

UCHWAŁA NR.....
RADY MIASTA PŁOCKA
z dnia

**w sprawie uchwalenia zintegrowanego planu inwestycyjnego w rejonie ulic Swojskiej
i Czwartaków w Płocku**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2026 r. poz. 662 ze zm.) oraz art. 3 ust. 1, art. 20 ust. 1 i art. 37ec ust. 2 pkt 9 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026 r., poz. 538 ze zm.) oraz w związku z uchwałą nr , w sprawie wyrażenia zgody na przystąpienie do sporządzenia **zintegrowanego planu inwestycyjnego w rejonie ulic Swojskiej i Czwartaków w Płocku**, stwierdzając jego zgodność z ustaleniami Planu Ogólnego Miasta Płocka przyjętego Uchwałą Nr 493/XXVII/2026 Rady Miasta Płocka z dnia 27 sierpnia 2026 r., Rada Miasta Płocka uchwala, co następuje:

DZIAŁ I.
Ustalenia ogólne

Rozdział 1.
Zakres obowiązywania planu

§ 1.

1. Uchwala się zintegrowany plan inwestycyjny w rejonie ulic Swojskiej i Czwartaków w Płocku, zwany dalej planem, który obejmuje obszar przedstawiony na części graficznej, stanowiącej załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, będący jej integralną częścią.
2. Załącznikami do planu są:
 - 1) załącznik nr 1 – część graficzna planu w skali 1:1000;
 - 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie Rady Miasta Płocka o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania;
 - 3) załącznik nr 3 – dane przestrzenne.

§ 2.

Ilekoć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **obszarze objętym planem** – należy przez to rozumieć wszystkie tereny w granicach objętych planem, zgodnie z częścią graficzną planu;
- 2) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, wyznaczoną na części graficznej planu, 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 3,5 m,
 - gzymsy, okapy, elementy odwodnienia dachu i inne detale – o maksymalnie 0,5 m,
 - panele fotowoltaiczne, panele słoneczne, zielone ściany – o maksymalnie

- 0,7 m,
— zewnętrzne warstwy izolacji termicznej i okładziny – wyłącznie dla budynków istniejących,
- b) dopuszcza się lokalizowanie poza liniami zabudowy: podziemnych części budynków, altan oraz wiat, zgodnie z ustaleniami planu;
- 3) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć linię rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 4) **uzbrojeniu terenu** – należy przez to rozumieć dystrybucyjne przewody wodociągowe i kanalizacyjne, gazociągi, sieci ciepłownicze, linie kablowe sieci telekomunikacyjnej i elektroenergetycznej, oraz inne podobne przewody, a także urządzenia melioracyjne wraz z urządzeniami niezbędnymi do ich funkcjonowania oraz stacje ładowania pojazdów elektrycznych;
- 5) **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;
- 6) **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;
- 7) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o spadku nieprzekraczającym 12°;
- 8) **dachu zielonym** – należy przez to rozumieć dach płaski, którego zewnętrzną warstwę tworzy teren biologicznie czynny, w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących budownictwa;
- 9) **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;
- 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) **ustawie** – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 12) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy obowiązujących ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz obowiązujące akty prawa miejscowego.

§ 3.

W planie 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) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 11) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i granic przyległych nieruchomości;
- 12) kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
- 13) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek.

§ 4.

W planie nie ustala się:

- 1) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych;
- 3) obszarów szczególnego zagrożenia powodzią;
- 4) obszarów osuwania się mas ziemnych;
- 5) krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 6) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 5.

Następujące oznaczenia na części graficznej planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego zintegrowanym planem inwestycyjnym;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) linia wymiarowa z wartością podaną w metrach;
- 5) przeznaczenie terenu.

Rozdział 2.

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

§ 6.

1. W granicach obszaru objętego planem znajduje się jeden teren oznaczony jako **1MN-U** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług.

2. Ustala się linię rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania terenu zgodnie z częścią graficzną planu.
3. Ustala się budowę nowych budynków oraz odbudowę i rozbudowę budynków istniejących zgodnie z wyznaczonymi na części graficznej nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, z zachowaniem przepisów odrębnych dotyczących budownictwa oraz ochrony środowiska oraz na zasadach określonych w planie.
4. Dopuszcza się przebudowę i remont istniejących budynków zlokalizowanych w części poza ustalonymi liniami zabudowy.

§ 7.

1. Ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu i gabaryty obiektów zgodnie z ustaleniami szczegółowymi planu.
2. Na obszarze objętym planem w ramach kształtowania dachów:
 - 1) dopuszcza się dachy płaskie lub dachy o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale od 35 do 45°.
 - 2) zakazuje się stosowania jako pokrycia dachów blachy falistej;
 - 3) nakazuje się realizację pokrycia dachów w odcieniach szarości, brązów, czerwieni oraz czarnego, przy czym w przypadku pokryć z blachy dopuszcza się zastosowanie naturalnego koloru metalu lub stopów metali z jakich pokrycie jest wykonane;
 - 4) 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;
 - 5) dla budynków istniejących oraz istniejących wiat i altan dopuszcza się zachowanie istniejącego układu połaci dachowych, niezależnie od ustaleń planu.
3. Na obszarze objętym planem 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, niemalowany metal, szkło
 - nakazuje się stosowanie naturalnej kolorystyki materiałów, z zastrzeżeniem że dla danego materiału dopuszcza się wyłącznie zastosowanie 2 różnych odcieni;
 - 3) dla detali architektonicznych:
 - a) w zakresie materiału wykonania – nakazuje się realizację balustrad i barierek: balkonów, tarasów i schodów zewnętrznych:
 - ażurowych – jako wykonanych z profili lub prętów metalowych,
 - pełnych – jako wykonanych ze szkła lub wykończonych w materiale i kolorze stosowanym na elewacji,
 - b) w zakresie kolorystyki elementów:
 - dopuszcza się realizację elementów metalowych elewacji, wyszczególnionych w lit. a wyłącznie w kolorach: czarnym i odcieniach szarości,

- nakazuje się stosowanie jednego koloru dla elementów metalowych elewacji, w szczególności: balustrad, barierek, krat zewnętrznych oraz bram;
- 4) dla obróbek blacharskich i elementów odwodnienia dachu:
 - a) nakazuje się stosowanie wyłącznie jednego materiału dla wszystkich obróbek blacharskich znajdujących się w granicach działki budowlanej oraz w granicach jednego projektu zagospodarowania,
 - b) dla obróbek blacharskich dopuszcza się kolor:
 - naturalnych kolorów blach,
 - w odcieniach grafitu i szarości,
 - w odcieniach zbliżonych do koloru pokrycia dachu,
 - c) nakazuje się stosowanie jednego koloru dla wszystkich elementów odwodnienia dachów znajdujących się w granicach działki budowlanej oraz w granicach jednego projektu zagospodarowania;
 - d) dla elementów odwodnienia dachu dopuszcza się kolor:
 - naturalnych kolorów blach,
 - w odcieniach grafitu i szarości,
 - w odcieniach zbliżonych do koloru pokrycia dachu;
- 5) dla stolarki okiennej i drzwiowej:
 - a) nakazuje się stosowanie jednolitej kolorystyki dla wszystkich elementów stolarki znajdujących się w granicach działki budowlanej oraz w granicach jednego projektu zagospodarowania, z zastrzeżeniem, że:
 - dla drzwi wejściowych i bram – dopuszcza się odrębną, jednolitą kolorystykę, obowiązującą dla całej stolarki wszystkich drzwi wejściowych i bram w granicach działki budowlanej oraz w granicach jednego projektu zagospodarowania,
 - dla okien kondygnacji podziemnych i pomieszczeń garażowych – dopuszcza się odrębną, jednolitą kolorystykę, obowiązującą dla całej stolarki kondygnacji podziemnych i pomieszczeń garażowych w granicach działki budowlanej oraz w granicach jednego projektu zagospodarowania,
 - dla okien połaciowych lub lukarn – dopuszcza się odrębną, jednolitą kolorystykę obowiązującą dla stolarki wszystkich okien połaciowych lub lukarn w granicach działki budowlanej oraz w granicach jednego projektu zagospodarowania,
 - b) nakazuje się stosowanie wyłącznie kolorów w odcieniach: bieli, grafitowych, szarości, brązów, lub naturalnych kolorach użytych materiałów,
 - c) nakazuje się, dla otworów okiennych i drzwiowych oraz szklanych elewacji – stosowanie wyłącznie szkła bezbarwnego lub w kolorze szarym,
 - d) zakazuje się, dla otworów okiennych i drzwiowych oraz szklanych elewacji – stosowania szkła refleksyjnego;
- 6) nakazuje się stosowanie rodzaju i kolorów materiałów wykończeniowych zapewniających spójność estetyczną w granicach działki budowlanej oraz w granicach jednego projektu zagospodarowania:
 - a) wszystkim budynkom,
 - b) wszystkim wiatom i altanom;
- 7) dopuszcza się inne rozwiązania w zakresie materiałów, kolorów i formy dla:
 - a) ścian budynków istniejących oraz istniejących wiat i altan – dla których dopuszcza się zachowanie i odtworzenie zastosowanych rozwiązań,
 - b) akcentów kolorystycznych i materiałowych o łącznej powierzchni nie większej niż 10% powierzchni elewacji, obliczonej elewacji, obliczonej poprzez rzutowanie widoku danej elewacji na równoległą do niej płaszczyznę,
 - c) zielonych ścian.

§ 8.

1. Na obszarze objętym planem ustala się wymóg zachowania spójności w projektowaniu elementów przestrzeni publicznych, takich jak chodniki, place i elementy infrastruktury

- technicznej.
2. Na obszarze objętym planem nakazuje się kształtowanie przestrzeni publicznych jako dostępnych architektonicznie dla osób ze szczególnymi potrzebami, w tym osób z niepełnoprprawnością ruchową, zgodnie z zasadami projektowania uniwersalnego w rozumieniu przepisów odrębnych.

Rozdział 3.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

§ 9.

1. Na obszarze objętym planem zakazuje się lokalizacji:
 - 1) przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;
 - 2) zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia awarii przemysłowej.
2. Na obszarze objętym planem ustala się ochronę przed hałasem dla terenu **1MN-U** jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska.
3. Na obszarze objętym planem ustala się ochronę wód powierzchniowych i podziemnych – poprzez odprowadzanie ścieków i odprowadzania wód opadowych i roztopowych zgodnie z zapisami planu.
4. Na obszarze objętym planem ustala się ochronę powietrza przed zanieczyszczeniami – poprzez zaopatrzenie w gaz, ciepło i chłód zgodnie z zapisami planu.
5. Na obszarze objętym planem ustala się ochronę powietrza przed zanieczyszczeniami – poprzez zaopatrzenie w gaz, ciepło i chłód zgodnie z zapisami planu.
6. Na obszarze objętym planem ustala się ochronę powierzchni ziemi przed zanieczyszczeniami – poprzez gospodarkę odpadami, odprowadzanie ścieków i odprowadzania wód opadowych i roztopowych zgodnie z zapisami planu
7. Na obszarze objętym planem 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.
8. Na obszarze objętym planem 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 3100 K;
 - 2) zakaz określony w pkt 1 nie dotyczy:
 - a) iluminacji obiektów budowlanych, dla których dopuszcza się oświetlanie w sposób nieemitujący światła poza obrys danego obiektu,
 - b) oświetlenia imprez i wydarzeń publicznych,
 - c) oświetlenia świątecznego,
 - d) instalacji artystycznych,
 - e) oświetlenia na skrzyżowaniach i przejściach dla pieszych,
 - f) innego oświetlenia regulowanego przepisami odrębnymi.

Rozdział 4.
Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości
§ 10.

1. Na obszarze objętym planem nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.
2. W ramach scalania i podziału nieruchomości ustala się:
 - 1) minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki – 900 m², z zastrzeżeniem ust. 3;
 - 2) minimalną szerokość frontu nowo wydzielonej działki – 18 m, z zastrzeżeniem ust. 3;
 - 3) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego winien mieścić się w przedziale od 70° do 110°;
3. Dopuszcza się uzyskiwanie działek o parametrach innych niż ustalone w ust. 2, dla działek wydzielanych pod: sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej, drogi, dojścia i dojazdy do działek budowlanych, powstałych w wyniku podziałów prowadzonych po wyznaczonych na części graficznej planu liniach rozgraniczających, w celu polepszenia warunków zagospodarowania działki sąsiedniej oraz regulacji stanów prawnych nieruchomości.

Rozdział 5.
Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu,
w tym zakaz zabudowy

§ 11.

1. Określa się, że cały obszar objęty planem znajduje się w zasięgu powierzchni ograniczających przeszkody dla lotniska Płock, określonych w dokumentacji rejestracyjnej lotniska „Płock” oraz w zezwoleniu na dokonanie istotnych zmian eksploatacyjnych i technicznych cech lotniska;
2. W zasięgu powierzchni ograniczających przeszkody, o których mowa w ust. 1 nakazuje się ograniczenie wysokości obiektów budowlanych oraz naturalnych, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych dotyczących lotnictwa;
3. Ograniczenia wysokości, o których mowa w ust. 1 i 2 obejmują również urządzenia umieszczone na obiektach budowlanych, w tym urządzenia infrastruktury i sieci telekomunikacyjnych, a w przypadku dróg lub linii kolejowych również ich skrajnie;
4. Na obszarze objętym planem zakazuje się budowy i rozbudowy obiektów budowlanych sprzyjających występowaniu zwierząt stwarzających zagrożenie dla ruchu statków powietrznych.

Rozdział 6.
Zasady modernizacji, przebudowy i budowy infrastruktury technicznej i systemów komunikacji

§ 12.

1. W ramach **uzbrojenia terenu**:
 - 1) na całym obszarze objętym planem dopuszcza się budowę nowych oraz zachowanie i użytkowanie istniejących sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej, w tym ich przebudowę rozbudowę i nadbudowę;
 - 2) ustala się powiązanie sieci uzbrojenia terenu z układem zewnętrznym poprzez sieci lokalizowane w obszarze objętym planem.
2. W ramach **energii elektrycznej**:

- 1) w ramach zaopatrzenia w energię elektryczną:
 - a) ustala się zaopatrzenie z istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej,
 - b) dopuszcza się zaopatrzenie w energię elektryczną z indywidualnych źródeł wykorzystujących odnawialne źródła energii wytwarzających energię z energii promieniowania słonecznego, z uwzględnieniem ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych;
 - 2) nakazuje się realizację nowych sieci elektroenergetycznych wyłącznie jako podziemne przez skablowanie;
 - 3) lokalizację urządzeń odnawialnych źródeł energii, o których mowa w pkt 1 lit. a dopuszcza się wyłącznie na dachach budynków;
 - 4) dopuszcza się budowę stacji transformatorowych wykonanych, w zależności od sposobu zagospodarowania terenów jako obiekty wolnostojące lub wbudowane.
3. W ramach **telekomunikacji**:
- 1) ustala się obsługę odbiorców w oparciu o istniejącą i projektowaną infrastrukturę przewodową i bezprzewodową;
 - 2) w zakresie telekomunikacji dopuszcza się możliwość lokalizacji sieci i urządzeń zapewniających dostęp do sieci telefonicznej, internetu szerokopasmowego, a także umożliwiających bezprzewodowy dostęp do internetu;
 - 3) zakazuje się lokalizacji wolnostojących masztów telekomunikacyjnych;
 - 4) zakazuje się lokalizacji nowych napowietrznych linii telekomunikacyjnych;
 - 5) dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń radiowych sieci telekomunikacyjnych, w tym anten i stacji bazowych wyłącznie na dachach budynków.
4. W ramach **zaopatrzenia w wodę**:
- 1) ustala się zaopatrzenie w wodę na cele bytowe i przeciwpożarowe z sieci wodociągowej,
 - 2) ustala się minimalną średnicę przewodów sieci wodociągowej – 90 mm; parametry sieci muszą umożliwiać jej wykorzystanie do celów przeciwpożarowych,
 - 3) ustala się wyposażenie sieci w hydranty przeciwpożarowe, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych,
 - 4) dopuszcza się indywidualne ujęcia wód, na warunkach określonych w przepisach odrębnych obowiązuje przeciwpożarowe zaopatrzenie w wodę oraz wyposażenie w hydranty, zgodnie z przepisami odrębnymi;
5. W ramach **odprowadzania ścieków sanitarnych**:
- 1) ustala się realizację rozdzielczego systemu odprowadzania ścieków sanitarnych oraz wód opadowych i roztopowych,
 - 2) ustala się budowę, przebudowę i rozbudowę sieci w systemach grawitacyjnych i ciśnieniowych,
 - 3) ustala się minimalną średnicę sieci kanalizacji sanitarnej z wyjątkiem przyłączy i sieci wewnętrznych,
 - sieci grawitacyjnej – 200 mm,
 - sieci ciśnieniowej – 60 mm,
 - 4) zakazuje się odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód lub do ziemi,
 - 5) dopuszcza się odprowadzanie ścieków do indywidualnych bezodpływowych zbiorników na ścieki, a dla nieruchomości położonych poza granicami aglomeracji wodno-ściekowej również do przydomowych oczyszczalni ścieków, z uwzględnieniem przepisów odrębnych;
6. W ramach odprowadzenia **wód opadowych i roztopowych** dopuszcza się:
- 1) sieć kanalizacji deszczowej,
 - 2) do odbiornika na terenie działki, dopuszcza się budowę zbiorników retencyjnych zlokalizowanych na terenie własnym inwestora,
 - 3) do cieków i rowów melioracyjnych zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - 4) do gruntu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
7. W zakresie **zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów melioracyjnych**:
- 1) dopuszcza się budowę nowych elementów systemu melioracji lub przebudowę

- istniejących,
- 2) należy zapewnić ciągłość i sprawność systemu melioracji wodnych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - 3) ze względu na możliwość występowania niezainwentaryzowanej sieci drenarskiej, ustala się przebudowę istniejącego systemu drenarskiego w sytuacji kolizji z planowanym zainwestowaniem;
8. W zakresie **zaopatrzenie w ciepło i chłód**:
- 1) dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych lub grupowych źródeł ciepła, w tym opartych na źródłach energii odnawialnej, z uwzględnieniem ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych;
 - 2) ustala się zaopatrzenie w chłód z indywidualnych źródeł chłodu;
 - 3) zakazuje się lokalizacji urządzeń zaopatrzenia w chłód lub ciepło na elewacjach budynków od strony przestrzeni publicznych, z zastrzeżeniem pkt 4;
 - 4) zakaz, o którym mowa w pkt 3, nie dotyczy czerpni, wyrzutni powietrza oraz urządzeń umieszczanych na dachach budynków;
9. W zakresie **zaopatrzenia w gaz**:
- 1) zaopatrzenie w gaz z istniejącej i projektowanej sieci gazowej;
 - 2) dopuszcza się zaopatrzenie w gaz ze zbiorników na gaz;
 - 3) ustala się minimalną średnicę przewodów sieci – 32 mm, przy czym parametry sieci muszą umożliwiać wykorzystanie gazu do celów grzewczych obowiązujące zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej.
10. W zakresie **gospodarki odpadami** obowiązują zasady określone w przepisach odrębnych.

§ 13.

1. W zakresie minimalnej liczby miejsc postojowych, w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposobu ich realizacji:
- 1) nakazuje się zapewnienie miejsc postojowych w granicach działki budowlanej lub działek budowlanych, na których zlokalizowana jest inwestycja;
 - 2) nakazuje się zapewnienie miejsc postojowych dla samochodów osobowych w ilości dostosowanej do programu funkcjonalno-użytkowego obiektu zgodnie z wskaźnikami ilościowymi:
 - a) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych: minimum 2 na 1 lokal mieszkalny,
 - b) dla hoteli, usług hotelarskich i obiektów zamieszkania zbiorowego minimum 3 na 100 m² powierzchni użytkowej,
 - c) dla obiektów handlowych i usługowych minimum 1,5 na 100 m² powierzchni użytkowej,
 - d) dla żłobków i przedszkoli minimum 1 na 100 m² powierzchni użytkowej,
 - e) dla szkół nie mniej niż 1 na 100 m² powierzchni użytkowej;
 - 3) nakazuje się w przypadku obiektów lub terenów wielofunkcyjnych wyliczenie miejsc postojowych jako sumy miejsc wymaganych dla poszczególnych rodzajów przeznaczenia lub funkcji obiektów;
 - 4) nakazuje się przy określaniu ilości miejsc postojowych dla obiektów rozbudowywanych, przebudowywanych lub nadbudowywanych, generujących nowe miejsca postojowe – dokonanie całościowego bilansu obiektu uwzględniającego zarówno część istniejącą jak i nową;
 - 5) dla zmiany sposobu użytkowania:
 - a) obejmującej 15% i więcej powierzchni użytkowej całego obiektu budowlanego – nakazuje się, przy określaniu ilości miejsc postojowych, dokonanie bilansu miejsc postojowych tylko dla funkcji i powierzchni objętych tą zmianą,
 - b) obejmującej mniej niż 15% powierzchni użytkowej obiektu budowlanego – nakazuje się określić liczbę miejsc postojowych jako: minimum 0,01 na 1000 m² powierzchni użytkowej objętej tą zmianą;
 - 6) nakazuje się przy obliczaniu liczby miejsc postojowych zaokrąglać wartości ułamkowe

- zawsze w dół, do najbliższej liczby całkowitej;
- 7) dopuszcza się realizację parkingów naziemnych i podziemnych, o ile nie narusza to ustaleń szczegółowych;
 - 8) nakazuje się zapewnienie miejsc postojowych dla rowerów w ilości dostosowanej programowi funkcjonalno-użytkowego obiektu zgodnie z wskaźnikami ilościowymi:
 - a) dla szkół podstawowych nie mniejszej niż 0,5 na 100 m² powierzchni użytkowej,
 - b) dla przedszkoli i żłobków nie mniejszej niż 0,3 na 100 m² powierzchni użytkowej,
 - c) dla obiektów usługowych i handlowych nie mniejszej niż 0,5 na 100 m² powierzchni użytkowej,
 - d) dla hoteli, usług hotelarskich i obiektów zamieszkania zbiorowego nie mniejszej niż 1 na 100 m² powierzchni użytkowej;
 - 9) zagospodarowanie, użytkowanie i utrzymanie terenów komunikacji kołowej, parkingów i komunikacji pieszej wymaga uwzględnienia potrzeb osób niepełnosprawnych – zgodnie z przepisami odrębnymi.
2. Nakazuje się urządzenie miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości nie mniejszej niż określona dla stanowisk postojowych wyznaczanych na drogach publicznych, strefach zamieszkania i strefach ruchu, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych dotyczących dróg publicznych.

Dział II.

Ustalenia szczegółowe

§ 14.

1. Dla terenu, oznaczonego na części graficznej planu symbolem **1MN-U**, ustala się przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1:
 - 1) dopuszcza się zabudowę mieszkaniową jednorodziną wyłącznie w formie zabudowy wolnostojącej i bliźniaczej;
 - 2) dopuszcza się lokalizację sieci, przyłączy i urządzeń infrastruktury technicznej, zieleni urządzonej, budynków gospodarczych, garaży, altan i wiat związanych z przeznaczeniem terenu;
 - 3) zakazuje się lokalizacji obiektów handlu wielkopowierzchniowego.
3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące ukształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - 1) nadziemna intensywność zabudowy:
 - a) minimalną – 0,15,
 - b) maksymalną – 0,90;
 - 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 30%;
 - 3) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 30%;
 - 4) maksymalną wysokość zabudowy – 12 m, z zastrzeżeniem pkt 5;
 - 5) maksymalną wysokość zabudowy dla budynków gospodarczych, garaży, wiat i altan – 5 m;
 - 6) nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z częścią graficzną planu.
4. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się obsługę komunikacyjną terenu z przyległe drogi publiczne, położonych poza granicami planu.

Dział III.

Przepisy końcowe

§ 15.

Wysokość stawki procentowej, na podstawie, której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, określa się na 30%.

§ 16.

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Płocka.

§ 17.

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

Prezydent Miasta Płocka

Załącznik nr 1
do uchwały nr ...
Rady Miasta Płocka
z dnia ...

ZINTEGROWANY PLAN INWESTYCYJNY W REJONIE ULIC SWOJSKIEJ I CZWARTAKÓW W PŁOCKU

Skała 1:1000



UKŁAD WSPÓŁRZĘDNYCH CS2000 (STREFA VII) – EPSG:2178

Podkład stanowi mapa zasadnicza wydana z zasobu państwowego przez Prezydenta Miasta Płocka, licencja nr WGD-I-ZD.6642.1.618.2026_1462_CL1

Wrys z planu ogólnego miasta Płocka przyjętego uchwałą
Nr 493/XXVII/2026 Rady Miasta Płocka z dnia 27 sierpnia 2026 r.
skala 1:5000



Legenda

- strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną
- Obszar uzupełnienia zabudowy

LEGENDA

USTALENIAM PLANU

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO ZINTEGROWANYM PLANEM INWESTYCYJNYM
- LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
- LINIA WYMIAROWA Z WARTOŚCIĄ PODANĄ W METRACH

PRZEZNACZENIE TERENU

- TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ LUB USŁUG

Rozstrzygnięcie Rady Miasta Płocka o sposobie realizacji zapisanych w planie 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 (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538 ze zm.) Rada Miasta Płocka rozstrzyga, co następuje:

1. Na obszarze objętym **zintegrowanym planem inwestycyjnym w rejonie ulic Swojskiej i Czwartaków w Płocku** nie są przewidywane inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.
2. Na obszarze objętym **zintegrowanym planem inwestycyjnym w rejonie ulic Swojskiej i Czwartaków w Płocku** przewiduje się realizację inwestycji głównej w postaci terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług, która finansowana będzie ze środków własnych inwestora lub przy wykorzystaniu dotacji, mających na celu finansowe wsparcie realizacji inwestycji.

Załącznik nr 3 do Uchwały Nr

Rady Miasta Płocka z dnia

Dane przestrzenne

Na podstawie art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2026 poz. 538 ze zm.) utworzone zostały dane przestrzenne dla **zintegrowanego planu inwestycyjnego w rejonie ulic Swojskiej i Czwartaków w Płocku.**