

**Projekt**

z dnia 18 czerwca 2026 r.

Zatwierdzony przez .....

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

z dnia ..... 2026 r.

**w sprawie uchwalenia 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 2026 r. poz. 538), 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 2026 r. poz. 662), 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, bariery, stolarki lub innego detalu;
- 2) **budynku istniejącym** – należy przez to rozumieć budynek, który w dniu wejścia w życie planu lub po tym terminie:
  - a) istnieje,
  - b) jest w trakcie realizacji,
  - c) posiada prawo do realizacji na podstawie ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę lub zgłoszenia, o których mowa w przepisach odrębnych dotyczących budownictwa;
- 3) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o spadku mniejszym lub równym 12°;

- 4) **dachu 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 najbliższej 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 wyposażać 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 umożliwi 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 wykluczonym 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 szernienia i chromatyczności; dwie pierwsze cyfry z numerycznego zapisu barwy świadczą o procentowej zawartości czerni, a dwie kolejne o stopniu chromatyczności, również wyrażonym w procentach; końcowa część zapisu podaje odcień barwy przez określenie podobieństwa do odpowiednich kolorów podstawowych: żółci – Y, czerwieni – R, błękitu – B i zieleni – G, lub N w przypadku kolorów achromatycznych;
- 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:
- bezpośrednio na elewacji budynku lub innego obiektu budowlanego,
  - na konstrukcji samonośnej odsuniętej o nie więcej niż 0,7 m od elewacji budynku lub innego obiektu budowlanego,
  - jako samodzielny obiekt.

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

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

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) zasady kształtowania krajobrazu;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną 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: 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) **MNW** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
- 4) **MNW-U** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług;
- 5) **MW-U** – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług;
- 6) **U** – teren usług;
- 7) **U-INS** – teren usług lub stacji paliw płynnych;
- 8) **KDR** – teren drogi głównej ruchu przyspieszonego;
- 9) **KDG** – teren drogi głównej;
- 10) **KDZ** – teren drogi zbiorczej;
- 11) **KDL** – teren drogi lokalnej;
- 12) **KDD** – teren drogi dojazdowej;
- 13) **KR** – teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 14) **KOR** – teren placu lub rynku;
- 15) **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, oznaczonej na rysunku planu symbolem **1KDR**;
- 2) linie rozgraniczające teren drogi głównej, oznaczonej na rysunku planu symbolem **1KDG**.

2. Ustala się granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym:

- 1) linie rozgraniczające tereny dróg zbiorczych, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KDZ – 2KDZ**;
- 2) linie rozgraniczające tereny dróg lokalnych, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KDL – 3KDL**;
- 3) linie rozgraniczające tereny dróg dojazdowych, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KDD – 4KDD**;
- 4) linie rozgraniczające teren komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczonej na rysunku planu symbolem **1KR**;
- 5) linie rozgraniczające teren placu lub rynku, oznaczony na rysunku planu symbolem **1KOR**;
- 6) linie rozgraniczające teren zieleni urządzonej, oznaczonej 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, 1MNW-U – 10MNW-U, 1MW-U – 6MW-U, 1U, 1U-INS, 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 – 2MN, 1MN-U, 1MNW – 4MNW, 1MNW-U – 10MNW-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 połączeń dachowych, niezależnie od ustaleń szczegółowych planu.

#### **12. W ramach realizacji elewacji:**

- 1) dla ścian, detali, obróbek blacharskich, elementów odwodnienia dachu oraz stolarki budynków, wiat i altan nakazuje się stosowanie rozwiązań kolorystycznych i materiałowych określonych w pkt 2-6, z zastrzeżeniem odstępstw określonych w pkt 7;
- 2) dla ścian obiektów budowlanych:
  - a) w zakresie materiałów wykończeniowych ścian budynków, altan oraz wiat dopuszcza się zastosowanie maksymalnie 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 różnych odcieni;
- 3) dla detali architektonicznych:
  - a) w zakresie materiału wykonania nakazuje się realizację balustrad i barierek: balkonów, tarasów i schodów zewnętrznych:
    - ażurowych – jako wykonanych z profili lub prętów metalowych,
    - pełnych – jako wykonanych ze szkła lub wykończonych w materiale i kolorze stosowanym na elewacji,

- b) w zakresie kolorystyki elementów:
- dopuszcza się realizację elementów metalowych elewacji, wyszczególnionych w lit. a – wyłącznie w kolorach: czarnym, odcieniach szarości lub 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 zlokalizowanych 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 zajęta 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 – 2MN**, na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej oznaczonych symbolami **1MNW – 4MNW** - jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług oznaczonym symbolem **1MN-U**, na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług oznaczonych symbolami **1MNW-U – 10MNW-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, zabudowy mieszkaniowej - wraz z towarzyszącą im infrastrukturą oraz inwestycji realizowanych na terenie 1U-INS.

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<sup>2</sup>.

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 ciągłości 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%, z wyłączeniem terenów pod drogi, dojścia i dojazdu do działek budowlanych.

## **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 terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonej symbolem **1MN**:

-- z zabudową w formie wolnostojącej: 800 m<sup>2</sup>,

-- z zabudową w formie bliźniaczej: 290 m<sup>2</sup>,

- dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonej symbolem **2MN**:

-- z zabudową w formie wolnostojącej: 800 m<sup>2</sup>,

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

- dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług oznaczonej symbolem **1MN-U**:

-- z zabudową w formie wolnostojącej: 800 m<sup>2</sup>,

-- z zabudową w formie bliźniaczej: 290 m<sup>2</sup>,

- dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej oznaczonych symbolami **1MNW**

- **4MNW** oraz dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług oznaczonych symbolami **1MNW-U – 10MNW-U**: 800 m<sup>2</sup>,

- dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług oznaczonych symbolami: **1MW-U – 6MW-U**: 1500 m<sup>2</sup>,

- dla pozostałych terenów: 1000 m<sup>2</sup>,

b) minimalna szerokość frontu działki:

- dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonej symbolami **1MN**:

-- z zabudową w formie wolnostojącej: 20 m,

-- z zabudową w formie bliźniaczej: 12 m,

- dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonej symbolem **2MN**:
    - z zabudową w formie wolnostojącej: 20 m,
    - z zabudową w formie bliźniaczej: 16 m,
  - dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonej symbolem **1MN-U**:
    - z zabudową w formie wolnostojącej: 20 m,
    - z zabudową w formie bliźniaczej: 16 m,
  - dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej oznaczonych symbolami **1MNW** - **4MNW** oraz dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług oznaczonych symbolami **1MNW-U** – **10MNW-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 parametry terenów komunikacji drogowej publicznej, terenu komunikacji drogowej wewnętrznej oraz terenu placu lub rynku - zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla tych terenów;
- 3) 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<sup>2</sup>: minimum 1 miejsce na 1 lokal mieszkalny,
  - dla lokali mieszkalnych o powierzchni użytkowej powyżej 50 m<sup>2</sup>: 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<sup>2</sup> 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<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
- e) dla obiektów usługowych, w szczególności usług: gastronomii, rozrywki, rzemiosła, biurowych, zdrowia, pocztowych, finansowych oraz obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży poniżej 2000 m<sup>2</sup>, w tym obiektów handlowo-usługowych:
- o powierzchni użytkowej mniejszej lub równej 50 m<sup>2</sup>: minimum 0,01 miejsca na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - o powierzchni użytkowej powyżej 50 m<sup>2</sup>: minimum 15 miejsc na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
- f) dla żłobków, przedszkoli, szkół podstawowych: minimum 10 miejsc na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
- g) dla szkół ponadpodstawowych, szkół wyższych: minimum 10 miejsc na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
- h) dla obiektów kultu religijnego i pokrewnych: minimum 20 miejsc na 1000 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,

- e) dla obiektów usługowych, w szczególności usług: gastronomii, rozrywki, rzemiosła, biurowych, zdrowia, pocztowych, finansowych oraz obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży poniżej 2000 m<sup>2</sup>, w tym obiektów handlowo-usługowych:
    - o powierzchni użytkowej mniejszej lub równej 50 m<sup>2</sup>: minimum 0,01 miejsca na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
    - o powierzchni użytkowej powyżej 50 m<sup>2</sup>: minimum 10 miejsc na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - f) dla żłobków i przedszkoli: minimum 3 miejsca na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - g) dla szkół podstawowych: minimum 5 miejsc na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - h) dla szkół ponadpodstawowych i szkół wyższych: minimum 7 miejsc na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - i) dla obiektów kultu religijnego i pokrewnych: minimum 5 miejsc na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
- 10) nakazuje się realizację miejsc postojowych dla rowerów:
- a) w przypadku budynków mieszkalnych, żłobków, przedszkoli, szkół podstawowych, szkół ponadpodstawowych, uczelni wyższych: minimum 50% miejsc postojowych jako miejsc zadaszonych,
  - b) w przypadku budynków mieszkalnych, żłobków, przedszkoli, szkół podstawowych, szkół ponadpodstawowych, uczelni wyższych i pozostałych obiektów usługowych: minimum 50% miejsc postojowych na poziomie terenu;
- 11) zagospodarowanie, użytkowanie i utrzymanie terenów komunikacji kołowej, parkingów i komunikacji pieszej wymaga uwzględnienia potrzeb osób 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, wewnątrzowej 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 – 2MN, 1MN-U, 1MNW – 4MNW, 1MNW-U – 10MNW-U, 1MW-U – 6MW-U, 1U, 1U-INS – w wysokości 30%;
- 2) dla pozostałych terenów - w wysokości 1%.

### **DZIAŁ II.**

#### **Ustalenia szczegółowe**

#### **Rozdział 1.**

#### **Ustalenia szczegółowe dla terenów 1MN - 2MN**

§ 15. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MN – 2MN ustala się przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

2. Przeznaczenie wykluczane: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej lub grupowej.

3. 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: 40%;

- 3) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 35%;
  - 4) 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;
  - 5) 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;
  - 6) nadziemną intensywność zabudowy:
    - a) maksymalną: 1,0,
    - b) minimalną: 0,1;
  - 7) 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.
4. Dla terenów **1MN i 2MN** w granicach stref ekotonowych od rowów melioracyjnych, wyznaczonych na rysunku planu, obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu zgodnie z § 10 ust. 7.
5. Ustala się zasady realizacji systemów infrastruktury technicznej – zgodnie z § 13.
6. Ustala się wymaganą liczbę miejsc do parkowania – zgodnie z § 12 ust. 2.

## **Rozdział 2.**

### **Ustalenia szczegółowe dla terenu 1MN-U**

**§ 16. 1.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolami **1MN-U** ustala się

- 1) przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług;
  - 2) przeznaczenie wykluczane:
    - a) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej lub grupowej,
    - b) teren usług handlu wielkopowierzchniowego,
    - c) teren usług zdrowia i pomocy społecznej z zakresu szpitali, opieki nad dziećmi do lat 3 i domów opieki społecznej,
    - d) teren usług edukacji.
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: 45%;
  - 4) maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych:
    - a) dla budynków mieszkalnych i usługowych: 3,
    - b) dla budynków gospodarczych i garaży: 1;
  - 5) 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;
- 6) nadziemną intensywność zabudowy:
- a) maksymalną: 1,0,
  - b) minimalną: 0,1;
- 7) 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 **1MN-U** 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 wymaganą liczbę miejsc do parkowania – zgodnie z § 12 ust. 2.

### **Rozdział 3.** **Ustalenia szczegółowe dla terenów 1MNW - 4MNW**

§ 17. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MNW – 4MNW** ustala się przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej.

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: 40%;
- 3) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 35%;
- 4) 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;
- 5) 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;
- 6) nadziemną intensywność zabudowy:
  - a) maksymalną: 1,0,
  - b) minimalną: 0,1;
- 7) 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 terenu **4MNW** 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 wymaganą liczbę miejsc do parkowania – zgodnie z § 12 ust. 2.

#### **Rozdział 4.**

##### **Ustalenia szczegółowe dla terenów 1MNW-U - 10MNW-U**

**§ 18.** 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MNW-U – 10MNW-U** ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług;
- 2) przeznaczenie wykluczane:
  - a) dla terenów **1MNW-U – 7MNW-U, 10MNW-U**:
    - teren usług handlu wielkopowierzchniowego,
    - teren usług zdrowia i pomocy społecznej z zakresu szpitali i domów opieki społecznej;
  - b) dla terenów **8MNW-U, 9MNW-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.
2. Zakazuje się lokalizacji myjni samochodowych.
3. 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: 45%;
  - 4) maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych:
    - a) dla budynków mieszkalnych i usługowych: 3,
    - b) dla budynków gospodarczych i garaży: 1;
  - 5) 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;
  - 6) nadziemną intensywność zabudowy:
    - a) maksymalną: 1,2,
    - b) minimalną: 0,1;
  - 7) 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.

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

5. Dla terenu **1MNW-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 i 6.

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

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

## **Rozdział 5.**

### **Ustalenia szczegółowe dla terenów 1MW-U - 6MW-U**

**§ 19.** 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.
- 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 myjni samochodowych;
- 7) 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 wymaganą liczbę miejsc do parkowania – zgodnie z § 12 ust. 2.

## **Rozdział 6.**

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

**§ 20.** 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 wymaganą liczbę miejsc do parkowania – zgodnie z § 12 ust. 2.

## **Rozdział 7.**

### **Ustalenia szczegółowe dla terenu 1U-INS**

**§ 21.** 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1U-INS** ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren usług lub 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 wymaganą liczbę miejsc do parkowania – zgodnie z § 12 ust. 2.

## **Rozdział 8.** **Ustalenia szczegółowe dla terenu 1ZP**

**§ 22.** 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, dojazdów 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 wymaganą liczbę miejsc do parkowania – zgodnie z § 12 ust. 2.

5. W granicach obszaru spójnego zagospodarowania, wyznaczonego na rysunku planu, obowiązują zasady zabudowy i zagospodarowaniu terenu zgodnie z § 7 ust. 15.

## **Rozdział 9.** **Ustalenia szczegółowe dla terenu 1KDR**

**§ 23.** 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 10.**

### **Ustalenia szczegółowe dla terenu 1KDG**

§ 24. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDG** ustala się przeznaczenie: teren drogi głównej.

2. Ustala się szerokość w liniach rozgraniczających: od 25,8 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 i 6.

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

## **Rozdział 11.**

### **Ustalenia szczegółowe dla terenów 1KDZ – 2KDZ**

§ 25. 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 i zwężeniami - zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dla terenu **2KDZ** – 25 m z lokalnymi poszerzeniami i zwężeniami - zgodnie z rysunkiem planu.

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

## **Rozdział 12.**

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

§ 26. 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 13.**

### **Ustalenia szczegółowe dla terenów 1KDD – 4KDD**

§ 27. 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 z lokalnymi poszerzeniami - 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 14.**

### **Ustalenia szczegółowe dla terenu 1KR**

§ 28. 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 i 6.

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

#### **Rozdział 15.**

#### **Ustalenia szczegółowe dla terenu 1KOR**

**§ 29.** 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 zagospodarowania terenu zgodnie z § 7 ust. 15.

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

#### **DZIAŁ III.**

#### **Przepisy końcowe**

**§ 30.** Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Płocka.

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

Przewodniczący Rady Miasta  
Płocka

**Artur Jaroszewski**



Załącznik nr 2 do uchwały nr .....

Rady Miasta Płocka

z dnia.....2026 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w Miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego „Graniczna - Otolińska” w Płocku – część I inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538) 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.), art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2026 r. poz. 662) oraz ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2025 r. poz. 1483 z późn. zm.) - Rada Miasta Płocka rozstrzyga, co następuje:

1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokojeniu 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 budowę dróg publicznych oraz infrastruktury technicznej niezbędnej do obsługi na obszarze planu.

2. Finansowanie inwestycji ujętej w pkt 1 może być realizowane z następujących źródeł: środki własne budżetu Miasta, środki zewnętrzne w ramach, między innymi: dotacji unijnych, dotacji samorządu województwa oraz inne źródła w oparciu o obowiązujące przepisy odrębne i zawarte umowy.

3. Finansowanie inwestycji ujętej w pkt 1 podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych.

4. Terminy oraz sposób realizacji i finansowania inwestycji ujętej w pkt 1 określone zostaną w strategiach, planach i programach oraz wieloletniej prognozie finansowej.

Załącznik nr 3 do uchwały Nr .....

Rady Miasta Płocka

z dnia ..... 2026 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 (Dz. U. z 2026 r. poz. 538) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę**