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

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

1) nakazuje się zapewnienie miejsc do parkowania dla samochodów 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 poniższymi wskaźnikami:

a) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych: minimum 2 miejsca na 1 wydzielony lokal mieszkalny/usługowy – w garażu lub na własnej działce,

b) dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych:

- dla lokali mieszkalnych o powierzchni użytkowej do 50 m^2: minimum 1 miejsce na 1 lokal mieszkalny,

- dla lokali mieszkalnych o powierzchni użytkowej powyżej 50 m^2: minimum 2 miejsca na 1 lokal mieszkalny,

- 20% miejsc należy urządzić jako ogólnodostępne,

c) dla hoteli i usług hotelarskich, w tym: hosteli, pensjonatów, domów wypoczynkowych, wynajmu pokoi, lokali mieszkalnych lub apartamentów: minimum 30 miejsc na 1000 m^2 powierzchni użytkowej,

d) dla pozostałych obiektów zamieszkania zbiorowego, w tym: domów rencistów i emerytów, domów zakonnych, internatów, schronisk turystycznych i młodzieżowych: minimum 30 miejsc na 1000 m^2 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^2, w tym obiektów handlowo-usługowych:

- o powierzchni użytkowej mniejszej lub równej 50 m^2: minimum 0,01 miejsca na 1000 m^2 powierzchni użytkowej,
- o powierzchni użytkowej powyżej 50 m^2: minimum 15 miejsc na 1000 m^2 powierzchni użytkowej,

f) dla żłobków, przedszkoli, szkół podstawowych: minimum 10 miejsc na 1000 m^2 powierzchni użytkowej,

g) dla szkół ponadpodstawowych, szkół wyższych: minimum 10 miejsc na 1000 m^2 powierzchni użytkowej,

h) dla obiektów kultu religijnego i pokrewnych: minimum 20 miejsc na 1000 m^2 powierzchni użytkowej;

3) nakazuje się w przypadku obiektów lub terenów wielofunkcyjnych wyliczenie miejsc do parkowania jako sumy miejsc wymaganych dla poszczególnych rodzajów przeznaczenia lub funkcji obiektów;

4) nakazuje się przy określaniu liczby miejsc do parkowania dla obiektów rozbudowywanych, przebudowywanych lub nadbudowywanych, generujących nowe miejsca parkingowe - 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 do parkowania, 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 do parkowania jako: minimum 0,01 miejsca na 1000 m² powierzchni użytkowej objętej tą zmianą;

6) nakazuje się przy obliczaniu liczby miejsc do parkowania zaokrąglać wartości ułamkowe zawsze w dół, do najbliższej liczby całkowitej;

7) nakazuje się urządzenie miejsc do parkowania 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, podziemnych i wielopoziomowych, 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 poniższymi wskaźnikami:

a) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych: nie określa się,

b) dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych: minimum 1 miejsce na 1 lokal mieszkalny,

c) dla hoteli i usług hotelarskich, w tym: hosteli, pensjonatów, domów wypoczynkowych, wynajmu pokoi, lokali mieszkalnych lub apartamentów: minimum 15 miejsc na 1000 m² powierzchni użytkowej,

d) dla pozostałych obiektów zamieszkania zbiorowego, w tym: domów rencistów i emerytów, domów zakonnych, internatów, schronisk turystycznych i młodzieżowych: minimum 15 miejsc na 1000 m² powierzchni użytkowej,

e) 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 miejsca na 1000 m² powierzchni użytkowej,
- o powierzchni użytkowej powyżej 50 m²: minimum 10 miejsc na 1000 m² powierzchni użytkowej,

f) dla żłobków i przedszkoli: minimum 3 miejsca na 1000 m² powierzchni użytkowej,

g) dla szkół podstawowych: minimum 5 miejsc na 1000 m² powierzchni użytkowej,

h) dla szkół ponadpodstawowych i szkół wyższych: minimum 7 miejsc na 1000 m² powierzchni użytkowej,

i) dla obiektów kultu religijnego i pokrewnych: minimum 5 miejsc na 1000 m² 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 z niepełnosprawnością – 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, 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 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;

4) ustala się główne źródło zaopatrzenia w wodę - wodociągi zlokalizowane w ulicy Granicznej, ulicy Pasternakiewicza, ulicy Otolińskiej.

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 wyłączeniem 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 i do ziemi;

6) ustala się sposób odprowadzenia ścieków sanitarnych poprzez istniejące i projektowane sieci zlokalizowane w ulicy Granicznej, Otolińskiej oraz ulicy Pasternakiewicza;

7) dopuszcza się lokalizację bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej;

8) na terenie nieskanalizowanym dopuszcza się lokalizację przydomowych oczyszczalni ścieków pod warunkiem zachowania wymogów przepisów odrębnych, w szczególności z zakresu utrzymania czystości i porządku w gminach oraz budownictwa.

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;

8) ustala się jako główne odbiorniki wód opadowych i roztopowych odprowadzonych do sieci kanalizacji deszczowej kolektory w ulicy Pasternakiewicza, Otolińskiej oraz ulicy Granicznej.

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

1) ustala się zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej;

2) do czasu realizacji sieci gazowej dopuszcza się lokalizację indywidualnych zbiorników na gaz w formie naziemnej i podziemnej;

3) dopuszcza się wykorzystanie gazu w urządzeniach wytwarzających ciepło lub urządzeniach kogeneracyjnych;

4) dla budownictwa mieszkaniowego jednorodzinnego ustala się lokalizację szafek gazowych w liniach ogrodzeń z dostępem od strony ulicy;

5) 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, z zastrzeżeniem pkt 3;

3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę lub remont istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych oraz budowę nowych napowietrznych linii WN, zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) ustala się realizację stacji transformatorowych w formie słupowej, wnętrzowej lub kontenerowej.

8. W ramach **telekomunikacji**:

1) ustala się obsługę odbiorców w oparciu o istniejącą i projektowaną infrastrukturę przewodową i bezprzewodową;

2) nakazuje się budowę sieci telekomunikacyjnych wyłącznie jako kablowe, doziemne;

3) zakazuje się lokalizacji nowych napowietrznych linii telekomunikacyjnych;

4) zakazuje się lokalizacji wolnostojących masztów telekomunikacyjnych.

9. W ramach **wykorzystania odnawialnych źródeł energii** dopuszcza się lokalizację:

1) mikroinstalacji odnawialnych źródeł energii, z wyjątkiem biogazowni oraz elektrowni wiatrowych,

2) urządzeń wytwarzających energię z energii promieniowania słonecznego o mocy większej niż mikroinstalacje, wyłącznie na dachach budynków.

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 – 7MN, 1MN-U – 9MN-U, 1MW-U – 6MW-U, 1U, 1U-I** – w wysokości 30%;
   2) dla pozostałych terenów - w wysokości 1%.

Dział II
Ustalenia szczegółowe

Rozdział 1
Ustalenia szczegółowe dla terenów 1MN - 7MN

§ 15

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MN – 7MN** ustala się przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
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:
      a) dla terenów **3MN, 5MN, 6MN**: wolnostojąca lub bliźniacza,
      b) dla terenów **1MN, 2MN, 4MN, 7MN**: wolnostojąca;
   3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 40%;
   4) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 35%;
   5) 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;
   6) maksymalną wysokość zabudowy:
      a) dla budynków mieszkalnych: 11 m,
      b) dla budynków gospodarczych i garaży: 5 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;
   7) nadziemną intensywność zabudowy:
      a) maksymalną: 1,0,
      b) minimalną: 0,1;
   8) w zakresie kształtowania dachów:
      a) dachy dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 20° do 45°, z zastrzeżeniem § 7 ust. 11 pkt 5;
      b) dla budynków gospodarczych, garaży, altan i wiat dopuszcza się realizację dachów płaskich, w tym dachów zielonych.
3. Dla terenów **5MN - 7MN** w granicach stref ekotonowych od rowów melioracyjnych, wyznaczonych na rysunku planu, obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu zgodnie z § 10 ust. 7.
4. Ustala się zasady realizacji systemów infrastruktury technicznej – zgodnie z § 13.
5. Ustala się obsługę komunikacyjną terenów:

1) **1MN** z terenów: drogi zbiorczej 2KDZ, drogi lokalnej 1KDL, drogi dojazdowej 1KDD;
2) **2MN** z terenów: drogi zbiorczej 2KDZ, drogi dojazdowej 1KDD oraz drogi zbiorczej 1KDZ za pośrednictwem dróg wewnętrznych niewydzielonych na rysunku planu;
3) **3MN** z terenu drogi zbiorczej 2KDZ;
4) **4MN** z terenów: dróg zbiorczych 1KDZ, 2KDZ, drogi lokalnej 3KDL;
5) **5MN** z terenów: drogi zbiorczej 1KDZ, drogi lokalnej 2KDL, dróg dojazdowych 2KDD, 3KDD;
6) **6MN** z terenów: drogi zbiorczej 1KDZ, drogi dojazdowej 2KDD;
7) **7MN** z terenów: drogi zbiorczej 1KDZ, drogi lokalnej 2KDL.

6. Ustala się wymaganą liczbę miejsc do parkowania – zgodnie z § 12 ust. 2.

Rozdział 2
Ustalenia szczegółowe dla terenów 1MN-U - 9MN-U

§ 16

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MN-U – 9MN-U** ustala się:
   1) przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług;
   2) przeznaczenie wykluczane:
      a) dla terenów **1MN-U – 6MN-U, 8MN-U**:
         - teren usług handlu wielkopowierzchniowego,
         - teren usług zdrowia i pomocy społecznej z zakresu szpitali i domów opieki społecznej,
         - teren usług z zakresu myjni samochodowych,
      b) dla terenów **7MN-U, 9MN-U**:
         - teren usług handlu wielkopowierzchniowego,
         - teren usług zdrowia i pomocy społecznej z zakresu szpitali, opieki nad dziećmi do lat 3 i domów opieki społecznej,
         - teren usług edukacji,
         - teren usług z zakresu myjni samochodowych.
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;
   3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%;
   4) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 45%;
   5) maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych:
      a) dla budynków mieszkalnych i usługowych: 3,
      b) dla budynków gospodarczych i garaży: 1;
   6) maksymalną wysokość zabudowy:
      a) dla budynków mieszkalnych i usługowych: 11 m,
      b) dla budynków gospodarczych i garaży: 5 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;
   7) nadziemną intensywność zabudowy:
      a) maksymalną: 1,2,
      b) minimalną: 0,1;
   8) w zakresie kształtowania dachów:
      a) dachy dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 20° do 45°, z zastrzeżeniem § 7 ust. 11 pkt 5;
      b) dla budynków usługowych, gospodarczych, garaży, altan i wiat dopuszcza się realizację

dachów płaskich, w tym dachów zielonych.

3. Dla terenu **6MN-U** w granicach strefy ekotonowej od rowów melioracyjnych, wyznaczonej na rysunku planu, obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu zgodnie z § 10 ust. 7.
4. Dla terenu **1MN-U** w granicach strefy technologicznej od napowietrznych linii elektroenergetycznych WN 110 kV, wyznaczonej na rysunku planu, obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu zgodnie z § 10 ust. 3, 6.
5. Ustala się zasady realizacji systemów infrastruktury technicznej – zgodnie z § 13.
6. Ustala się obsługę komunikacyjną terenów:
   1) **1MN-U** z terenów: drogi głównej 1KDG, drogi zbiorczej 2KDZ, komunikacji drogowej wewnętrznej 1KR;
   2) **2MN-U** z terenów: drogi głównej 1KDG, drogi zbiorczej 1KDZ, drogi lokalnej 1KDL;
   3) **3MN-U** z terenu drogi lokalnej 2KDL;
   4) **4MN-U** z terenu drogi zbiorczej 1KDZ;
   5) **5MN-U** z terenu drogi zbiorczej 1KDZ;
   6) **6MN-U** z terenów: drogi zbiorczej 1KDZ, drogi lokalnej 2KDL;
   7) **7MN-U** z terenów: dróg zbiorczych 1KDZ, 2KDZ, drogi lokalnej 3KDL;
   8) **8MN-U** z terenów: drogi zbiorczej 1KDZ, drogi lokalnej 2KDL;
   9) **9MN-U** z terenów: dróg zbiorczych 1KDZ.
7. Ustala się wymaganą liczbę miejsc do parkowania – zgodnie z § 12 ust. 2.

Rozdział 3
Ustalenia szczegółowe dla terenów 1MW-U - 6MW-U

§ 17

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MW-U - 6MW-U** ustala się:
   1) przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług;
   2) przeznaczenie wykluczane:
      a) teren usług handlu wielkopowierzchniowego,
      b) teren usług zdrowia i pomocy społecznej z zakresu szpitali i domów opieki społecznej,
      c) teren usług z zakresu myjni samochodowych;
   3) dopuszcza się lokalizację budynków usługowych wolnostojących lub lokali usługowych wbudowanych w budynki mieszkalne, z zastrzeżeniem ust. 3;
   4) dopuszcza się lokalizację garaży wbudowanych w bryły budynków;
   5) dopuszcza się lokalizację wolnostojących garaży wielopoziomowych;
   6) zakazuje się lokalizacji wolnostojących budynków gospodarczych.
2. W zakresie zasad, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu ustala się:
   1) linie zabudowy:
      a) dla terenów **1MW-U – 6MW-U**: nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
      b) dla terenów **3MW-U, 4MW-U**: obowiązujące linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
      c) dla terenów **3MW-U, 4MW-U**: pierzejowe linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
   2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 35%;
   3) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 45%;
   4) maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych budynków:
      a) dla terenów **1MW-U, 3MW-U**: 3,

b) dla terenu **2MW-U**: 6,

c) dla terenu **4MW-U**: 5, z zastrzeżeniem że dla strefy lokalizacji dominanty dopuszcza się zwiększenie maksymalnej liczby kondygnacji nadziemnych budynków do 9,

d) dla terenów **5MW-U, 6MW-U**: 5;

5) maksymalną wysokość zabudowy:

a) dla budynków mieszkalnych:

- na terenach **1MW-U, 3MW-U**: 11 m,

- na terenie **2MW-U**: 20 m,

- na terenie **4MW-U**: 17 m, z zastrzeżeniem że dla strefy lokalizacji dominanty dopuszcza się zwiększenie maksymalnej wysokości zabudowy dla budynków mieszkalnych do 29 m,

- na terenach **5MW-U, 6MW-U**: 17 m,

b) dla budynków usługowych: 12 m,

c) dla garaży wielopoziomowych: 12 m,

d) dla altan i wiat: 4 m,

e) dla pozostałych obiektów budowlanych: zgodnie z ograniczeniami określonymi w § 10 ust. 1, związanymi z bezpieczeństwem ruchu lotniczego;

6) nadziemną intensywność zabudowy:

a) maksymalną:
- dla terenów **1MW-U, 3MW-U**: 1,3,

- dla terenu **2MW-U**: 2,7,

- dla terenu **4MW-U**: 2,6,

- dla terenów **5MW-U, 6MW-U**: 2,2,

b) minimalną: 0,1;

7) w zakresie kształtowania dachów:

a) dachy płaskie, w tym dachy zielone, z zastrzeżeniem § 7 ust. 11 pkt 5;

b) dla budynków usługowych, wiat i altan dopuszcza się realizację dachów stromych dwuspadowych lub wielospadowych o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 45°.

3. Dla terenów **3MW-U, 4MW-U** ustala się przebieg linii parterów usługowych, zgodnie z rysunkiem planu, dla których obowiązują szczególne zasady zabudowy i zagospodarowania terenu, zgodnie z § 7 ust. 14.

4. Na terenach **3MW-U, 4MW-U** dla elewacji frontowych budynków zlokalizowanych zgodnie z obowiązującymi oraz pierzejowymi liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu, obowiązują szczególne zasady realizacji elewacji, zgodnie z § 7 ust. 12 pkt 8.

5. Dla terenu **6MW-U** w granicach strefy ekotonowej od rowów melioracyjnych, wyznaczonej na rysunku planu, obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu zgodnie z § 10 ust. 7.

6. Dla terenów **1MW-U, 2MW-U** w granicach strefy technologicznej od napowietrznych linii elektroenergetycznych WN 110 kV, wyznaczonej na rysunku planu, obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu zgodnie z § 10 ust. 3, 6.

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

8. Ustala się obsługę komunikacyjną terenów:

1) **1MW-U, 2MW-U** z terenu drogi zbiorczej 2KDZ;

2) **3MW-U** z terenów: drogi lokalnej 2KDL, dróg dojazdowych 2KDD, 3KDD;

3) **4MW-U** z terenów: drogi lokalnej 2KDL;

4) **5MW-U, 6MW-U** z terenów: drogi lokalnej 2KDL, drogi dojazdowej 4KDD.

9. Ustala się wymaganą liczbę miejsc do parkowania – zgodnie z § 12 ust. 2.

Rozdział 4
Ustalenia szczegółowe dla terenów 1U

§ 18

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1U** ustala się:
   1) przeznaczenie: teren usług;
   2) przeznaczenie wykluczane:
      a) teren usług handlu wielkopowierzchniowego,
      b) teren usług zdrowia i pomocy społecznej z zakresu szpitali i domów opieki społecznej;
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: 30%;
   3) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 50%;
   4) maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych:
      a) dla budynków usługowych: 3,
      b) dla budynków gospodarczych: 1;
   5) maksymalną wysokość zabudowy:
      a) dla budynków usługowych: 12 m,
      b) dla budynków gospodarczych: 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;
   6) nadziemną intensywność zabudowy:
      a) maksymalną: 1,5,
      b) minimalną: 0,1;
   7) w zakresie kształtowania dachów:
      a) dachy płaskie, w tym dachy zielone, z zastrzeżeniem § 7 ust. 11 pkt 5;
      b) dopuszcza się dachy strome dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 45°.
3. Ustala się zasady realizacji systemów infrastruktury technicznej – zgodnie z § 13.
4. Ustala się obsługę komunikacyjną z terenów: drogi zbiorczej 1KDZ, drogi lokalnej 2KDL.
5. Ustala się wymaganą liczbę miejsc do parkowania – zgodnie z § 12 ust. 2.

Rozdział 5
Ustalenia szczegółowe dla terenu 1U-I

§ 19

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1U-I** ustala się:
   1) przeznaczenie:
      a) teren usług,
      b) teren stacji paliw płynnych;
   2) przeznaczenie wykluczane:
      a) teren usług handlu wielkopowierzchniowego,
      b) teren usług zdrowia i pomocy społecznej z zakresu szpitali i domów opieki społecznej.
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: 30%;
   3) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 50%;

4) maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych:
   a) dla budynków usługowych: 3,
   b) dla budynków gospodarczych: 1;
5) maksymalną wysokość zabudowy:
   a) dla budynków usługowych: 12 m,
   b) dla budynków gospodarczych: 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;
6) nadziemną intensywność zabudowy:
   a) maksymalną: 1,5,
   b) minimalną: 0,1;
7) w zakresie kształtowania dachów:
   a) dachy płaskie, w tym dachy zielone, z zastrzeżeniem § 7 ust. 11 pkt 5;
   b) dopuszcza się dachy strome dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 45°.

3. Ustala się zasady realizacji systemów infrastruktury technicznej – zgodnie z § 13.
4. Ustala się obsługę komunikacyjną z terenów: drogi lokalnej 2KDL, drogi głównej 1KDG.
5. Ustala się wymaganą liczbę miejsc do parkowania – zgodnie z § 12 ust. 2.

Rozdział 6
Ustalenia szczegółowe dla terenu 1ZP

§ 20

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1ZP** ustala się:
   1) przeznaczenie: teren zieleni urządzonej;
   2) dopuszcza się lokalizację budynków związanych z funkcjonowaniem obiektu w ramach przeznaczenia określonego w pkt 1 oraz służących jego obsłudze, w szczególności: obiektów administracyjnych, socjalnych, sanitarnych, gospodarczych, magazynowych, technicznych oraz obiektów ochrony – zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy;
   3) dopuszcza się budowę: urządzeń melioracyjnych, przepustów, jazów, kładek, przejść, mostów, urządzeń służących ochronie przeciwpożarowej, budowli regulacyjnych, obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, ciągów pieszych i rowerowych, dojść i dojazdów, obiektów małej architektury, wiat i altan oraz urządzeń związanych ze sportem i rekreacją.
2. W zakresie zasad, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
   1) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
   2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 70%;
   3) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 5%;
   4) maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych budynków: 1;
   5) maksymalną wysokość zabudowy:
      a) dla budynków: 6 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) nadziemną intensywność zabudowy:
      a) maksymalną: 0,05,
      b) minimalną: 0,01;
   7) w zakresie kształtowania dachów:
      a) dachy płaskie, w tym dachy zielone, z zastrzeżeniem § 7 ust. 11 pkt 5;

b) dopuszcza się dachy strome dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 45°.

3. Ustala się zasady realizacji systemów infrastruktury technicznej – zgodnie z § 13.
4. Ustala się obsługę komunikacyjną z terenów: drogi lokalnej 2KDL, drogi dojazdowej 2KDD, placu lub rynku 1KOR.
5. Ustala się wymaganą liczbę miejsc do parkowania – zgodnie z § 12 ust. 2.
6. W granicach obszaru spójnego zagospodarowania, wyznaczonego na rysunku planu, obowiązują zasady zabudowy i zagospodarowaniu terenu zgodnie z § 7 ust. 15.

Rozdział 7
Ustalenia szczegółowe dla terenu 1KDR
§ 21

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDR** ustala się przeznaczenie: teren drogi głównej ruchu przyspieszonego.
2. Ustala się szerokość w liniach rozgraniczających: od 13,7 m do 90,8 m, w części objętej ustaleniami planu, z lokalnymi poszerzeniami - zgodnie z rysunkiem planu.
3. Ustala się zasady realizacji systemów infrastruktury technicznej – zgodnie z § 13.

Rozdział 8
Ustalenia szczegółowe dla terenu 1KDG
§ 22

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDG** ustala się przeznaczenie: teren drogi głównej.
2. Ustala się szerokość w liniach rozgraniczających: od 25,7 m do 30,2 m, z lokalnymi poszerzeniami i zwężeniami - zgodnie z rysunkiem planu.
3. W granicach stref technologicznych od napowietrznych linii elektroenergetycznych WN 110 kV, wyznaczonych na rysunku planu, obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu zgodnie z § 10 ust. 3, 6.
4. Ustala się zasady realizacji systemów infrastruktury technicznej – zgodnie z § 13.

Rozdział 9
Ustalenia szczegółowe dla terenów 1KDZ – 2KDZ
§ 23

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDZ - 2KDZ** ustala się przeznaczenie: teren drogi zbiorczej.
2. Ustala się szerokość w liniach rozgraniczających:
   1) dla terenu **1KDZ** – od 13,6 m do 17,4 m z lokalnymi poszerzeniami - zgodnie z rysunkiem planu;
   2) dla terenu **2KDZ** – 25 m z lokalnymi poszerzeniami - zgodnie z rysunkiem planu.
3. Ustala się zasady realizacji systemów infrastruktury technicznej – zgodnie z § 13.

Rozdział 10
Ustalenia szczegółowe dla terenów 1KDL - 3KDL
§ 24

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDL - 3KDL** ustala się przeznaczenie: teren drogi lokalnej.
2. Ustala się szerokość w liniach rozgraniczających:
   1) dla terenu **1KDL** – 12,5 m z lokalnymi poszerzeniami - zgodnie z rysunkiem planu;

2) dla terenu **2KDL** – od 11,6 m do 21,6 m z lokalnymi poszerzeniami - zgodnie z rysunkiem planu;

3) dla terenu **3KDL** – od 14,2 m do 16,3 m - zgodnie z rysunkiem planu.

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

Rozdział 11
Ustalenia szczegółowe dla terenów 1KDD – 4KDD

§ 25

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDD – 4KDD** ustala się przeznaczenie: teren drogi dojazdowej.
2. Ustala się szerokość w liniach rozgraniczających:
   1) dla terenu **1KDD** – od 12 m do 12,2 m - zgodnie z rysunkiem planu;
   2) dla terenu **2KDD** – 12 m z lokalnymi poszerzeniami - zgodnie z rysunkiem planu;
   3) dla terenu **3KDD** – od 12 m do 18 m - zgodnie z rysunkiem planu;
   4) dla terenu **4KDD** – 12 m - zgodnie z rysunkiem planu.
3. Ustala się zasady realizacji systemów infrastruktury technicznej – zgodnie z § 13.

Rozdział 12
Ustalenia szczegółowe dla terenu 1KR

§ 26

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KR** ustala się przeznaczenie: teren komunikacji drogowej wewnętrznej.
2. Ustala się szerokość w liniach rozgraniczających: od 10,5 m do 13,9 m - zgodnie z rysunkiem planu.
3. W granicach strefy technologicznej od napowietrznych linii elektroenergetycznych WN 110 kV, wyznaczonej na rysunku planu, obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu zgodnie z § 10 ust. 3, 6.
4. Ustala się zasady realizacji systemów infrastruktury technicznej – zgodnie z § 13.

Rozdział 13
Ustalenia szczegółowe dla terenu 1KOR

§ 27

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KOR** ustala się przeznaczenie: teren placu lub rynku.
2. Ustala się szerokość w liniach rozgraniczających: od 15 m do 16,3 m z lokalnymi poszerzeniami - zgodnie z rysunkiem planu.
3. W granicach obszaru spójnego zagospodarowania, wyznaczonego na rysunku planu, obowiązują zasady zagospodarowaniu terenu zgodnie z § 7 ust. 15.
4. Ustala się zasady realizacji systemów infrastruktury technicznej – zgodnie z § 13.

Dział III
Przepisy końcowe

§ 28 Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Płocka.

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

Przewodniczący Rady Miasta Płocka
Artur Jaroszewski