



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 26 maja 2017 r.

Poz. 5002

UCHWAŁA NR 528/XXX/2017 RADY MIASTA PŁOCKA

z dnia 28 marca 2017 r.

w sprawie Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "Żyzna - południe" w Płocku.

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. 2016 poz. 778 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 (tekst jednolity Dz. U. z 2016 r. poz. 446 z późn. zm.) w związku z uchwałą nr 870/LI/2014 Rady Miasta Płocka z dnia 30 września 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Żyzna – południe” w Płocku, stwierdzając, iż ustalenia planu nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Płocka, zatwierdzonego uchwałą nr 565/XXXIII/2013 Rady Miasta Płocka z dnia 26 marca 2013 r. w sprawie uchwalenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Płocka, Rada Miasta Płocka uchwala co następuje:

Rozdział 1. Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwala się Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Żyzna – południe” w Płocku, zwany dalej "planem", w granicach określonych na rysunku planu.

2. Granice obszaru objętego planem wyznaczają:

- 1) od północy: północna granica działek nr 108/6, 108/1, 105, 98/12, 98/3, 98/2, 98/7, 98/6 i 83;
- 2) od wschodu: wschodnia granica administracyjna miasta Płocka;
- 3) od południa: północna linia rozgraniczająca ulic Wyszogrodzkiej i Armii Krajowej, północne granice działek nr 3682/3, 3682/1, 3191/71, 3191/69, 3690/3 i 3690/13;
- 4) od zachodu: zachodnia linia rozgraniczająca łącznika pomiędzy rondem Wojska Polskiego i ulicą Otolińską.

3. Załącznikami do uchwały, są:

- 1) rysunek planu miejscowego w skali 1:1000, będący integralną częścią uchwały, stanowiący załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiący załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiący załącznik nr 3.

§ 2. 1. W planie określa 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 kulturowego;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 7) granice i sposoby zagospodarowania obiektów lub terenów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 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) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy;
- 12) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 13) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym;
- 14) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych;
- 15) kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów.

2. W planie nie określa się:

- 1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych;
- 3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 3. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć linię rozgraniczającą między terenami o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) **dojeździe wewnętrznym** – należy przez to rozumieć niewydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi pas terenu stanowiący dojazd do działki budowlanej;
- 3) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię ograniczającą fragment terenu, na którym dopuszcza się lokalizację budynków;
- 4) **obszarze** – należy przez to rozumieć obszar objęty planem w granicach przedstawionych na rysunku planu i określonych w § 1 ust.2;
- 5) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu, które zostało ustalone jako jedyne lub dominujące na danym terenie;
- 6) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, które uzupełnia przeznaczenie podstawowe, przy zachowaniu warunków zawartych w ustaleniach szczegółowych;
- 7) **terenie** – należy przez to rozumieć część obszaru objętego planem o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania wyznaczoną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczoną symbolem literowo-cyfrowym;
- 8) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć:
 - a) wysokość budynków mierzoną zgodnie z przepisami odrębnymi,

- b) wysokość pozostałych obiektów budowlanych, mierzoną od najwyżej położonego punktu obiektu budowlanego do położonego bezpośrednio pod nim poziomu terenu;
- 9) **dachu stromym** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych powyżej 12°;
- 10) **parkingu automatycznym** – należy przez to rozumieć obiekt budowlany, w którym proces parkowania pojazdu przeprowadzany jest wyłącznie za pomocą urządzeń mechanicznych stanowiących integralną część tego obiektu;
- 11) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu biologicznie czynnego określonego w przepisach odrębnych.

Rozdział 2. Ustalenia ogólne

§ 4. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) przeznaczenia terenów oznaczone symbolem literowym.

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są oznaczeniami wynikającymi z przepisów odrębnych:

- 1) granice Zespołu Przyrodniczo-Krajobrazowego Jaru rzeki Rosicy;
- 2) stanowiska archeologiczne;
- 3) strefy kontrolowane gazociągów;
- 4) strefy bezpieczeństwa rurociągów naftowych;
- 5) zasięg obszaru GZWP nr 215 – Subniecka Warszawska.

3. Oznaczenia niewymienione w ust. 1 i 2, a występujące na rysunku planu, mają charakter informacyjny.

§ 5. 1. Ustala się następujące przeznaczenia terenów oraz odpowiadające im symbole użyte w uchwale oraz na rysunku planu:

- 1) **MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) **MN/U** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług;
- 3) **MW** – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 4) **MW/U** - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług;
- 5) **U** – tereny zabudowy usługowej;
- 6) **Uo** – teren zabudowy usług oświaty;
- 7) **E** – teren infrastruktury technicznej – elektroenergetyka;
- 8) **G** – teren infrastruktury technicznej – gazownictwo;
- 9) **ZN** – tereny zieleni nieurządzonej;
- 10) **WS** – tereny wód powierzchniowych śródlądowych;
- 11) **KDGP** – teren drogi publicznej klasy głównej ruchu przyspieszonego;
- 12) **KDZ** – teren drogi publicznej klasy zbiorczej;
- 13) **KDL** – tereny dróg publicznych klasy lokalnej;
- 14) **KDD** – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej;
- 15) **KDJ** – teren ogólnodostępnego ciągu pieszo-jezdnego;
- 16) **KP** – tereny ogólnodostępnych ciągów pieszych.

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: urządzenia infrastruktury technicznej, parkingi, dojazdy wewnętrzne, garaże, obiekty małej architektury, budynki gospodarcze, zieleń o ile ustalenia niniejszej uchwały nie stanowią inaczej.

3. Wyznacza się granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego:

1) o znaczeniu lokalnym :

a) linie rozgraniczające teren infrastruktury technicznej – gazownictwo oznaczony symbolem **G** oraz teren infrastruktury technicznej – elektroenergetyka oznaczony symbolem **E**,

b) linie rozgraniczające tereny dróg publicznych oznaczonych symbolami: **KDZ**, **KDL**, **KDD**, ogólnodostępnych ciągów pieszych, oznaczonych symbolami **KP**, ogólnodostępnego ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego symbolem **KDJ**;

2) o znaczeniu ponadlokalnym: linie rozgraniczające teren drogi publicznej oznaczony symbolem **KDGP**.

4. Dopuszcza się realizację inwestycji celu publicznego na terenach innych niż wymienione w ust. 3, na zasadach określonych w ustaleniach planu.

§ 6. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy:

a) w odniesieniu do budowy nowych budynków, odbudowy oraz rozbudowy i nadbudowy istniejących budynków, zgodnie z rysunkiem planu,

b) linie zabudowy nie dotyczą części obiektów budowlanych znajdujących się w całości pod poziomem terenu, balkonów, wykuszy, loggii, gzymsów, okapów, zadaszeń nad wejściami do budynków, elementów odwodnienia, elementów wystroju elewacji, schodów prowadzących do budynków, pochylni dla niepełnosprawnych i innych podobnych elementów budynków;

2) dopuszcza się przebudowę i remont istniejących budynków zlokalizowanych w całości lub części poza ustalonymi liniami zabudowy;

3) dopuszcza się rozbudowę istniejących budynków zlokalizowanych w całości lub części poza ustalonymi liniami zabudowy pod warunkiem, że części rozbudowywane nie będą wykroczać poza tę linię, w przypadku nadbudowy dopuszcza się wykonanie jej w istniejącym obrysie budynku;

4) dopuszcza się przebudowę i remont istniejącej zabudowy niespełniającej ustaleń planu;

5) na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług, w przypadku lokalizowania zabudowy szeregowej lub bliźniaczej dopuszcza się sytuowanie ścian budynków na granicy działki budowlanej, przy spełnieniu wymogów wynikających z przepisów odrębnych;

6) na terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług oraz zabudowy usługowej zakazuje się budowy jednokondygnacyjnych garaży w formie wolnostojącej i szeregowej;

7) na terenach, o których mowa w pkt 6 dopuszcza się budowę garaży wielopoziomowych i podziemnych;

8) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych na terenach objętych planem;

9) w ramach **kształtowania dachów**:

a) nakazuje się stosowanie pokrycia dachów stromych dachówką ceramiczną, cementową, blachodachówką lub blachą łączoną na rąbek,

b) dla dachów stromych nakazuje się stosowanie pokrycia w kolorze ceglastym lub ciemnoszarym (antracytowym),

c) nakazuje się zastosowanie jednorodnego materiału pokrycia dachów stromych budynków znajdujących się w granicach działki budowlanej oraz w granicach jednego projektu zagospodarowania;

10) dopuszcza się lokalizację paneli fotowoltaicznych oraz kolektorów słonecznych;

11) w ramach **realizacji elewacji**:

- a) nakazuje się realizację powierzchni ścian w odcieniach: bieli, żółci, szarości, beżu lub brązu,
- b) zakazuje się stosowania więcej niż 4 kolorów w ramach budynku, włączając kolorystykę obróbek blacharskich i stolarki okiennej, a w przypadku dachów stromych również dachu,
- c) nakazuje się stosowanie elementów obróbki blacharskiej o jednolitym kolorze w ramach budynku,
- d) nakazuje się stosowanie jednolitego koloru stolarki okiennej, z wyłączeniem okien połaciowych, w ramach budynku,
- e) zakazuje się stosowania okładzin z tworzyw sztucznych.

§ 7. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) nakazuje się zachowanie dopuszczalnych poziomów hałasu określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska, na terenach oznaczonych symbolem:
 - a) **MN i MN/U** jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) **MW i MW/U** jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego,
 - c) **Uo** jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
 - d) **ZN** jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;
- 2) zakazuje się lokalizacji obiektów i urządzeń, których oddziaływanie na środowisko określone dopuszczalnymi poziomami emisji wykracza poza granice działki, do której inwestor posiada tytuł prawny;
- 3) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska za wyjątkiem inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej i celu publicznego, z zastrzeżeniem dotrzymania wszelkich ograniczeń i wymogów wynikających z przepisów odrębnych;
- 4) na terenach objętych planem dopuszcza się przedsięwzięcia mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, dla których przeprowadzona ocena oddziaływania na środowisko wykazała brak negatywnego wpływu i oddziaływania na środowisko oraz przedsięwzięcia dla których odstąpiono od sporządzenia oceny oddziaływania na środowisko, z uwzględnieniem pkt 5;
- 5) zakazuje się lokalizowania zakładów o zwiększonym ryzyku wystąpienia awarii i zakładów o dużym ryzyku wystąpienia awarii;
- 6) nakazuje się prowadzenie gospodarki odpadami komunalnymi w oparciu o przepisy odrębne;
- 7) nakazuje się zaspokojenie potrzeb grzewczych i innych potrzeb energetycznych poprzez przyłączenie do miejskiego systemu ciepłowniczego lub poprzez zastosowanie energii elektrycznej lub paliw „ekologicznie czystych”, jak np. gaz, lekki olej opałowy, z zastosowaniem technologii zapewniających minimalne wskaźniki emisyjne gazów i pyłów do powietrza lub alternatywnych źródeł energii;
- 8) na terenach zabudowy usługowej zakazuje się prowadzenia działalności w zakresie odzysku i gromadzenia surowców wtórnych.

§ 8. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków kultury:

- 1) ustala się ochronę stanowisk archeologicznych wpisanych do wojewódzkiej ewidencji konserwatorskiej i gminnej ewidencji zabytków:
 - a) stanowisko archeologiczne nr 95 (AZP 50-54/67),
 - b) stanowisko archeologiczne nr 98 (AZP 50-54/70);
- 2) w przypadku realizacji inwestycji na terenach wymienionych w ust. 1 mają zastosowanie zasady postępowania regulowane przepisami odrębnymi.

§ 9. W zakresie wymagań wynikających z potrzeby kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) na terenach zieleni nieurządzonej, oznaczonych na rysunku symbolem ZN, dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury, wiat i zieleni;
- 2) nakazuje się stosowanie rozwiązań technicznych zapewniających warunki dla poruszania się osobom o ograniczonej zdolności poruszania się i osobom niepełnosprawnym, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 10. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania **obiektów lub terenów podlegających ochronie**, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów ustala się:

- 1) ochronę terenów w granicach Zespołu Przyrodniczo-Krajobrazowego Jaru rzeki Rosicy, oznaczonego na rysunku planu – wyznaczonego zgodnie z uchwałą nr 998/XLIX/02 Rady Miasta Płocka z dnia 29 stycznia 2002 roku, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) ochronę stanowisk archeologicznych, o których mowa w § 8 pkt 1;
- 3) ochronę terenów położonych w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 215 Subniecka Warszawska, na zasadach ustalonych w przepisach odrębnych.

§ 11. W zakresie **szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu**:

- 1) w związku z lokalizacją w otoczeniu lotniska:
 - a) ustala się nieprzekraczalne ograniczenia wysokości obiektów budowlanych i urządzeń technicznych, określone w dokumentacji rejestracyjnej lotniska „Płock”,
 - b) na obszarze planu zakazuje się budowy lub rozbudowy obiektów budowlanych, które mogą stanowić źródło żerowania ptaków;
- 2) wzdłuż napowietrznych linii elektroenergetycznych 110kV obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu określone w przepisach odrębnych;
- 3) dla gazociągów wyznacza się strefy kontrolowane o szerokości 3m zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) w granicach stref kontrolowanych, o których mowa w pkt 3 obowiązują zasady zagospodarowania określone w przepisach odrębnych;
- 5) dla rurociągów naftowych ustala się strefy bezpieczeństwa, których środkami są osie rurociągów:
 - a) DN 400 o szerokości nie mniejszej niż 16m,
 - b) DN 250 o szerokości nie mniejszej niż 12m;
- 6) w strefach, o których mowa w pkt 5, obowiązują zasady użytkowania określone w przepisach odrębnych;
- 7) nakazuje się zachowanie ciągłości systemu melioracyjnego występującego w obszarze planu.

§ 12. Szczegółowe **zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości** objętych planem miejscowym:

1) w zakresie scalania i podziału nieruchomości ustala się:

a) minimalną wielkość działki:

- dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz mieszkaniowej jednorodzinnej i usług:

--z zabudową w formie wolnostojącej: 1000m²,

--z zabudową w formie bliźniaczej: 600m²,

--z zabudową w formie szeregowej: 400m²,

- dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej: 1000m²,

- dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług: 1000m²,

- dla terenów zabudowy usługowej: 700m²,

- dla pozostałych terenów: 1000m²,

b) minimalną szerokość frontu wydzielonej działki:

- dla terenów zabudowy usługowej: 15m,

- dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz mieszkaniowej jednorodzinnej i usług:

--z zabudową w formie wolnostojącej: 25m,

--z zabudową w formie szeregowej lub bliźniaczej: 9m,

- dla pozostałych terenów: 25 m,

c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 70° do 110°;

2) w granicach obszaru objętego planem nie ustala się granic obszarów wymagających obowiązkowego scalania i podziału nieruchomości.

§ 13. 1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

1) ustala się obsługę komunikacyjną obszaru oraz powiązanie z zewnętrznym układem komunikacyjnym poprzez układ dróg publicznych:

a) klasy głównej ruchu przyspieszonego, oznaczonej symbolem 1KDGP,

b) klasy zbiorczej, oznaczonej symbolem 1KDZ,

c) klasy lokalnej, oznaczonych symbolami 1KDL, 2KDL, 3KDL, 4KDL, 5KDL, 6KDL, 7KDL, 8KDL, 9KDL, 10KDL,

d) klasy dojazdowej, oznaczonych symbolami 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD, 9KDD, 10KDD, 11KDD, 12KDD;

2) ustala się parametry dróg publicznych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;

3) dopuszcza się wydzielenie dojazdów wewnętrznych w celu umożliwienia dostępu do dróg publicznych.

2. W ramach miejsc do parkowania i sposobu ich realizacji:

1) nakazuje się zapewnienie miejsc do parkowania w granicach działki lub działek budowlanych, na których zlokalizowana jest inwestycja;

2) nakazuje się realizację miejsc do parkowania dla samochodów osobowych w ilości nie mniejszej niż:

a) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych: 1 na 1 wydzielony lokal mieszkalny, oraz 1 na 1 lokal użytkowy – w garażu lub na własnej działce,

b) dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych: 1 na 1 mieszkanie, przy czym nie więcej niż 2 na 1 mieszkanie, z czego minimum 10% miejsc ogólnodostępnych,

c) dla internatów, domów studenckich, schronisk turystycznych i młodzieżowych: 20 na 100 łózek, nie więcej niż 30 na 100 łózek,

d) dla hosteli, usług hotelarskich innych, w tym wynajmu pokoi, lokali mieszkalnych lub apartamentów: 5 na 10 lokali,

e) dla pensjonatów i domów wypoczynkowych: 50 na 100 pokoi, nie więcej niż 70 na 100 pokoi,

f) dla domów dziecka, domów rencistów i emerytów, domów zakonnych, domów opieki społecznej: 6 na 100 łózek, nie więcej niż 10 na 100 łózek,

g) dla budynków z lokalami socjalnymi, zastępczymi i tymczasowymi: 5 na 10 lokali, nie więcej niż 15 na 10 mieszkań - z czego nie mniej niż 10% ogólnodostępnych,

h) dla budynków z mieszkaniami komunalnymi: 5 na 10 mieszkań, nie więcej niż 10 na 10 mieszkań – z czego nie mniej niż 10% ogólnodostępnych,

i) dla obiektów handlowych lub usługowo-handlowych o powierzchni użytkowej/sprzedaży do 50 m²: nie określa się,

j) dla obiektów handlowych lub usługowo-handlowych o powierzchni użytkowej powyżej 50m² a poniżej 2000m²: 5 na 1000m² powierzchni użytkowej, przy czym nie mniej niż 2 miejsca,

k) dla obiektów handlowych lub usługowo-handlowych o powierzchni użytkowej równej lub pow. 2000m², a poniżej 10000m²: 8 na 1000m² powierzchni użytkowej,

l) dla obiektów handlowych lub usługowo-handlowych o powierzchni użytkowej równej lub powyżej 10000 m²: min. 10 na 1000m² powierzchni użytkowej,

m) dla hal targowych i targowisk: 15 na 1000 m² powierzchni użytkowej/terenu bez wliczania powierzchni parkingu,

- n) dla gastronomii: 10 na 100 miejsc konsumpcyjnych, przy czym nie więcej niż 20 na 100 miejsc konsumpcyjnych,
 - o) dla kin, teatrów, amfiteatrów: 10 na 100 miejsc siedzących,
 - p) dla muzeów, obiektów wystawowych i wystawienniczych: 15 na 1000 m² powierzchni użytkowej (wystaw),
 - q) dla przychodni lekarskich i poradni: 10 na 10 gabinetów, przy czym nie mniej niż 3,
 - r) warsztatów samochodowych, stacji obsługi lub remontowych sprzętu budowlanego, rolniczego, środków transportu: 30 na 10 stanowisk obsługi,
 - s) dla pozostałych obiektów usługowych (np. urzędy, biura o małym natężeniu ruchu): 10 na 1000m² powierzchni użytkowej,
 - t) dla pozostałych obiektów (np. banki, usługi pocztowe i telekomunikacyjne, biura obsługi klienta i turystyczne, doradcze, instytucje finansowe, biura o dużym natężeniu ruchu): 15 na 1000m² powierzchni użytkowej,
 - u) dla żłobków, przedszkoli: 10 na 10 sal pobytu,
 - v) dla szkół podstawowych i ponadpodstawowych: 10 na 10 izb lekcyjnych,
 - w) dla szkół wyższych, pomaturalnych, podyplomowych, seminariów: 15 na 100 miejsc dydaktycznych (rozumianych jako maksymalna liczba słuchaczy mogąca przebywać w jednym czasie na terenie uczelni),
 - x) dla szpitali: 20 na 100 łóżek, przy czym nie więcej niż 60 na 100 łóżek,
- 3) nakazuje się realizację miejsc postojowych dla rowerów w ilości nie mniejszej niż:
- a) dla szkół podstawowych: 20 na 10 izb lekcyjnych,
 - b) dla szkół ponadpodstawowych: 30 na 10 izb lekcyjnych,
 - c) dla szkół wyższych, pomaturalnych, podyplomowych: 15 na 100 miejsc dydaktycznych,
 - d) dla pozostałych obiektów budowlanych: 1 miejsce postojowe, z wyłączeniem:
 - budynków mieszkalnych jednorodzinnych,
 - usług, handlu i rzemiosła, o powierzchni użytkowej/sprzedaży do 50m²;
- 4) przy obliczaniu miejsc parkingowych wg zasad wymienionych w pkt 2 i 3 należy stosować zaokrąglenie w dół z uwzględnieniem wielkości minimalnych;
- 5) przy określaniu ilości miejsc parkingowych dla obiektów rozbudowywanych, przebudowywanych, nadbudowywanych oraz przy zmianie sposobu użytkowania obiektu budowlanego, generujących nowe miejsca parkingowe należy dokonać całościowego bilansu obiektu;
- 6) w przypadku obiektów lub terenów wielofunkcyjnych łączną liczbę miejsc parkingowych należy przyjmować jako sumę miejsc dla poszczególnych rodzajów przeznaczenia lub funkcji;
- 7) minimalną ilość miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową ustala się zgodnie z przepisami odrębnymi w tym również dla terenów innych niż drogi publiczne, strefy ruchu i zamieszkania;
- 8) dopuszcza się realizację parkingów w formie parkingów automatycznych, parkingów terenowych, obiektów podziemnych i nadziemnych w tym jako obiektów wielopoziomowych;
- 9) nakazuje się kształtowanie nawierzchni ulic, placów, ścieżek rowerowych, alejek i przejść pieszych wg kompleksowych projektów dla poszczególnych ulic, placów, terenów zieleni, wewnątrz urbanistycznych i otoczenia obiektów publicznych;
- 10) zagospodarowanie, użytkowanie i utrzymanie terenów komunikacji kołowej, transportu publicznego, parkingów i komunikacji pieszej wymaga uwzględnienia potrzeb osób niepełnosprawnych – zgodnie z przepisami odrębnymi. W ramach projektów realizacyjnych, przy przebudowach i remontach należy odpowiednio przewidzieć infrastrukturę, urządzenia i rozwiązania zapewniające warunki dla poruszania się

osób niepełnosprawnych, w tym z dysfunkcją wzroku – w terenach komunikacji kołowej, pieszej i rowerowej, w terenach urządzeń komunikacyjnych, ogólnodostępnych parkingach, przystankach zbiorowego transportu publicznego oraz w innych terenach stanowiących przestrzenie publiczne.

§ 14. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej:

- 1) dopuszcza się budowę nowych oraz przebudowę i rozbudowę istniejących sieci infrastruktury technicznej;
- 2) ustala się prowadzenie sieci i urządzeń technicznych w liniach rozgraniczających dróg publicznych, ogólnodostępnych ciągów pieszych, ogólnodostępnego ciągu pieszo-jezdnego oraz w granicach dojazdów wewnętrznych;
- 3) dopuszcza się odstępianie od zasady wymienionej w pkt 2 w przypadku gdy warunki terenowe lub techniczne determinują inne ich sytuowanie;
- 4) w zakresie **zaopatrzenia w wodę**:
 - a) dla potrzeb bytowo-gospodarczych i przeciwpożarowych ustala się zaopatrzenie z miejskiej sieci wodociągowej:
 - istniejącej w al. Armii Krajowej sieci rozdzielczej,
 - istniejącej w ulicy Żyznej, Urodzajnej i Zbożowej,
 - istniejącej w ulicy Tadeusza Mazowieckiego,
 - poprzez realizację projektowanych odcinków sieci,
 - b) ustala się minimalną średnicę rur sieci wodociągowej - 110 mm, wymogu nie stosuje się do przyłączy, parametry sieci muszą umożliwiać pobór wody dla celów przeciwpożarowych,
 - c) nakazuje się wyposażenie sieci w hydranty przeciwpożarowe;
- 5) w zakresie **odprowadzania ścieków** ustala się:
 - a) odprowadzanie ścieków poprzez:
 - sieć kanalizacyjną istniejącą w al. Armii Krajowej,
 - realizację projektowanych odcinków sieci,
 - b) oczyszczanie ścieków z sieci kanalizacyjnej w oczyszczalni ścieków,
 - c) minimalną średnicę rur sieci kanalizacji sanitarnej, z wyjątkiem przyłączy i sieci wewnętrznych:
 - sieci grawitacyjnej – 200 mm,
 - sieci ciśnieniowej – 60 mm;
- 6) w zakresie **odprowadzania wód opadowych i roztopowych**:
 - a) ustala się odprowadzanie powierzchniowe i zagospodarowanie na działce poprzez infiltrację do gruntu wód opadowych i roztopowych z dachów budynków,
 - b) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych do rzeki Rosicy i rowu Małej Rosicy,
 - c) dopuszcza się gromadzenie wód opadowych w zbiornikach retencyjnych na terenie działki budowlanej w przypadku braku możliwości pełnego ich zagospodarowania w obszarze działki ze względu na warunki gruntowo-wodne,
 - d) dopuszcza się odprowadzanie niezanieczyszczonych wód opadowych i roztopowych do miejskiego systemu kanalizacji deszczowej,
 - e) nakazuje się podczyszczenie przed odprowadzeniem wód opadowych i roztopowych nie spełniających wymogów przepisów odrębnych,
 - f) ustala się minimalną średnicę rur sieci kanalizacji deszczowej - 250 mm;
- 7) w zakresie **zaopatrzenia w energię elektryczną**:
 - a) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej,

- b) dopuszcza się prowadzenie nowych i przebudowywanych linii wysokiego napięcia w formie sieci napowietrznej lub kablowej,
 - c) dopuszcza się realizację stacji transformatorowych w wykonaniu słupowym lub wewnętrznym,
 - d) nakazuje się prowadzenie nowych i przebudowywanych linii średniego i niskiego napięcia w formie sieci kablowej;
- 8) w zakresie **zaopatrzenia w energię ciepłą**:
- a) ustala się zaopatrzenie z sieci ciepłowniczej,
 - b) dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej dopuszcza się zaopatrzenie z systemów zbiorowych uzyskujących energię ciepłą z kolektorów słonecznych,
 - c) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług dopuszcza się zaopatrzenie z indywidualnych, niskoemisyjnych lub bezemisyjnych źródeł ciepła,
 - d) dla terenów zabudowy usługowej dopuszcza się zaopatrzenie w energię ciepłą z kolektorów słonecznych;
- 9) w zakresie **zaopatrzenia w gaz**:
- a) ustala się zaopatrzenie z sieci gazowej,
 - b) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług dopuszcza się zaopatrzenie ze zbiorników na gaz,
 - c) ustala się minimalną średnicę przewodów - 32 mm;
- 10) w zakresie **telekomunikacji** ustala się powiązanie sieci z układem zewnętrznym w formie przewodowej i bezprzewodowej.

Rozdział 3. Ustalenia szczegółowe

§ 15. 1. Dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolem **1MN**, **2MN** ustala się przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się zabudowę w formie wolnostojącej, bliźniaczej lub szeregowej;
- 2) dopuszcza się lokalizację wolnostojących wiat, altan, budynków gospodarczych i garaży.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 obowiązują następujące parametry i wskaźniki kształtujące zabudowę i zagospodarowanie terenu:

- 1) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej:
 - a) dla zabudowy wolnostojącej: 1000m²,
 - b) dla zabudowy bliźniaczej: 600m²,
 - c) dla zabudowy szeregowej: 400m²,
 - d) dopuszcza się wydzielanie działek pod lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej o powierzchni mniejszej niż wskazane w lit. a, b i c;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków mieszkalnych: 10m,
 - b) dla budynków gospodarczych, garaży: 4m,
 - c) dla wiat i altan: 3m;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 50%;
- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy: 30%;
- 5) intensywność zabudowy:

- a) maksymalna: 0,5,
- b) minimalna: 0,1.

4. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 obowiązują następujące zasady kształtowania dachów:

- 1) dach symetryczny dwuspadowy, kopertowy lub wielospadowy, o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°;
- 2) dla wolnostojących budynków gospodarczych i garaży dopuszcza się realizację dachów płaskich;
- 3) wysokość dachu, mierzona od poziomu kalenicy do poziomu okapu, nie większa niż 4m.

5. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 obowiązują następujące zasady obsługi komunikacyjnej terenu:

- 1) obsługa komunikacyjna:
 - a) terenu **1MN** z drogi publicznej klasy lokalnej oznaczonej symbolem **2KDL**,
 - b) terenu **2MN** z drogi publicznej klasy lokalnej oznaczonej symbolem **7KDL** oraz drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczonej symbolem **11KDD**;
- 2) nakazuje się realizację miejsc parkingowych zgodnie z §13 ust. 2.

§ 16. 1. Dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolem **1MN/U**, **2MN/U**, **3MN/U**, **4MN/U** ustala się przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się zabudowę w formie zabudowy wolnostojącej, bliźniaczej lub szeregowej;
- 2) dopuszcza się realizację funkcji mieszkaniowej i usługowej w jednym budynku lub budynkach samodzielnych;
- 3) dopuszcza się lokalizację wolnostojących wiat, altan, budynków gospodarczych i garaży.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 obowiązują następujące parametry i wskaźniki kształtujące zabudowę i zagospodarowanie terenu:

- 1) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej: 1000m²,
 - b) dla zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej: 600m²,
 - c) dla zabudowy mieszkaniowej szeregowej: 400m²,
 - d) dla zabudowy usługowej: 700m²;
- 2) dopuszcza się wydzielanie działek pod lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej o parametrach mniejszych niż wskazane w pkt 1;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków mieszkalnych i usługowych: 12m,
 - b) gospodarczych, garaży: 4m,
 - c) dla wiat i altan: 3m;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 40%;
- 5) maksymalna powierzchnia zabudowy:
 - a) 40%,
 - b) dla terenu **4MN/U**: 50%;
- 6) intensywność zabudowy:
 - a) maksymalna: 1,2,
 - b) minimalna: 0,1.

4. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 obowiązują następujące zasady kształtowania dachów:

- 1) dach symetryczny dwuspadowy, kopertowy lub wielospadowy, o kącie nachylenia połaci dachowych od 20° do 45°;
- 2) dla wolnostojących budynków usługowych i gospodarczych, wiat, garaży dopuszcza się realizację dachów płaskich;
- 3) wysokość dachu, mierzona od poziomu kalenicy do poziomu okapu, nie większa niż 4m.

5. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 obowiązują następujące zasady obsługi komunikacyjnej terenu:

- 1) obsługa komunikacyjna:
 - a) terenu **1MN/U** z drogi publicznej klasy lokalnej oznaczonej symbolem **7KDL**,
 - b) terenu **2MN/U** z drogi publicznej klasy lokalnej oznaczonej symbolem **7KDL** oraz drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczonej symbolem **9KDD** i **10KDD**,
 - c) terenu **3MN/U** z drogi publicznej klasy lokalnej oznaczonej symbolem **7KDL** oraz drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczonej symbolem **8KDD**,
 - d) terenu **4MN/U** z dróg publicznych klasy lokalnej oznaczonych symbolem **1KDL** i **3KDL**;
- 2) nakazuje się realizację miejsc parkingowych zgodnie z §13 ust. 2.

§ 17. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1MW**, **2MW**, **3MW**, **4MW**, **10MW**, **11MW**, **12MW**, **13MW**, **14MW**:

- 1) ustala się przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: usługi zlokalizowane w budynku mieszkalnym, stanowiące nie więcej niż 30% powierzchni użytkowej budynku.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenu: zakazuje się lokalizacji budynków gospodarczych.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 obowiązują następujące parametry i wskaźniki kształtujące zabudowę i zagospodarowanie terenu:

- 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej:
 - a) 55%,
 - b) dla terenu **14MW**: 45%;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) 18m,
 - b) dla terenu **1MW**, **2MW**: 15m,
 - c) dla terenu **14MW**: 20m;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy: 35%;
- 4) intensywność zabudowy:
 - a) maksymalna: 2,1,
 - b) minimalna: 0,25.

4. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 obowiązują następujące zasady kształtowania dachów:

- 1) dach płaski;
- 2) dla istniejącej zabudowy dopuszcza się dach czterospadowy lub symetryczny dwuspadowy, o kącie nachylenia połaci dachowych od 20° do 30°.

5. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 obowiązują następujące zasady obsługi komunikacyjnej terenu:

- 1) obsługa komunikacyjna:

- a) terenu **1MW, 2MW** z drogi publicznej klasy lokalnej oznaczonej symbolem **2KDL** oraz drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczonej symbolem **2KDD**,
 - b) terenu **3MW** z drogi publicznej klasy lokalnej oznaczonej symbolem **2KDL** oraz drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczonej symbolem **3KDD**,
 - c) terenu **4MW** z drogi publicznej klasy lokalnej oznaczonej symbolem **2KDL** oraz drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczonej symbolem **3KDD, 4KDD i 5KDD**,
 - d) terenu **10MW** z drogi publicznej klasy lokalnej oznaczonej symbolem **6KDL**,
 - e) terenu **11MW** z drogi publicznej klasy lokalnej oznaczonej symbolem **7KDL** oraz drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczonej symbolem **9KDD**,
 - f) terenu **12MW** z drogi publicznej klasy lokalnej oznaczonej symbolem **6KDL** i drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczonej symbolem **7KDD**,
 - g) terenu **13MW** z drogi publicznej klasy lokalnej oznaczonej symbolem **6KDL i 7KDL** oraz z drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczonej symbolem **6KDD, 7KDD i 8KDD**,
 - h) terenu **14MW** drogi publicznej klasy lokalnej oznaczonej symbolem **8KDL i 9KDL** oraz drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczonej symbolem **9KDD i 10KDD**;
- 2) nakazuje się realizację miejsc parkingowych zgodnie z §13 ust. 2.

§ 18. 1. Dla terenu oznaczonych na rysunku planu symbolem **5MW**:

- 1) ustala się przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: usługi zlokalizowane w budynku mieszkalnym, stanowiące nie więcej niż 30% powierzchni użytkowej budynku.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z prawem do remontu, przebudowy, nadbudowy i rozbudowy oraz zmiany sposobu użytkowania budynków mieszkalnych lub ich części na cele mieszkaniowe na zasadach określonych w ustaleniach planu.

3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 zakazuje się lokalizacji budynków gospodarczych, z zastrzeżeniem ust. 4.

4. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się zachowanie istniejących budynków gospodarczych z prawem do remontu.

5. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 obowiązują następujące parametry i wskaźniki kształtujące zabudowę i zagospodarowanie terenu:

- 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 55%;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy: 15m;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy: 30%;
- 4) intensywność zabudowy:
 - a) maksymalna: 1,8,
 - b) minimalna: 0,25.

6. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 obowiązują następujące zasady kształtowania dachów:

- 1) dach płaski;
- 2) dla istniejącej zabudowy dopuszcza się dach czterospadowy lub symetryczny dwuspadowy, o kącie nachylenia połaci dachowych od 20° do 30°.

7. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 obowiązują następujące zasady obsługi komunikacyjnej terenu:

- 1) obsługa komunikacyjna z drogi publicznej klasy lokalnej oznaczonej symbolem **1KDL, 2KDL i 3KDL**;
- 2) nakazuje się realizację miejsc parkingowych zgodnie z §13 ust. 2.

§ 19. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem 9MW:

- 1) ustala się przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: usługi zlokalizowane w budynku mieszkalnym, stanowiące nie więcej niż 30% powierzchni użytkowej budynku.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z prawem do remontu, przebudowy, nadbudowy i rozbudowy oraz zmiany sposobu użytkowania budynków mieszkalnych lub ich części na cele mieszkaniowe na zasadach określonych w ustaleniach planu.

3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 zakazuje się lokalizacji budynków gospodarczych, z zastrzeżeniem ust. 4.

4. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się zachowanie istniejących budynków gospodarczych z prawem do remontu.

5. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 obowiązują następujące parametry i wskaźniki kształtujące zabudowę i zagospodarowanie terenu:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy: 18m;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 30%;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy: 35%;
- 4) intensywność zabudowy:
 - a) maksymalna: 1,8,
 - b) minimalna: 0,7.

6. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 obowiązują następujące zasady kształtowania dachów:

- 1) dach płaski;
- 2) dla istniejącej zabudowy dopuszcza się dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°.

7. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 obowiązują następujące zasady obsługi komunikacyjnej terenu:

- 1) obsługa komunikacyjna z drogi publicznej klasy lokalnej oznaczonej symbolem **3KDL i 5KDL**;
- 2) nakazuje się realizację miejsc parkingowych zgodnie z §13 ust. 2.

§ 20. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem 7MW, 8MW, 15MW, 16MW, 17MW, 18MW:

- 1) ustala się przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: usługi zlokalizowane w budynku mieszkalnym, stanowiące nie więcej niż 30% powierzchni użytkowej budynku.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenu: zakazuje się lokalizacji budynków gospodarczych.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 obowiązują następujące parametry i wskaźniki kształtujące zabudowę i zagospodarowanie terenu:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) 18m,
 - b) dla terenu **17MW**: 20m,
 - c) dla terenu **18MW**: 13m;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej:
 - a) 40%,

- b) dla terenu **17MW**: 30%;
 - 3) maksymalna powierzchnia zabudowy:
 - a) dla terenu **15MW, 16MW i 17MW**: 45%,
 - b) dla terenu **7MW, 8MW i 18MW**: 35%;
 - 4) intensywność zabudowy:
 - a) maksymalna dla terenów **7MW, 8MW, 15MW, 16MW i 18MW**: 1,8,
 - b) maksymalna dla terenu **17MW**: 3,0,
 - c) minimalna: 0,7.
4. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 obowiązują następujące zasady kształtowania dachów:
- 1) dach płaski;
 - 2) dla terenu **17MW** dopuszcza się dach półkolisty;
 - 3) dla istniejącej zabudowy dopuszcza się dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°.
5. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 obowiązują następujące zasady obsługi komunikacyjnej terenu:
- 1) obsługa komunikacyjna:
 - a) dla terenu **7MW** z drogi publicznej klasy lokalnej oznaczonej symbolem **3KDL i 4KDL**,
 - b) dla terenu **8MW** z drogi publicznej klasy lokalnej oznaczonej symbolem **3KDL**, oraz drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczonej symbolem **5KDD**,
 - c) dla terenu **15MW** z drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczonej symbolem **6KDD** oraz ogólnodostępnego ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego symbolem **1KDJ**,
 - d) dla terenu **16MW** z drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczonej symbolem **6KDD i 8KDD**, oraz ogólnodostępnego ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego symbolem **1KDJ**,
 - e) dla terenu **17MW** z drogi publicznej klasy lokalnej oznaczonej symbolem **8KDL**,
 - f) dla terenu **18MW** z drogi publicznej klasy lokalnej oznaczonej symbolem **9KDL** oraz drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczonej symbolem **11KDD**;
 - 2) nakazuje się realizację miejsc parkingowych zgodnie z §13 ust. 2.
- § 21. 1.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **6MW, 19MW, 20MW** ustala się przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenu: zakazuje się lokalizacji budynków gospodarczych.
3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 obowiązują następujące parametry i wskaźniki kształtujące zabudowę i zagospodarowanie terenu:
- 1) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) 16m,
 - b) dla terenu **20MW**: 13m;
 - 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 40%;
 - 3) maksymalna powierzchnia zabudowy: 35%;
 - 4) intensywność zabudowy:
 - a) maksymalna: 1,75,
 - b) minimalna: 0,5.

4. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 obowiązują następujące zasady kształtowania dachów: nakazuje się realizację dachów płaskich.

5. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 obowiązują następujące zasady obsługi komunikacyjnej terenu:

- 1) obsługa komunikacyjna:
 - a) terenu **6MW** z drogi publicznej klasy lokalnej oznaczonej symbolem **3KDL, 4KDL i 5KDL**,
 - b) terenu **19MW** z drogi publicznej klasy lokalnej oznaczonej symbolem **9KDL, 10KDL** oraz drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczonej symbolem **12KDD**,
 - c) **20MW** z drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczonej symbolem **12KDD**;
- 2) nakazuje się realizację miejsc parkingowych zgodnie z §13 ust. 2.

§ 22. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1MW/U** ustala się przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenu:

- 1) zabudowa w formie wolnostojącej;
- 2) dopuszcza się realizację funkcji mieszkaniowej i usługowej w budynkach samodzielnych lub w jednym budynku, z zastrzeżeniem pkt 3;
- 3) dopuszcza się usługi zlokalizowane w budynku mieszkalnym, stanowiące nie więcej niż 30% powierzchni użytkowej budynku;
- 4) zakazuje się lokalizacji budynków gospodarczych.

3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 obowiązują następujące parametry i wskaźniki kształtujące zabudowę i zagospodarowanie terenu:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) 18m,
 - b) dla zabudowy usługowej: 15m;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 15%;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy: 45%;
- 4) intensywność zabudowy:
 - a) maksymalna: 2,5,
 - b) minimalna: 0,1.

4. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 obowiązują następujące zasady kształtowania dachów: nakazuje się realizację dachów płaskich.

5. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 obowiązują następujące zasady obsługi komunikacyjnej terenu:

- 1) obsługa komunikacyjna z drogi publicznej klasy lokalnej oznaczonej symbolem **3KDL** oraz drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczonej symbolem **4KDD**;
- 2) nakazuje się realizację miejsc parkingowych zgodnie z §13 ust. 2.

§ 23. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1U, 8U, 9U** ustala się przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy usługowej.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 obowiązują następujące parametry i wskaźniki kształtujące zabudowę i zagospodarowanie terenu:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) 14m,
 - b) dla terenu **1U**: 15m;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 10%;

3) maksymalna powierzchnia zabudowy: 50%;

4) intensywność zabudowy:

a) maksymalna:

- 2,0,

- dla terenu **1U**: 2,5,

b) minimalna: 0,3.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 obowiązują następujące zasady kształtowania dachów: dach płaski lub symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia połaci dachowych od 12° do 30°.

4. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 obowiązują następujące zasady obsługi komunikacyjnej terenu:

1) obsługa komunikacyjna:

a) terenu **1U** z drogi publicznej klasy lokalnej oznaczonej symbolem **1KDL** oraz drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczonej symbolem **1KDD** i **2KDD**,

b) terenu **8U** z drogi publicznej klasy lokalnej oznaczonej symbolem **3KDL**,

c) terenu **9U** z drogi publicznej klasy lokalnej oznaczonej symbolem **3KDL** oraz alei Armii Krajowej i ul. Wyszogrodzkiej, położonych poza obszarem opracowania;

2) nakazuje się realizację miejsc parkingowych zgodnie z §13 ust. 2.

§ 24. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2U** ustala się przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy usługowej.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenu: zabudowa w formie wolnostojącej.

3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 obowiązują następujące parametry i wskaźniki kształtujące zabudowę i zagospodarowanie terenu:

1) maksymalna wysokość zabudowy: 12m;

2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 15%;

3) maksymalna powierzchnia zabudowy: 40%;

4) intensywność zabudowy:

a) maksymalna: 1,2,

b) minimalna: 0,1.

4. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 obowiązują następujące zasady kształtowania dachów: dach płaski lub symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia połaci dachowych od 12° do 30°.

5. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 obowiązują następujące zasady obsługi komunikacyjnej terenu:

1) obsługa komunikacyjna z drogi publicznej klasy lokalnej oznaczonej symbolem **3KDL**;

2) nakazuje się realizację miejsc parkingowych zgodnie z §13 ust. 2.

§ 25. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **3U**, **4U** ustala się przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy usługowej.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 obowiązują następujące parametry i wskaźniki kształtujące zabudowę i zagospodarowanie terenu:

1) maksymalna wysokość zabudowy: 12m;

2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 20%;

3) maksymalna powierzchnia zabudowy: 40%;

4) intensywność zabudowy:

- a) maksymalna: 1,2,
- b) minimalna: 0,1.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 obowiązują następujące zasady kształtowania dachów: nakazuje się realizację dachów płaskich.

4. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 obowiązują następujące zasady obsługi komunikacyjnej terenu:

- 1) obsługa komunikacyjna:
 - a) terenu **3U** z drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczonej symbolem **5KDD**,
 - b) terenu **4U** z drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczonej symbolem **8KDD**;
- 2) nakazuje się realizację miejsc parkingowych zgodnie z §13 ust. 2.

§ 26. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **5U**, **6U** ustala się przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy usługowej.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się remont, przebudowę, nadbudowę i rozbudowę istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na zasadach określonych w ustaleniach planu.

4. Dla istniejącej zabudowy, o której mowa w ust. 2 dopuszcza się adaptację pomieszczeń, znajdujących się w budynku mieszkalnym, na cele mieszkaniowe.

5. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 obowiązują następujące parametry i wskaźniki kształtujące zabudowę i zagospodarowanie terenu:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy: 15m;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 10%;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy: 50%;
- 4) intensywność zabudowy:
 - a) maksymalna: 2,5,
 - b) minimalna: 0,1.

6. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 obowiązują następujące zasady kształtowania dachów:

- 1) dach płaski lub symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia połaci dachowych od 12° do 25°;
- 2) dopuszcza się istniejące dachy symetryczne dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 45°.

7. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 obowiązują następujące zasady obsługi komunikacyjnej terenu:

- 1) obsługa komunikacyjna:
 - a) terenu **5U** z drogi publicznej klasy lokalnej oznaczonej symbolem **1KDL** oraz drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczonej symbolem **1KDD**,
 - b) terenu **6U** z drogi publicznej klasy lokalnej oznaczonej symbolem **3KDL** oraz drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczonej symbolem **1KDD**;
- 2) nakazuje się realizację miejsc parkingowych zgodnie z §13 ust. 2.

§ 27. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **7U** ustala się przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy usługowej.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 obowiązują następujące parametry i wskaźniki kształtujące zabudowę i zagospodarowanie terenu:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy: 12m;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 10%;

3) maksymalna powierzchnia zabudowy: 35%;

4) intensywność zabudowy:

a) maksymalna: 1,4,

b) minimalna: 0,35.

3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 obowiązują następujące zasady kształtowania dachów: dach płaski.

4. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 obowiązują następujące zasady obsługi komunikacyjnej terenu:

1) obsługa komunikacyjna z drogi publicznej klasy lokalnej oznaczonej symbolem **5KDL**;

2) nakazuje się realizację miejsc parkingowych zgodnie z §13 ust. 2.

§ 28. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1Uo** ustala się przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy usług oświaty.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenu: zabudowa w formie wolnostojącej.

3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 obowiązują następujące parametry i wskaźniki kształtujące zabudowę i zagospodarowanie terenu:

1) maksymalna wysokość zabudowy: 15m;

2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 25%;

3) maksymalna powierzchnia zabudowy: 60%;

4) intensywność zabudowy:

a) maksymalna: 2,0,

b) minimalna: 0,1.

4. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 obowiązują następujące zasady kształtowania dachów: dach płaski lub symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia od 12 do 30°.

5. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 obowiązują następujące zasady obsługi komunikacyjnej terenu:

1) obsługa komunikacyjna z drogi publicznej klasy lokalnej oznaczonej symbolem **8KDL**;

2) nakazuje się realizację miejsc parkingowych zgodnie z §13 ust. 2.

§ 29. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1E** ustala się przeznaczenie podstawowe: teren infrastruktury technicznej – elektroenergetyka.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 obowiązują następujące parametry i wskaźniki kształtujące zabudowę i zagospodarowanie terenu:

1) maksymalna wysokość zabudowy: 12m;

2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 15%;

3) maksymalna powierzchnia zabudowy: 30%;

4) intensywność zabudowy:

a) maksymalna: 1,2,

b) minimalna: 0,1.

3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 obowiązują następujące zasady kształtowania dachów: dach płaski lub symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia połaci dachowych od 12° do 20°.

4. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 obowiązują następujące zasady obsługi komunikacyjnej terenu:

1) obsługa komunikacyjna z drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczonej symbolem **9KDD**;

2) nakazuje się realizację miejsc parkingowych zgodnie z §13 ust. 2.

§ 30. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1G** ustala się przeznaczenie podstawowe: teren infrastruktury technicznej – gazownictwo.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 obowiązują następujące parametry i wskaźniki kształtujące zabudowę i zagospodarowanie terenu:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy: 3m;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 20%;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy: 30%;
- 4) intensywność zabudowy:
 - a) maksymalna: 0,3,
 - b) minimalna: 0,01.

3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 obowiązują następujące zasady kształtowania dachów: dach płaski.

4. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 obowiązuje obsługa komunikacyjna z al. Armii Krajowej, położonej poza obszarem opracowania.

§ 31. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1ZN**, **2ZN** ustala się przeznaczenie podstawowe: tereny zieleni nieurządzonej.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 obowiązują następujące zasady ochrony środowiska i przyrody: nakazuje się ochronę Zespołu Przyrodniczo – Krajobrazowego Jaru rzeki Rosicy zgodnie z Uchwałą Rady Miasta Płocka w sprawie utworzenia Zespołu Przyrodniczo – Krajobrazowego Jaru Rzeki Rosicy w Płocku.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 obowiązują następujące zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszcza się budowę urządzeń melioracyjnych, przepustów, jazów, kładek, przejść, mostów, urządzeń służących ochronie przeciwpowodziowej, budowli regulacyjnych, urządzeń infrastruktury technicznej, wiat i obiektów małej architektury;
- 2) dopuszcza się wyznaczenie ciągów pieszych i rowerowych;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy: 3m;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 85%;
- 5) zakazuje się dokonywania zmian w naturalnym ukształtowaniu terenu z uwzględnieniem pkt 1;
- 6) zakazuje się wykonywania prac mogących naruszyć strukturę geologiczną skarp, z uwzględnieniem pkt 1.

§ 32. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1WS**, **2WS** ustala się przeznaczenie podstawowe: tereny wód powierzchniowych śródlądowych.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenu: dopuszcza się budowę urządzeń melioracyjnych, przepustów, kładek, przejść, mostów, urządzeń służących ochronie przeciwpowodziowej, budowli hydrotechnicznych i urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 33. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDGP** ustala się przeznaczenie podstawowe: teren drogi publicznej klasy głównej ruchu przyspieszonego.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenu:

- 1) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu 40m;
- 2) maksymalna szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu 68m, z lokalnymi poszerzeniami w rejonie skrzyżowań jak na rysunku planu;
- 3) dopuszcza się realizację drogi o 2 jezdniach po 2 pasy ruchu w każdym kierunku.

§ 34. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDZ** ustala się przeznaczenie podstawowe: teren drogi publicznej klasy zbiorczej.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenu:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających 20m z lokalnymi poszerzeniami w rejonie skrzyżowań jak na rysunku planu;
- 2) ustala się realizację drogi o 1 jezdni z 2 pasami ruchu.

§ 35. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1KDL, 2KDL, 3KDL, 4KDL, 5KDL, 6KDL, 7KDL, 8KDL, 9KDL, 10KDL** ustala się przeznaczenie podstawowe: tereny drogi publicznej klasy lokalnej.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenu:

1) teren **1KDL**:

- a) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających 14m,
- b) maksymalna szerokość w liniach rozgraniczających 52m z lokalnymi poszerzeniami w rejonie skrzyżowań jak na rysunku planu;

2) teren **2KDL**:

- a) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających 15m,
- b) maksymalna szerokość w liniach rozgraniczających 24m z lokalnymi poszerzeniami w rejonie skrzyżowań jak na rysunku planu;

3) teren **3KDL**:

- a) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających 15m,
- b) maksymalna szerokość w liniach rozgraniczających 27m z lokalnymi poszerzeniami w rejonie skrzyżowań jak na rysunku planu;

4) tereny **4KDL**: szerokość w liniach rozgraniczających 14m, z lokalnymi poszerzeniami w rejonie skrzyżowań jak na rysunku planu;

5) tereny **5KDL i 7KDL** szerokość w liniach rozgraniczających 12m, z lokalnymi poszerzeniami w rejonie skrzyżowań jak na rysunku planu;

6) tereny **6KDL, 10KDL**: szerokość w liniach rozgraniczających 15m, z lokalnymi poszerzeniami w rejonie skrzyżowań jak na rysunku planu;

7) teren **8KDL**:

- a) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających 12m,
- b) maksymalna szerokość w liniach rozgraniczających 20m z lokalnymi poszerzeniami w rejonie skrzyżowań jak na rysunku planu;

8) teren **9KDL**:

- a) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających 25m,
- b) maksymalna szerokość w liniach rozgraniczających 28m z lokalnymi poszerzeniami w rejonie skrzyżowań jak na rysunku planu;

9) ustala się realizację dróg o 1 jezdni z 2 pasami ruchu.

§ 36. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD, 9KDD, 10KDD, 11KDD, 12KDD** ustala się przeznaczenie podstawowe: tereny drogi publicznej klasy dojazdowej.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenu:

1) teren **1KDD**:

- a) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających 12m,
- b) maksymalna szerokość w liniach rozgraniczających 18m, z lokalnymi poszerzeniami w rejonie skrzyżowań jak na rysunku planu;

- 2) tereny **2KDD, 4KDD**: szerokość 12m, z lokalnymi poszerzeniami w rejonie skrzyżowań jak na rysunku planu;
- 3) teren **3KDD**:
 - a) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających 10m,
 - b) maksymalna szerokość w liniach rozgraniczających 19m;
- 4) teren **5KDD**:
 - a) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających 12m,
 - b) maksymalna szerokość w liniach rozgraniczających 29m;
- 5) teren **6KDD**: szerokość w liniach rozgraniczających 15m, z lokalnymi poszerzeniami w rejonie skrzyżowań jak na rysunku planu;
- 6) teren **7KDD**: szerokość w liniach rozgraniczających 13m, z lokalnymi poszerzeniami w rejonie skrzyżowań jak na rysunku planu;
- 7) teren **8KDD**:
 - a) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających 14m,
 - b) maksymalna szerokość w liniach rozgraniczających 18m, z lokalnymi poszerzeniami w rejonie skrzyżowań jak na rysunku planu;
- 8) tereny **9KDD i 10KDD**:
 - a) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających 12m,
 - b) maksymalna szerokość w liniach rozgraniczających 18m, z lokalnymi poszerzeniami w rejonie skrzyżowań jak na rysunku planu;
- 9) teren **11KDD**: szerokość w liniach rozgraniczających 12m,
- 10) teren **12KDD**: szerokość 15m, z lokalnymi poszerzeniami w rejonie skrzyżowań jak na rysunku planu;
- 11) ustala się realizację dróg o 1 jezdni z 2 pasami ruchu.

§ 37. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1KP i 2KP** ustala się przeznaczenie podstawowe: tereny ogólnodostępnego ciągu pieszego.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 obowiązują następujące zasady zagospodarowania:

- 1) dla terenu **1KP**: szerokość w liniach rozgraniczających 7m;
- 2) dla terenu **2KP**: szerokość w liniach rozgraniczających 3m.

§ 38. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDJ**, ustala się przeznaczenie podstawowe: teren ogólnodostępnego ciągu pieszo-jezdnego.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenu **1KDJ**: szerokość w liniach rozgraniczających 14m z lokalnymi poszerzeniami w rejonie skrzyżowań jak na rysunku planu.

Rozdział 4. Ustalenia końcowe

§ 39. Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- 1) dla terenu drogi publicznej klasy głównej ruchu przyspieszonego oznaczonego symbolem **KDGP**, terenów dróg publicznych klasy zbiorczej oznaczonych symbolem **KDZ**, terenów dróg publicznych klasy lokalnej oznaczonych symbolem **KDL**, terenów dróg publicznych klasy dojazdowej oznaczonych symbolem **KDD**, terenów ogólnodostępnych ciągów pieszych oznaczonych symbolem **KP**, terenu ogólnodostępnego ciągu pieszo – jezdnego oznaczonego symbolem **KDJ**, terenów zieleni nieurządzonej oznaczonych symbolem **ZN** - w wysokości 1%;
- 2) dla terenów niewymienionych w pkt 1 - w wysokości 30%.

§ 40. W granicach obszaru objętego planem tracą moc ustalenia:

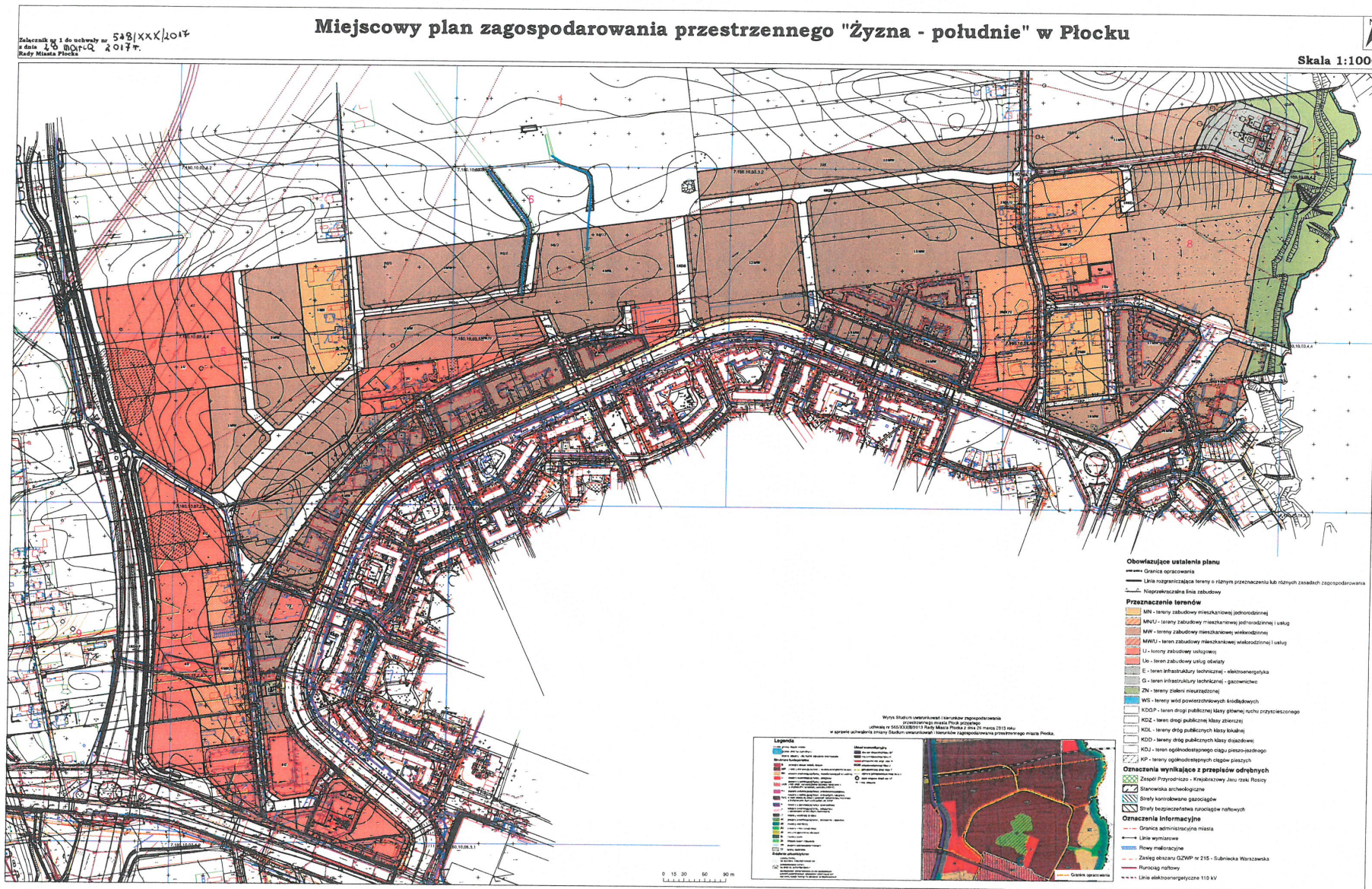
- 1) Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego przy ul. Żyznej w Płocku, przyjętego Uchwałą Nr 88/VII/07 Rady Miasta Płocka z 27 marca 2007 roku w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego przy ul. Żyznej w Płocku, opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego w dniu 18 czerwca 2007 roku Nr 112, poz. 2900;
- 2) Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Osiedla Podolszyce Północ, przyjętego Uchwałą Nr 346/XIX/03 Rady Miasta Płocka z 30 grudnia 2003 roku w sprawie Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla Podolszyce Północ, opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego w dniu 3 lutego 2004 roku Nr 22, poz. 724;
- 3) Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Płocka dla trasy rurociągu paliwowego relacji Płock – Ostrów Wielkopolski, przyjętego Uchwałą Nr 694/XXXII/00 Rady Miasta Płocka z dnia 24 października 2000 r, opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego z dnia 23 listopada 2000 roku, Nr 140 poz. 1330.

§ 41. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Płocka.

§ 42. 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 528/XXX/2017

Rady Miasta Płocka

z dnia 28 marca 2017 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Żyzna – południe” w Płocku

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778 z późn. zm.), Rada Miasta Płocka rozstrzyga, co następuje:

§ 1. nie uwzględnia się:

1. **uwagi** wniesionej w dniu 30.12.2016 r. przez Spółdzielnię Mieszkaniową „Budowlani” z siedzibą przy al. Armii Krajowej 16 w Płocku, dotyczącej zmiany przeznaczenia wąskiego pasa działki nr ew. 111, będącej własnością Gminy Płock, położonego przy ul. Żyznej pomiędzy działkami nr 110 i nr 112/1, na teren ogólnodostępnego ciągu pieszo-jezdnego (KDJ) lub teren ogólnodostępnego ciągu pieszego (KP).

Uzasadnienie:

Wyznaczenie wnioskowanego ciągu komunikacyjnego jest bezzasadne, gdyż ustalenia projektu planu w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji dopuszczają wydzielenie dojazdów wewnętrznych w celu umożliwienia dostępu do dróg publicznych.

2. **uwagi** wniesionej w dniu 12.01.2017 r. przez Annę Hadi [...] i Leszka Mroczyńskiego (pełnomocnika) [...] w części dotyczącej:
 - 1) doprowadzenia tekstu i rysunku projektu planu w obszarach 1U i 5U do zgodności z zapisami i częścią graficzną obowiązującego Studium w kwestii właściwego ustalenia rodzajów użytkowania w zakresie użytkowania podstawowego i dopuszczalnego, w zakresie sprzeczności ustalenia dopuszczalnych wysokości zabudowy w stosunku do obowiązującego Studium;
 - 2) zwiększenia w obszarach pozostałych po doprowadzeniu projektu planu do zgodności ze Studium, oznaczonych symbolem 1U i 5U dopuszczalnej powierzchni zabudowy do 90%, wysokości do 15 m, wskaźnika intensywności zabudowy do 3,6 (intensywność wielkościami dopasowana do ograniczeń wynikających z dopuszczalnej powierzchni zabudowy i wysokości) oraz dopuścić jako użytkowanie dopuszczalne mieszkalną zabudowę wielorodzinną;
 - 3) zwiększenia, w obszarze zabudowy wielorodzinnej, powstałym w wyniku poprawy zasięgu sposobu użytkowania w obecnie proponowanym obszarze 1U (zgodnie ze Studium powinien tam być obszar MW), wysokości do maksimum 11 kondygnacji, powierzchni biologicznie czynnej do minimum 35% oraz dopasowania intensywność zabudowy przez podniesienie jej do poziomu 4,2;
 - 4) wprowadzenia zapisu o konieczności realizacji zabudowy ciągłej (pierzewowej) od strony ul. Tadeusza Mazowieckiego ze względu na konieczność tworzenia ściany zabudowy pełniącej rolę ekranu akustycznego dla osiedla;
 - 5) wprowadzenia dwóch linii zabudowy dla obszarów planistycznych od strony ul. Tadeusza Mazowieckiego jako zasadę ochrony wnętrza kwartałów zabudowy osiedla przed uciążliwością arterii komunikacyjnej:
 - a) obowiązującej linii zabudowy - zabudowa usługowa pierzewowa stanowiąca barierę akustyczną,
 - b) nieprzekraczalnej (drugiej) linii zabudowy - dopuszczalna zabudowa wielorodzinną uzupełniająca zabudowę usługową, wycofana w stosunku do linii zabudowy usługowej o 8 m;
 - 6) uznania obszaru planu za obszar zabudowy śródmiejskiej zgodnie z zapisem Studium;

- 7) wprowadzenia zapisu o możliwości realizacji połączeń komunikacji pieszej powyżej skrajni drogi o symbolu 1KDL jako czynnik zwiększający bezpieczeństwo osób korzystających z obszaru usługowego wraz z możliwością realizacji elementów usługowych nad drogą (naturalna segregacja ruchu pieszego i kołowego zgodna z zapisem art 1 ust. 4 pkt 3 ustawy o planowaniu);
- 8) dopuszczenia dotychczasowego użytkownika (sady) w obszarach 1U, 2MW i 1MN;
- 9) usunięcia z rysunku planu drogi 2KDD jako elementu nieuzasadnionego na tym etapie rozwoju okolicy, a stanowiącego ukryty instrument przymusu planistycznego.

Uzasadnienie:**Ad 1)**

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania miasta Płocka określa zakres dopuszczalnych funkcji oraz wskaźników zabudowy dla poszczególnych obszarów. Doprecyzowanie funkcji i wskaźników zabudowy w zakresie przedstawionym w Studium dla poszczególnych terenów leży w gestii planu miejscowego. Wskazane przez składających uwagę zapisy są dopuszczalnymi rozwiązaniami, które mogą ulegać modyfikacjom na etapie sporządzania projektu planu w związku z uwarunkowaniami terenowymi. Wyznaczenie na terenach oznaczonych symbolem 1U i 5U zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej nie jest możliwe ze względu na licznie przebiegające linie elektroenergetyczne o napięciu 110kV oraz bezpośrednie sąsiedztwo drogi klasy głównej ruchu przyspieszonego, oznaczonej symbolem 1KDGP. Dodać należy, że droga ta stanowi fragment tzw. obwodnicy miasta o dużym natężeniu ruchu samochodowego, także ciężarowego. Proponowane ustalenia projektu planu dążą do zmniejszenia wyżej wymienionego uciążliwego oddziaływania na osoby przebywające w obrębie omawianych terenów.

Ad 2)

Uwzględniono w części dotyczącej zwiększenia wysokości zabudowy poprzez ustalenie dopuszczalnej wysokości do 15 m dla terenów 1U i 5U, co jest zgodne z żądaniem przedstawionym w uwadze.

Nie uwzględniono w części dotyczącej :

- a) zwiększenia powierzchni zabudowy do 90%, gdyż ustalenia Studium wskazują maksymalne dopuszczalne wartości, które są doprecyzowywane na etapie sporządzania planów miejscowych. Ustalenia projektu planu dążą do wkomponowania nowej zabudowy w istniejące uwarunkowania przestrzenne. Wnioskowana powierzchnia zabudowy nie wpisuje się w charakter zabudowy terenów sąsiednich;
- b) dopuszczenia zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej ze względu na istniejące uwarunkowania, którymi są licznie przebiegające na tym terenie linie elektroenergetyczne o napięciu 110kV oraz bezpośrednie sąsiedztwo drogi klasy głównej ruchu przyspieszonego, oznaczonej symbolem 1KDGP. Dodać należy, że droga ta stanowi fragment tzw. obwodnicy miasta o dużym natężeniu ruchu samochodowego, także ciężarowego, który może ulec jeszcze zwiększeniu po zrealizowaniu kolejnych odcinków obwodnicy. Proponowane ustalenia projektu planu dążą do zmniejszenia wyżej wymienionego uciążliwego oddziaływania na osoby przebywające w obrębie omawianych terenów.

Uwzględniono w części dotyczącej zwiększenia maksymalnej intensywności zabudowy poprzez ustalenie tego wskaźnika na poziomie do 2,5.

Nie uwzględniono w części dotyczącej zwiększenia wskaźnika intensywności zabudowy do 3,6. Ustalenia projektu planu dążą do wkomponowania nowej zabudowy w istniejące uwarunkowania przestrzenne. Wnioskowana intensywność zabudowy nie wpisuje się w charakter zabudowy terenów sąsiednich.

Ad 3)

Nie uwzględniono ze względu na sposób rozpatrzenia uwagi zawartej w pkt 1) dotyczącej wprowadzenia zabudowy wielorodzinnej.

Ad 4)

Wprowadzenie na terenach usługowych wzdłuż ul. Tadeusza Mazowieckiego zabudowy w formie pierzei, charakterystycznej dla zabudowy w historycznych centrach miast nie jest zasadne z punktu widzenia

zachowania ładu przestrzennego. Teren ten jest częścią ukształtowanego w formie modernistycznej osiedla mieszkaniowego z charakterystyczną zabudową wolnostojącą, w którym wprowadzenie zabudowy pierzejowej stanowiłoby dysonans.

Ad 5)

Brak możliwości wprowadzenia zabudowy mieszkaniowej na przedmiotowym terenie ze względu na uwarunkowania przedstawione w uzasadnieniu do pkt 1). Brak zasadności wprowadzenia zabudowy pierzejowej wyjaśniono w uzasadnieniu do pkt 4).

Ad 6)

Nie uwzględniono ze względu na sposób rozpatrzenia uwagi zawartej w pkt 1) dotyczącej wprowadzenia zabudowy wielorodzinnej.

Ad. 7)

Sposób zagospodarowania w obrębie pasa drogowego regulują przepisy odrębne.

Ad 8)

Zgodnie z art. 35 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym możliwe jest wykorzystywanie terenów w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z planem.

Ad 9)

Przedmiotowa droga stanowić będzie istotny element systemu komunikacyjnego rozwijającego się osiedla. Wyznaczenie drogi umożliwi prawidłowe zagospodarowanie tych terenów poprzez zapewnienie właściwej obsługi komunikacyjnej oraz doprowadzenie sieci infrastruktury technicznej.

3. **uwagi** wniesionej w dniu 18.01.2017 r. przez Przedsiębiorstwo Produkcyjno – Usługowe „INBUD” Stefan Karczewski z siedzibą w Płocku przy al. Kilińskiego 41 dotyczącej dopuszczenia na terenie oznaczonym symbolem 19MW maksymalnej wysokości zabudowy do 20m.

Uzasadnienie:

Wnioskowana wysokość jest niezasadna z punktu widzenia ładu przestrzennego. Zarówno zabudowa istniejąca na przedmiotowym terenie jak również na sąsiednim terenie 20MW charakteryzuje się wysokością do 12m. W związku z tym zachodzi konieczność zachowania skali zabudowy, która może powstać na tym terenie względem obiektów istniejących.

4. **uwagi** wniesionej w dniu 19.12.2016 r. przez Sabinę Marciniak Łapińską [...] i Andrzeja Czubak [...] w części dotyczącej przeznaczenia działki gminnej nr 257, zlokalizowanej między Zbożową 21 i 23 pod ciąg pieszy (KP).

Uzasadnienie:

Uwzględniono w części poprzez wyznaczenie ciągu pieszego na części działek nr ew. 250/2 i 250/1 zamiast wnioskowanego ciągu pieszego na działce nr 257.

5. **uwagi** wniesionej w dniu 20.01.2017 r. przez Cezarego Szymańskiego [...] dotyczącej rozpatrzenia możliwości wyznaczenia drogi lokalnej oznaczonej projekcie planu symbolem 2KDL (przez działkę nr 99/5 - zgodnie z załącznikiem do uwagi) w celu ułatwienia dostępu do nieruchomości 99/8.

Uzasadnienie:

Działka nr 99/8 posiada obsługę komunikacyjną z drogi publicznej klasy lokalnej oznaczonej symbolem 3KDL oraz drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczonej symbolem 4KDD. Ponadto ustalenia planu dopuszczają wydzielenie dojazdów wewnętrznych w celu umożliwienia dostępu do dróg publicznych.

6. **uwagi** wniesionej w dniu 20.01.2017 r. przez Cezarego Szymańskiego [...] * dotyczącej maksymalnego powiększenia terenu 1MN kosztem terenu 2MW.

Uzasadnienie:

Ustalenia planu dążą do ujednoczenia charakteru zabudowy w obszarze osiedla. Tym samym rozwój zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej jest niewskazany w związku z potrzebą zachowania ładu przestrzennego i ujednoczenia typu zabudowy.

7. **uwagi** wniesionej w dniu 19.01.2017 r. przez WIX DEVELOPER Spółka Akcyjna, Mirosław 22A, 09-472 Słupno w części dotyczącej:

- 1) zmiany minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej na 15% dla działki oznaczonej nr ew. 113/5 na terenie 1Uo;
- 2) zmiany minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej na 30% dla działki oznaczonej nr ew. 3719 na terenie 14MW;
- 3) dopuszczenia zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie zabudowy szeregowej na działce oznaczonej nr ew. 3719 na terenie 14MW.

Uzasadnienie:

Ad 1)

Uwzględniono w części poprzez zmniejszenie wymaganego minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej do 25%.

Nie uwzględniono w części dotyczącej zmniejszenia tego wskaźnika do 15%. Ustalenie wskaźnika na wnioskowanym poziomie byłoby niezgodne z obowiązującymi przepisem prawa zawartym w § 39 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

Ad 2)

Uwzględniono w części poprzez zmniejszenie wymaganego minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej do 45%.

Nie uwzględniono w części dotyczącej zmniejszenia udziału powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej do 30%. Konieczność zachowania możliwie dużej powierzchni biologicznie czynnej na przedmiotowych terenach wynika ze specyfiki gruntowo-wodnej. Gleby na tych terenach charakteryzują się potrzebą zapewnienia możliwości swobodnego przenikania wód opadowych na większych powierzchniach. Należy zauważyć, że w § 14 ust. 1 pkt 6 w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustalono odprowadzanie powierzchniowe i zagospodarowanie na działce poprzez infiltrację do gruntu wód opadowych i roztopowych z dachów budynków. Ponadto, z uwagi na wielkość przedmiotowego terenu, istotne jest zachowanie powierzchni biologicznie czynnej.

Ad 3)

Ustalenia planu dążą do ujednoczenia charakteru zabudowy na obszarze objętym planem. Tym samym rozwój zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej nie jest wskazany ze względu na potrzebą zachowania ładu przestrzennego i ujednoczenia typu zabudowy.

Przewodniczący
Rady Miasta Płocka

Artur Jaroszewski

Załącznik Nr 3

do Uchwały Nr 528/XXX/2017
Rady Miasta Płocka
z dnia 28 marca 2017 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji
zapisanych w Miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego „Żyzna – południe” w Płocku
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 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2016 roku poz. 778 z późn. zm.), art. 7 ust.1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2016 roku, poz. 446) oraz ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 roku o finansach publicznych (tekst jednolity: Dz. U. z 2016 roku, poz. 1870 z późn. zm.) Rada Miasta Płocka rozstrzyga, co następuje:

I. Sposób realizacji zadań, które należą do zadań własnych gminy

1. Wykupy gruntów przeznaczonych na cele publiczne pod drogi publiczne obejmują części terenów oznaczonych w planie symbolami: KDZ, KDL, KDD o powierzchni 9.765m², co przy założeniu kosztu 1m² na poziomie 90 PLN daje $\sim 9.765\text{m}^2 \times 90 \text{ PLN/m}^2 = 878.850 \text{ PLN}$.
2. Budowa dróg publicznych obejmuje budowę jezdni, chodników, przyległych parkingów oraz pasów zieleni (za wyjątkiem infrastruktury technicznej). Średni koszt budowy wynosi dla dróg dojazdowych – 190 zł/m², dla dróg lokalnych – 210 zł/m², dla dróg zbiorczych – 240 zł/m², co przy powierzchni dróg dojazdowych - 19 500 m², dróg lokalnych - 30 000 m², drogi zbiorczej - 2 500 m² daje łączny koszt 10 850 000 zł.
3. Budowa infrastruktury technicznej, w tym:
 - a) budowa kanalizacji ściekowej: 1800mb * 680zł/mb = 1 360 000zł,
 - b) budowa kanalizacji deszczowej: 1800mb * 680zł/mb = 1 360 000zł,
 - c) budowa wodociągu: 1800mb * 510zł/mb = 1 020 000zł,co daje łączny koszt 3 740 000zł.

II. Zasady finansowania

Finansowanie inwestycji może być realizowane poprzez:

- a) wydatki z budżetu miasta Płocka,
- b) współfinansowanie środkami zewnętrznymi poprzez budżet miasta - w ramach, między innymi, dotacji unijnych, dotacji samorządu województwa, kredytów i pożyczek bankowych, innych środków zewnętrznych,
- c) udział inwestorów zewnętrznych w ramach porozumień o charakterze cywilno - prawnym wynikających np. z ustawy o drogach publicznych lub w formie partnerstwa publiczno - prywatnego.

Terminy oraz sposób realizacji i finansowania wyżej wymienionych inwestycji określone zostaną w strategiach, planach i programach oraz wieloletniej prognozie finansowej.

Przewodniczący
Rady Miasta Płocka

Artur Jaroszewski