

Projekt

z dnia 10 października 2025 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIASTA PŁOCKA**

z dnia 2025 r.

w sprawie Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Filtrowa - Popieluszki” w Płocku

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688 z późn. zm.) oraz art. 7 ust. 1 pkt 1, art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153), w związku z Uchwałą Nr 983/LVII/2023 Rady Miasta Płocka z dnia 28 września 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Filtrowa - Popieluszki” w Płocku oraz stwierdzając, iż ustalenia planu nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Płocka, przyjętego uchwałą Nr 565/XXXIII/2013 Rady Miasta Płocka z dnia 26 marca 2013 r., Rada Miasta Płocka uchwala, co następuje:

DZIAŁ I.

Ustalenia ogólne

Rozdział 1.

Zakres obowiązywania planu

§ 1. 1. Uchwala się Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Filtrowa – Popieluszki” w Płocku, zwany dalej „planem”.

2. Granice obszaru objętego planem przebiegają zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

3. Załącznikami do uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000, będący integralną częścią uchwały, stanowiący załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 2;
- 3) dane przestrzenne, stanowiące załącznik nr 3.

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

- 1) **budynku istniejącym** – należy przez to rozumieć budynek, który w dniu wejścia w życie planu lub po tym terminie:
 - a) istnieje,
 - b) jest w trakcie realizacji,
 - c) posiada prawo do realizacji na podstawie ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę lub zgłoszenia, o których mowa w przepisach odrębnych dotyczących budownictwa;
- 2) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o spadku mniejszym lub równym 12°;
- 3) **dachu stromym** - należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połąci większym niż 12°;
- 4) **dachu zielonym** – należy przez to rozumieć dach płaski, którego wierzchnia warstwa umożliwia wegetację roślin;
- 5) **dojeżdżie wewnętrznym** – należy przez to rozumieć niewydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi pas terenu stanowiący dojazd do działki ewidencyjnej;

- 6) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć linię rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, ustaloną niniejszym planem;
- 7) **lokalizacji** – należy przez to rozumieć obecność w przestrzeni:
- a) danego obiektu budowlanego, jego części lub innego elementu zagospodarowania, a także jego realizację, w tym wszelkie roboty budowlane oraz wszelkie inne czynności, prowadzące do jego realizacji,
 - b) danego przeznaczenia lub danej funkcji;
- 8) **miejsca postojowego dla rowerów** – należy przez to rozumieć miejsce umożliwiające pozostawienie roweru zlokalizowane w:
- a) budynku, w specjalnie wydzielonej przestrzeni,
 - b) altanie, wiatcie lub na terenie otwartym, przy czym stanowisko takie należy wyposażać w stojak rowerowy, umożliwiający zapięcie jednocześnie ramy i jednego koła oraz oparcie roweru, zlokalizowany pośrodku przestrzeni o wymiarach minimalnych: 110 cm x 190 cm, zapewniającej 2 miejsca postojowe dla rowerów;
- 9) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie określające najmniejszą dopuszczalną odległość ściany budynku od ulicy lub innych terenów publicznie dostępnych, przy czym:
- a) dopuszcza się wysunięcie poza linię zabudowy elementów takich jak:
 - balkony, tarasy, werandy, loggie – o maksymalnie 2,0 m,
 - zadaszenia nad wejściami i wjazdami do budynków, tarasami i werandami – o maksymalnie 2,0 m,
 - schody zewnętrzne, podnośniki pionowe, rampy i pochylnie – o maksymalnie 3,5 m,
 - gzymsy, okapy, elementy odwodnienia dachu i inne detale – o maksymalnie 0,5 m,
 - panele fotowoltaiczne, panele słoneczne, zielone ściany – o maksymalnie 0,7 m,
 - b) dopuszcza się lokalizowanie poza liniami zabudowy: podziemnych części budynków, altan oraz wiat, zgodnie z ustaleniami planu;
- 10) **obszarze planu** – należy przez to rozumieć obszar objęty ustaleniami niniejszej uchwały w granicach przedstawionych na rysunku planu;
- 11) **przepisach odrębnych** - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz przepisy aktów prawa miejscowego;
- 12) **przeznaczeniu podstawowym terenu** - należy przez to rozumieć ustalone planem przeznaczenie terenu, które jest jedynym przeznaczeniem lub przeważa na terenie lub jego fragmencie, leżącym w granicach danej działki budowlanej;
- 13) **przeznaczeniu uzupełniającym terenu** - należy przez to rozumieć ustalone planem przeznaczenie terenu inne niż podstawowe, dopuszczone na warunkach określonych planem, przy czym przeznaczenie uzupełniające nie może przeważać na terenie lub jego fragmencie, leżącym w granicach danej działki budowlanej;
- 14) **strefie ochronnej dla napowietrznych linii elektroenergetycznych** - należy przez to rozumieć obszar po obu stronach osi linii elektroenergetycznej, w którym obowiązują szczególne zasady zagospodarowania w związku z oddziaływaniem pola elektroenergetycznego linii;
- 15) **strefie bezpieczeństwa od rurociągu przesyłowego** - należy przez to rozumieć obszar wyznaczony po obu stronach osi rurociągu przesyłowego, w którym obowiązują zasady zgodne z przepisami odrębnymi;
- 16) **strefie ochronnej dla magistrali wodociągowej** - należy przez to rozumieć obszar wyznaczony po obu stronach osi wodociągów i innych elementów magistrali wodociągowej, w którym zakazuje się lokalizowania zabudowy;
- 17) **teren** – należy przez to rozumieć obszar objęty ustaleniami planu, o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony symbolem, w którym litery oznaczają przeznaczenie terenu, a liczby oznaczają numer terenu wyróżniający go z terenów o tym samym przeznaczeniu w obszarze;

- 18) **usługach** – należy przez to rozumieć działalność służącą zaspokajaniu potrzeb, niezwiązaną z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi, realizowaną: w budynkach, lokalach usługowych wydzielonych w ramach budynków lub na terenie;
- 19) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć usługi, które w zakresie wymogów sanitarnych i standardów emisyjnych (w tym: emisji hałasu, wibracji, zanieczyszczeń powietrza, zapachu, promieniowania) nie powodują uciążliwości poza granicami działki budowlanej oraz nie wymagają przeprowadzenia postępowania w sprawie oceny oddziaływania na środowisko, określonego w obowiązujących przepisach odrębnych.

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

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

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) zasady kształtowania krajobrazu;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną nadziemną intensywność zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, maksymalny udział powierzchni zabudowy, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę i sposób realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych;
- 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) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów;
- 12) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym oraz ponadlokalnym;
- 13) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 14) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz granic przyległych nieruchomości;
- 15) kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
- 16) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.;
- 17) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
- 18) granicę krajobrazu priorytetowego określonego w audycie krajobrazowym.

2. Dla obszaru objętego planem nie ustala się:

- 1) zasad ochrony krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych.

3. Ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów obowiązują łącznie z ustaleniami ogólnymi uchwały oraz ustaleniami obowiązującymi zawartymi na rysunku planu.

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

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) przeznaczenie terenów;
- 5) strefy technologiczne od napowietrznych linii elektroenergetycznych o napięciu 110 kV;
- 6) strefa technologiczna od napowietrznej linii elektroenergetycznej o napięciu 220 kV;
- 7) strefa bezpieczeństwa od rurociągów przesyłowych;
- 8) strefa ochronna od magistrali wodociągowej;
- 9) strefa o zwiększonym udziale zieleni;
- 10) odległości określone w metrach.

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

- 1) zasięg powierzchni ograniczających przeszkody dla lotniska;
- 2) stanowiska archeologiczne;
- 3) granica pomiędzy strefą parkingową III i strefą parkingową IV;
- 4) granica krajobrazu priorytetowego.

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

Rozdział 2.

Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenu

§ 5. 1. Ustala się następujące rodzaje przeznaczenia terenów wydzielonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi:

- 1) **MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) **MN-U** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług;
- 3) **MW-U** – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług;
- 4) **U** – tereny usług;
- 5) **U-I** - tereny usług lub infrastruktury technicznej;
- 6) **I** – teren infrastruktury technicznej;
- 7) **ZP** – tereny zieleni urządzonej;
- 8) **KDR** – teren drogi głównej ruchu przyspieszonego;
- 9) **KDZ** – tereny dróg zbiorczych;
- 10) **KDL** – tereny dróg lokalnych;
- 11) **KDD** – tereny dróg dojazdowych;
- 12) **KR** – teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 13) **KP** - teren komunikacji pieszo-rowerowej.

2. Przez realizację zabudowy i zagospodarowania terenu zgodną z ustalonym przeznaczeniem należy rozumieć budowę obiektów o funkcji zgodnej z ustalonym przeznaczeniem oraz towarzyszących im obiektów takich jak: infrastruktura techniczna, dojścia i dojazdy, parkingi, miejsca postojowe, zieleń, obiekty małej architektury oraz obiekty o funkcji pomocniczej w stosunku do określonego w planie przeznaczenia – na zasadach określonych w planie.

3. Dopuszcza się lokalizację sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej niezależnie od ustalonego w planie przeznaczenia dla terenu – na zasadach określonych w planie.

§ 6. 1. Ustala się granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu:

- 1) ponadlokalnym: linie rozgraniczające teren drogi głównej ruchu przyspieszonego, oznaczonej na rysunku planu symbolem **1KDR**;
- 2) lokalnym:
 - a) linie rozgraniczające teren infrastruktury technicznej oznaczony na rysunku planu symbolem **1I**;
 - b) linie rozgraniczające tereny zieleni urządzonej oznaczone na rysunku planu symbolami **1ZP, 2ZP, 3ZP**;
 - c) linie rozgraniczające tereny: dróg zbiorczych oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDZ - 2KDZ**, dróg lokalnych oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDL - 5KDL**, dróg dojazdowych oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDD - 13KDD**, komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczonej na rysunku planu symbolem **1KR**, komunikacji pieszo-rowerowej oznaczonej na rysunku planu symbolem **1KP**.

2. Dopuszcza się realizację inwestycji celu publicznego na terenach innych niż wymienione w ust. 1 w ramach przeznaczenia i warunków zagospodarowania terenu określonych dla poszczególnych terenów w ustaleniach szczegółowych.

Rozdział 3.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasady i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, zasady kształtowania krajobrazu oraz wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 7.1. Ustala się linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, zgodnie z rysunkiem planu.

2. Ustala się budowę nowych budynków oraz odbudowę, rozbudowę i nadbudowę budynków istniejących – zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, wymogami przepisów odrębnych dotyczących budownictwa i ochrony środowiska oraz na zasadach określonych w planie.

3. Dopuszcza się przebudowę i remont istniejących budynków zlokalizowanych w części poza ustalonymi liniami zabudowy.

4. Dopuszcza się rozbudowę istniejących budynków zlokalizowanych w części poza ustalonymi liniami zabudowy pod warunkiem, że części rozbudowywane nie będą wykroczać poza tę linię, w przypadku nadbudowy dopuszcza się wykonanie jej w istniejącym obrysie budynku.

5. Dopuszcza się przebudowę i remont istniejącej zabudowy niespełniającej ustaleń planu.

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

7. Dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych:

- 1) na cele usługowo-handlowe w tym: kiosków i pawilonów sprzedaży, przekryć namiotowych, urządzeń rozrywkowych, obiektów kontenerowych, których lokalizacja nie spowoduje istotnych utrudnień w korzystaniu z tych terenów;
- 2) stanowiących zaplecze budowy – na czas trwania robót budowlanych.

8. Dopuszcza się sytuowanie ścian budynków w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną lub bezpośrednio przy tej granicy, z zastrzeżeniem zachowania ustaleń dla nieprzekraczalnej linii zabudowy oraz wymogów przepisów odrębnych, z wyłączeniem terenów 1U, 2U.

9. Ustala się dla nowo wydzielanych działek budowlanych powierzchnię nie mniejszą niż minimalna powierzchnia działek uzyskiwanych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości określona w § 11, z uwzględnieniem ust. 10, z wyłączeniem terenów 1I, 1ZP, 2ZP, 3ZP.

10. Wymogu opisanego w ust. 9 nie stosuje się dla działek wydzielanych pod: sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej, drogi, dojścia i dojazdy do działek budowlanych, powstałych w wyniku podziałów prowadzonych po wyznaczonych na rysunku planu liniach rozgraniczających, w celu polepszenia warunków zagospodarowania działki sąsiedniej oraz regulacji stanów prawnych nieruchomości.

11. W zakresie materiałów wykończeniowych i kolorystyki dachów oraz elewacji ustala się:

- 1) stosowanie pokrycia dachów stromych dachówką ceramiczną, betonową lub blachodachówką;

- 2) dowolność dla dachów płaskich w zakresie zastosowania materiałów pokrycia z zastrzeżeniem, że należy stosować materiały w odcieniach szarości;
- 3) zastosowanie jednolitego materiału oraz koloru pokrycia dachów budynków znajdujących się w granicach działki oraz w granicach jednego projektu zagospodarowania;
- 4) zastosowanie jednolitego koloru elementów obróbki blacharskiej w ramach budynku;
- 5) zastosowanie jednolitego koloru stolarki okiennej i drzwiowej w ramach budynku, z wyjątkiem stolarki drzwiowej w obrębie parteru;
- 6) zakaz stosowania okładzin z tworzyw sztucznych, z wyłączeniem laminatów typu HPL i paneli fotowoltaicznych;
- 7) zakaz stosowania więcej niż 4 kolorów w ramach budynku, włączając kolorystykę obróbek blacharskich i stolarki okiennej i drzwiowej, a w przypadku dachów stromych również dachu.

12. Dla budynków istniejących oraz istniejących wiat i altan dopuszcza się zachowanie istniejącego układu połaci dachowych, niezależnie od ustaleń szczegółowych planu.

13. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych nakazuje się stosowanie rozwiązań technicznych zapewniających warunki dla poruszania się osobom o ograniczonej zdolności poruszania się i osobom z niepełnosprawnościami, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 4.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

§ 8. 1. Nakazuje się zachowanie dopuszczalnych poziomów hałasu określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska:

- 1) na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych symbolami **1MN – 9MN** – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług oznaczonych symbolami **1MNU – 8MNU** – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo – usługowej;
- 3) na terenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług oznaczonym symbolem **1MW-U** – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo – usługowej;
- 4) na terenie zieleni urządzonej oznaczonym symbolem **1ZP** – jak dla terenów rekreacyjno wypoczynkowych;
- 5) tereny oznaczone symbolami **1U - 4U, 1U-I, 2U-I, 1I, 2ZP, 3ZP, 1KDR, 1KDZ, 2KDZ, 1KDL-5KDL, 1KDD-13KDD, 1KR, 1KP** - nie podlegają ochronie akustycznej.

2. Nakazuje się kształtowanie zagospodarowania terenu w strefie o zwiększonym udziale zieleni, której granice wyznaczono na rysunku planu – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów.

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

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

5. Zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska, z wyjątkiem:

- 1) inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej;
- 2) inwestycji celu publicznego;
- 3) inwestycji związanych z przebudową i remontem:
 - a) istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej o napięciu 220 kV,
 - b) istniejących rurociągów przesyłowych;

– pod warunkiem dotrzymania wszelkich ograniczeń i wymogów wynikających z przepisów odrębnych.

6. Zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych, dotyczących ochrony środowiska z wyjątkiem:

- 1) inwestycji realizowanych na terenach **1U, 2U, 1I;**

- 2) garaży, parkingów samochodowych lub zespołów parkingów;
 - 3) przedsięwzięć z zakresu infrastruktury technicznej i dróg;
 - 4) inwestycji związanych z przebudową i remontem istniejących linii elektroenergetycznych o napięciu 110 kV;
- wraz z towarzyszącą infrastrukturą.

7. Zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć niedotrzymujących standardów jakości środowiska, określonych w przepisach odrębnych, dotyczących ochrony środowiska, na terenie oraz poza terenem działki budowlanej na której są zlokalizowane, z wyjątkiem dróg oraz masztów telekomunikacyjnych, z wyłączeniem inwestycji realizowanych na terenie II.

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

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

10. Nakazuje się zaspokojenie potrzeb grzewczych i innych potrzeb energetycznych poprzez przyłączenie do miejskiego systemu ciepłowniczego lub poprzez zastosowanie energii elektrycznej, gazu, oleju opałowego, z zastosowaniem technologii przyjaznych środowisku lub alternatywnych źródeł energii.

11. Nakazuje się uszczelnienie nawierzchni narażonych na zanieczyszczenia substancjami ropopochodnymi oraz odprowadzenia wód z tych nawierzchni do kanalizacji deszczowej za pośrednictwem separatorów olejów i benzyn.

12. Nakazuje się minimalizację uciążliwości dla środowiska poprzez stosowanie rozwiązań technicznych ograniczających emisję zanieczyszczeń, hałasu, promieniowania.

13. Ustala się ochronę wód powierzchniowych i podziemnych poprzez:

- 1) odprowadzanie ścieków, zgodnie z warunkami § 13 ust. 3;
- 2) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych, zgodnie z warunkami § 13 ust. 4.

14. Ustala się ochronę powietrza przed zanieczyszczeniami poprzez:

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

15. Ustala się ochronę powierzchni ziemi przed zanieczyszczeniami poprzez:

- 1) zakaz trwałego składowania odpadów w miejscu ich powstawania;
- 2) nakaz urządzenia miejsc na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych, zlokalizowanych na terenie, w sposób uniemożliwiający przedostawanie się zanieczyszczeń do ziemi i wynikający z przepisów odrębnych dotyczących budownictwa oraz utrzymania czystości i porządku w gminach.

16. 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, z wyłączeniem terenu II.

17. Ustala się ochronę przed zanieczyszczeniem świetlnym poprzez:

- 1) zakaz stosowania:
 - a) oświetlenia zewnętrznego bezpośrednio emitującego światło powyżej płaszczyzny poziomej wyznaczonej przez najwyższy punkt przeziernego elementu oprawy,
 - b) opraw oświetleniowych o temperaturze barwowej:
 - powyżej 4100 K – na terenach dróg publicznych,
 - powyżej 3100 K – na pozostałych terenach;
- 2) zakaz określony w pkt 1 nie dotyczy:

- a) iluminacji obiektów budowlanych, dla których dopuszcza się oświetlanie w sposób nieemitujący światła poza obrys danego obiektu,
- b) oświetlenia imprez i wydarzeń publicznych,
- c) oświetlenia świątecznego,
- d) instalacji artystycznych,
- e) oświetlenia na skrzyżowaniach i przejściach dla pieszych,
- f) innego oświetlenia regulowanego przepisami odrębnymi.

18. Nakazuje się stosowanie wszelkich zabezpieczeń technicznych dla ochrony środowiska, szczególnie wód podziemnych przy realizacji nowych inwestycji, ze względu na położenie obszaru planu w obrębie głównego zbiornika wód podziemnych (GZWP) Nr 215 - Subniecka Warszawska.

Rozdział 5. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków

§ 9. 1. W obszarze objętym planem w ramach ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków ustala się obowiązek ochrony - zgodnie z przepisami odrębnymi - stanowisk archeologicznych, oznaczonych na rysunku planu i wpisanych do ewidencji wojewódzkiego konserwatora zabytków pod numerami:

- 1) AZP 50-54/71;
- 2) AZP 50-54/72;
- 3) AZP 50-54/73.

Rozdział 6. Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

§ 10. 1. W związku z lokalizacją w otoczeniu lotniska:

- 1) obszar planu znajduje się w zasięgu powierzchni ograniczających przeszkody dla lotniska - na wysokości 145,5 m n.p.m. i 150 m n.p.m. - określonych w dokumentacji rejestracyjnej lotniska „Płock”, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) w zasięgu powierzchni, o których mowa w pkt 1 nakazuje się ograniczenie wysokości obiektów budowlanych oraz naturalnych, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych dotyczących lotnictwa;
- 3) ograniczenia wysokości, o których mowa w pkt 1 i 2 obejmują również urządzenia umieszczone na obiektach budowlanych, w tym urządzenia infrastruktury i sieci telekomunikacyjnych, a w przypadku dróg lub linii kolejowych również ich skrajnie;
- 4) na obszarze planu zakazuje się budowy lub rozbudowy obiektów budowlanych sprzyjających występowaniu zwierząt stwarzających zagrożenie dla ruchu statków powietrznych oraz hodowania lub wypuszczania ptaków stwarzających zagrożenie dla ruchu statków powietrznych.

2. Ustala się wzdłuż istniejących linii elektroenergetycznych dystrybucyjnych pasy technologiczne o szerokości w poziomie:

- 1) dla linii napowietrznych SN – 14 m (po 7 m od osi linii w każdą stronę);
- 2) dla linii napowietrznych nn – 7 m (po 3,5 m od osi linii w każdą stronę);
- 3) dla linii kablowych SN i nn – 1,4 m (po 0,7 m od osi linii w każdą stronę).

3. Ustala się wzdłuż projektowanych linii elektroenergetycznych dystrybucyjnych pasy technologiczne o szerokości w poziomie:

- 1) dla linii napowietrznych WN 110 kV – 22 m (po 11 m od osi linii w każdą stronę);
- 2) dla linii kablowych WN - 3,0 m (po 1,5 m od osi linii w każdą stronę);
- 3) dla linii kablowych SN i nn – 1,4 m (po 0,7 m od osi linii w każdą stronę).

4. Wyznacza się strefy technologiczne od istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych WN 110 kV o szerokości 30 m (po 15 m od osi linii w każdą stronę) zgodnie z rysunkiem planu.

5. W obszarze stref, o których mowa w pkt 4 obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu, w szczególności dotyczące lokalizacji hałd, nasypów oraz roślinności wysokiej, zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym przepisami z zakresu ochrony przed oddziaływaniem pól elektroenergetycznych.

6. W obszarze stref, o których mowa w pkt 2, 3 i 4 dopuszcza się: budowę, rozbudowę, nadbudowę, przebudowę lub remont obiektów budowlanych pod warunkiem zgodności z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony środowiska, zdrowia oraz bezpieczeństwa i higieny pracy.

7. Dopuszcza się realizację parkingów naziemnych w granicach stref, o których mowa w ust. 2, 3, 4 i 8.

8. Wyznacza się strefę technologiczną od istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej 220kV o szerokości równej 50 metrów (po 25 m od osi linii w każdą stronę) zgodnie z rysunkiem planu, na obszarze której obowiązują ustalenia dotyczące użytkowania terenu w strefie technologicznej linii 220 kV:

- 1) obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu określone w przepisach odrębnych;
- 2) zakaz realizacji budynków mieszkalnych, budynków zamieszkania zbiorowego i budynków użyteczności publicznej, budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi, zgodnie z przepisami odrębnymi, w szczególności z przepisami z zakresu ochrony przed oddziaływaniem pól elektroenergetycznych;
- 3) zakaz tworzenia hałd, nasypów oraz zwiększania rzędnych terenu;
- 4) zakaz sadzenia roślinności o wysokości przekraczającej 3 m.

9. Wyznacza się strefę bezpieczeństwa od istniejących rurociągów przesyłowych:

- 1) szerokość strefy bezpieczeństwa:
 - a) dla rurociągów o średnicy od 400 mm do 600 mm - 8 m od osi w każdą stronę,
 - b) dla rurociągów o średnicy do 400 mm - 6 m od osi w każdą stronę;
- 2) w strefie bezpieczeństwa od rurociągów zakazuje się realizacji zabudowy, obowiązują zasady zagospodarowania zgodnie z przepisami odrębnymi.

10. Wyznacza się strefę ochronną dla magistrali wodociągowej:

- 1) szerokość strefy ochronnej dla magistrali o średnicy 600 mm – 6 m od osi rurociągu w każdą stronę;
- 2) zakazuje się lokalizacji zabudowy w granicach strefy.

11. Pozostałe ustalenia zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów.

Rozdział 7.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 11.1. W granicach obszaru objętego planem nie ustala się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

2. W ramach scalania i podziału nieruchomości ustala się:

- 1) minimalną powierzchnię działki:
 - a) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych symbolami **1MN-9MN** – 500 m²,
 - b) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług, oznaczonych symbolami **1MN-U** - **8MN-U** – 700 m²,
 - c) dla terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług, oznaczonego symbolem **1MW-U** - 2000m²,
 - d) dla terenów usług, oznaczonych symbolami **1U** - **4U** - 1000 m²,
 - e) dla terenów usług lub infrastruktury technicznej, oznaczonych symbolami **1U-I** – **2U-I** - 1000 m²,
 - f) dla terenu infrastruktury technicznej, oznaczonego symbolem **1I** - 1000 m²,
 - g) dla terenów zieleni urządzonej, oznaczonych symbolami **1ZP** - **3ZP** - 500 m²,
- 2) minimalną szerokość frontu wydzielonej działki:
 - a) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych symbolami **1MN-9MN** – 15 m,

- b) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług, oznaczonych symbolami **1MN-U – 8MN-U – 20 m**,
- c) dla terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i terenu usług, oznaczonego symbolem **1MW-U -25 m**,
- d) dla terenów usług, oznaczonych symbolami **1U - 4U – 25 m**,
- e) dla terenów usług lub infrastruktury technicznej, oznaczonych symbolami **1U-I – 2U-I - 20 m**,
- f) dla terenu infrastruktury technicznej, oznaczonej symbolem **1I – 20 m**,
- g) dla terenów zieleni urządzonej, oznaczonych symbolami **1ZP - 3ZP – 20 m**,
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego lub linii rozgraniczających teren drogi od 75° do 105°.

3. Dopuszcza się wartości inne niż ustalone w ust. 2 dla działek wydzielanych pod: sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej, drogi, dojścia i dojazdy do działek budowlanych, powstałych w wyniku podziałów prowadzonych po wyznaczonych na rysunku planu liniach rozgraniczających, w celu polepszenia warunków zagospodarowania działki sąsiedniej oraz regulacji stanów prawnych nieruchomości.

Rozdział 8.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 12. 1. Ustala się obsługę komunikacyjną obszaru oraz powiązanie z zewnętrznym układem komunikacyjnym poprzez układ:

- 1) dróg publicznych:
 - a) klasy głównej ruchu przyspieszonego, oznaczonej symbolem 1KDR;
 - b) klasy zbiorczej, oznaczonych symbolami 1KDZ i 2KDZ;
 - c) klasy lokalnej, oznaczonych symbolami 1KDL, 2KDL, 3KDL, 4KDL, 5KDL;
 - d) klasy dojazdowej, oznaczonych symbolami 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD, 9KDD, 10KDD, 11KDD, 12KDD, 13KDD;
- 2) terenu komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczonego symbolem 1KR;
- 3) terenu komunikacji pieszo-rowerowej oznaczonego symbolem 1KP.

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

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

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

- 1) nakazuje się zapewnienie miejsc postojowych w granicach działki budowlanej lub działek budowlanych, na których zlokalizowana jest inwestycja;
- 2) nakazuje się zapewnienie miejsc postojowych dla samochodów osobowych w liczbie dostosowanej do programu funkcjonalno-użytkowego obiektu zgodnie z wskaźnikami ilościowymi:
 - a) w III strefie parkingowej:
 - dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych: minimum 1 na 1 wydzielony lokal mieszkalny/usługowy – w garażu lub na własnej działce;
 - dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych:
 - minimum 1 na 1 lokal mieszkalny,
 - maksimum 2 na 1 lokal mieszkalny,
 - 10% miejsc należy urządzić jako ogólnodostępne;

- dla hoteli i usług hotelarskich, w tym: hosteli, pensjonatów, domów wypoczynkowych, wynajmu pokoi, lokali mieszkalnych lub apartamentów:
 - minimum 25 na 1000 m² powierzchni użytkowej,
 - maksimum 30 na 1000 m² powierzchni użytkowej;
- dla pozostałych obiektów zamieszkania zbiorowego, w tym: domów rencistów i emerytów, domów opieki społecznej, internatów, schronisk turystycznych i młodzieżowych:
 - minimum 20 na 1000 m² powierzchni użytkowej,
 - maksimum 30 na 1000 m² powierzchni użytkowej;
- dla obiektów handlowych lub usługowo-handlowych o powierzchni sprzedaży równej lub powyżej 2000 m²: minimum 8 na 1000 m² powierzchni użytkowej;
- dla obiektów usługowych, w szczególności usług: gastronomii, rozrywki, rzemiosła, biurowych, zdrowia, pocztowych, finansowych oraz obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży poniżej 2000 m², w tym obiektów handlowo-usługowych, hale targowe: minimum 12 na 1000 m² powierzchni użytkowej;
- dla targowisk o powierzchni równej lub powyżej 1000 m² minimum 10 na 1000 m² powierzchni użytkowej;
- dla żłobków, przedszkoli, szkół podstawowych: minimum 5 na 1000 m² powierzchni użytkowej;
- dla szkół ponadpodstawowych, szkół wyższych: minimum 5 na 1000 m² powierzchni użytkowej;
- dla obiektów kultu religijnego i pokrewne: minimum 15 na 1000 m² powierzchni użytkowej;
- dla zakładów produkcyjnych, magazynów, placów składowych, hal warsztatowych, hal naprawczych: minimum 30 na 1000 zatrudnionych;

b) w IV strefie parkingowej:

- dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych: minimum 2 na 1 wydzielony lokal mieszkalny/usługowy – w garażu lub na własnej działce;
- dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych:
 - dla lokali mieszkalnych o powierzchni użytkowej do 50 m² minimum 1 na 1 lokal mieszkalny,
 - dla lokali mieszkalnych o powierzchni użytkowej powyżej 50 m² minimum 2 na 1 lokal mieszkalny,
 - 20% miejsc należy urządzić jako ogólnodostępne;
- dla hoteli i usług hotelarskich, w tym: hosteli, pensjonatów, domów wypoczynkowych, wynajmu pokoi, lokali mieszkalnych lub apartamentów: minimum 30 na 1000 m² powierzchni użytkowej;
- dla pozostałych obiektów zamieszkania zbiorowego, w tym: domów rencistów i emerytów, domów opieki społecznej, internatów, schronisk turystycznych i młodzieżowych: minimum 30 na 1000 m² powierzchni użytkowej;
- dla obiektów handlowych lub usługowo-handlowych o powierzchni sprzedaży równej lub powyżej 2000 m² : minimum 12 na 1000 m² powierzchni użytkowej;
- dla obiektów usługowych, w szczególności usług: gastronomii, rozrywki, rzemiosła, biurowych, zdrowia, pocztowych, finansowych oraz obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży poniżej 2000 m², w tym obiektów handlowo-usługowych, hale targowe: minimum 15 na 1000 m² powierzchni użytkowej;
- dla zakładów produkcyjnych, magazynów, placów składowych, hal warsztatowych, hal naprawczych: minimum 40 na 1000 zatrudnionych;

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 liczby miejsc postojowych dla obiektów rozbudowywanych, przebudowywanych lub nadbudowywanych, generujących nowe miejsca postojowe – dokonanie całościowego bilansu uwzględniającego zarówno część istniejącą jak i nową obiektu;
- 5) dla zmiany sposobu użytkowania:
- a) obejmującej 15% i więcej powierzchni użytkowej całego obiektu budowlanego – nakazuje się, przy określaniu liczby miejsc 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 zaokrąślać wartości ułamkowe zawsze w dół, do najbliższej liczby całkowitej;
- 7) nakazuje się urządzenie miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie nie mniejszej niż określona dla stanowisk postojowych wyznaczanych na drogach publicznych, strefach zamieszkania i strefach ruchu zgodnie z wymogami przepisów odrębnych dotyczących dróg publicznych;
- 8) dopuszcza się realizację parkingów naziemnych i podziemnych, o ile nie narusza to ustaleń szczegółowych;
- 9) nakazuje się zapewnienie miejsc postojowych dla rowerów w liczbie dostosowanej do programu funkcjonalno-użytkowego obiektu zgodnie z wskaźnikami ilościowymi:
- dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych: nie określa się;
 - dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych: minimum 1 na 1 lokal mieszkalny;
 - dla hoteli i usług hotelarskich, w tym: hosteli, pensjonatów, domów wypoczynkowych, wynajmu pokoi, lokali mieszkalnych lub apartamentów: minimum 15 na 1000 m² powierzchni użytkowej;
 - dla pozostałych obiektów zamieszkania zbiorowego, w tym: domów rencistów i emerytów, domów opieki społecznej, internatów, schronisk turystycznych i młodzieżowych: minimum 15 na 1000 m² powierzchni użytkowej;
 - dla obiektów handlowych lub usługowo-handlowych o powierzchni sprzedaży równej lub powyżej 2000 m² : minimum 2 na 1000 m² powierzchni użytkowej;
 - dla obiektów usługowych, w szczególności usług: gastronomii, rozrywki, rzemiosła, biurowych, zdrowia, pocztowych, finansowych oraz obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży poniżej 2000 m², w tym obiektów handlowo-usługowych, hale targowe: minimum 10 na 1000 m² powierzchni użytkowej;
- 10) nakazuje się realizację miejsc postojowych dla rowerów:
- a) w przypadku budynków mieszkalnych, żłobków, przedszkoli, szkół podstawowych, szkół ponadpodstawowych, uczelni wyższych:
 - minimum 50% miejsc postojowych należy lokalizować jako miejsca zadaszone,
 - minimum 50% miejsc postojowych należy lokalizować na poziomie terenu,
 - b) w przypadku obiektów usługowych, produkcyjnych, składowych i magazynowych: minimum 50% miejsc postojowych należy lokalizować na poziomie terenu;
- 11) zagospodarowanie, użytkowanie i utrzymanie terenów komunikacji kołowej, parkingów i komunikacji pieszej wymaga uwzględnienia potrzeb osób z niepełnosprawnościami – zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 9.

Zasady modernizacji, przebudowy, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej

§ 13. 1. W ramach uzbrojenia terenu:

- 1) dopuszcza się budowę nowych oraz zachowanie i użytkowanie istniejących sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej, w tym ich przebudowę, rozbudowę oraz remont;
- 2) ustala się lokalizację sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających tereny dróg, z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych, z zastrzeżeniem pkt 3;

- 3) dopuszcza się lokalizację sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej na działkach budowlanych w pasach terenów pomiędzy liniami rozgraniczającymi a liniami zabudowy oraz w pozostałej części działek budowlanych, pod warunkiem zachowania możliwości zagospodarowania działki budowlanej zgodnie z przeznaczeniem, określonymi w planie zasadami zabudowy i zagospodarowania terenu oraz wymogami przepisów odrębnych;
- 4) wymogu pkt 2 i 3 nie stosuje się do sieci wewnętrznych;
- 5) dla sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej nakazuje się zapewnienie dostępu w celu wykonywania bieżących konserwacji i napraw;
- 6) ustala się powiązanie sieci z układem zewnętrznym poprzez sieci lokalizowane w obszarze, zgodnie z ustaleniami pkt 2 i 3.

2. W ramach zaopatrzenia w wodę:

- 1) ustala się zaopatrzenie w wodę na cele bytowe, gospodarcze i przeciwpożarowe z sieci wodociągowej;
- 2) ustala się minimalną średnicę przewodów sieci wodociągowej – 63 mm; wymogu nie stosuje się do przyłączy i sieci wewnętrznych, z zastrzeżeniem, że parametry sieci muszą umożliwiać jej wykorzystanie do celów przeciwpożarowych;
- 3) ustala się wyposażenie sieci w hydranty przeciwpożarowe, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych;
- 4) ustala się główne źródło zaopatrzenia w wodę - wodociągi zlokalizowane w ulicy Wyszogrodzkiej, ulicy Granicznej, ulicy Górnej, ulicy Źródlanej i ulicy Filtrowej.

3. W ramach odprowadzania ścieków sanitarnych:

- 1) ustala się realizację rozdzielczego systemu odprowadzania ścieków sanitarnych oraz wód opadowych i roztopowych;
- 2) ustala się budowę, przebudowę i rozbudowę sieci w systemach grawitacyjnych i ciśnieniowych;
- 3) ustala się minimalną średnicę sieci kanalizacji sanitarnej, z wyjątkiem przyłączy i sieci wewnętrznych:
 - a) sieci grawitacyjnej – 200 mm,
 - b) sieci ciśnieniowej – 50 mm;
- 4) zakazuje się odprowadzania ścieków sanitarnych do kanalizacji deszczowej;
- 5) zakazuje się odprowadzania nieoczyszczonych ścieków sanitarnych do wód lub do ziemi;
- 6) ustala się sposób odprowadzenia ścieków sanitarnych poprzez istniejące i projektowane sieci zlokalizowane w ulicy Wyszogrodzkiej, ulicy Granicznej, ulicy Górnej, ulicy Źródlanej i ulicy Filtrowej.

4. W ramach odprowadzania wód opadowych i roztopowych:

- 1) nakazuje się zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w miejscu ich powstania;
- 2) nakazuje się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do ziemi na nieutwardzony teren działki, do zbiorników infiltracyjnych lub infiltracyjno-odparowujących, do zbiorników retencyjnych z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych, z zastrzeżeniem, że w przypadku gdy warunki lokalne nie pozwalają na zagospodarowanie całości wód opadowych i roztopowych w obrębie działki budowlanej – dopuszcza się odprowadzenie ich nadmiaru do sieci kanalizacji deszczowej, na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 3) zakazuje się zagospodarowania wód opadowych i roztopowych na działce budowlanej w sposób zmieniający stosunki wodne na sąsiednich działkach budowlanych;
- 4) dopuszcza się wykorzystanie wód opadowych i roztopowych na cele bytowe, gospodarcze i przeciwpożarowe;
- 5) nakazuje się podczyszczenie wód opadowych i roztopowych pochodzących z zanieczyszczonych powierzchni szczelnych oraz ujęcie ich w szczelne, otwarte lub zamknięte systemy kanalizacyjne przed ich odprowadzeniem do ziemi lub do sieci kanalizacji deszczowej, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych dotyczących gospodarki wodami;
- 6) zakazuje się odprowadzania wód opadowych i roztopowych do kanalizacji sanitarnej;

- 7) ustala się jako główne odbiorniki wód opadowych i roztopowych odprowadzonych do sieci kanalizacji deszczowej kolektory w ulicy Wyszogrodzkiej, ulicy Granicznej, ulicy Górnej, ulicy Źródlanej i ulicy Filtrowej;
- 8) ustala się minimalną średnicę przewodów sieci kanalizacji deszczowej – 250 mm.

5. W ramach zaopatrzenia w gaz:

- 1) ustala się zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej;
- 2) dopuszcza się wykorzystanie gazu w urządzeniach wytwarzających ciepło lub urządzeniach kogeneracyjnych;
- 3) ustala się lokalizację szafek gazowych w liniach ogrodzeń z dostępem od strony ulicy;
- 4) ustala się minimalną średnicę przewodów sieci – 32 mm, przy czym parametry sieci muszą umożliwiać wykorzystanie gazu do celów grzewczych.

6. W ramach zaopatrzenia w ciepło i chłód:

- 1) ustala się zaopatrzenie w ciepło dla celów grzewczych i ciepłej wody użytkowej z sieci ciepłowniczej, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła wykorzystujących jako nośnik energii: energię elektryczną, gaz, produkty ropopochodne, paliwa stałe o niskiej zawartości siarki i popiołu lub odnawialne źródła energii, w szczególności: kolektory słoneczne, pompy ciepła oraz urządzenia kogeneracyjne, z zachowaniem wymogów ust. 9;
- 3) ustala się zaopatrzenie w chłód z indywidualnych źródeł chłodu;
- 4) zakazuje się lokalizacji urządzeń zaopatrzenia w chłód lub ciepło na elewacjach budynków od strony przestrzeni publicznych;
- 5) zakaz, o którym mowa w pkt 4 nie dotyczy czerpni, wyrzutni powietrza oraz urządzeń umieszczanych na dachach budynków.

7. W ramach zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej lub indywidualnych źródeł wykorzystujących odnawialne źródła energii, z zachowaniem wymogów ust. 9;
- 2) nakazuje się budowę sieci elektroenergetycznych wyłącznie jako kablowe, doziemne;
- 3) zakazuje się lokalizacji nowych napowietrznych linii elektroenergetycznych, z wyjątkiem napowietrznych linii elektroenergetycznych o napięciu 110 kV i 220 kV;
- 4) dopuszcza się przebudowę lub remont istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych;
- 5) ustala się realizację stacji transformatorowych w formie słupowej, wewnętrznej lub kontenerowej.

8. W ramach telekomunikacji:

- 1) ustala się obsługę odbiorców w oparciu o istniejącą i projektowaną infrastrukturę przewodową i bezprzewodową;
- 2) dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń radiowych sieci telekomunikacyjnych, w tym anten i stacji bazowych na terenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług, oznaczonym symbolem 1MW-U oraz terenach usług, oznaczonych symbolami 1U-3U wyłącznie na dachach budynków;
- 3) nakazuje się budowę sieci telekomunikacyjnych wyłącznie jako kablowe, doziemne;
- 4) zakazuje się lokalizacji nowych napowietrznych linii telekomunikacyjnych, z wyłączeniem terenu II;
- 5) zakazuje się lokalizacji wolnostojących masztów telekomunikacyjnych.

9. W ramach wykorzystania odnawialnych źródeł energii dopuszcza się:

- 1) lokalizację mikroinstalacji odnawialnych źródeł energii, z wyjątkiem biogazowni oraz elektrowni wiatrowych;
- 2) lokalizację urządzeń wytwarzających energię z energii promieniowania słonecznego o mocy większej niż mikroinstalacje, wyłącznie na dachach budynków.

Rozdział 10.

Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

§ 14. 1. Ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, w związku z uchwaleniem planu:

- 1) dla terenów oznaczonych symbolami: **MN, MN-U, MW-U, U, U-I**, – w wysokości 30%;
- 2) dla pozostałych terenów – w wysokości 1%.

DZIAŁ II.

Ustalenia szczegółowe

Rozdział 1.

Ustalenia szczegółowe dla terenów 1MN – 9MN

§ 15. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MN – 9MN** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: usługi nieuciążliwe w formie lokali wbudowanych w budynki mieszkalne, o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku.

2. W zakresie zasad, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) formę zabudowy: wolnostojąca lub bliźniacza;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 40 %;
- 4) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 45 %;
- 5) maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych:
 - a) dla budynków mieszkalnych: 3,
 - b) dla budynków gospodarczych i garaży: 1;
- 6) maksymalną wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków mieszkalnych: 10 m,
 - b) dla budynków gospodarczych i garaży: 4 m,
 - c) dla altan i wiat: 4 m,
 - d) dla pozostałych obiektów budowlanych: zgodnie z ograniczeniami określonymi w § 10 ust. 1, związanymi z bezpieczeństwem ruchu lotniczego;
- 7) nadziemną intensywność zabudowy:
 - a) minimalną: 0,1,
 - b) maksymalną: 1,1;
- 8) w zakresie kształtowania dachów:
 - a) dach dwuspadowy lub wielospadowy, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 20° do 45°, z zastrzeżeniem § 7 ust. 12,
 - b) dopuszcza się realizację dachów płaskich, w tym dachy zielone, z zastrzeżeniem § 7 ust. 12.

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

4. W zakresie obsługi komunikacyjnej terenów – nakazuje się obsługę komunikacyjną z terenów przyległych dróg publicznych, przy czym dla terenu:

- 1) **1MN** - z terenów: dróg lokalnych 1KDL lub 2KDL, dróg dojazdowych 1KDD lub 2KDD;
- 2) **2MN** - z terenów: dróg lokalnych 1KDL lub 2KDL, dróg dojazdowych 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD;
- 3) **3MN** - z terenów: dróg lokalnych 1KDL lub 2KDL, dróg dojazdowych 4KDD lub 5KDD, oraz z ulicy Górnej znajdującej się poza obszarem planu;

- 4) **4MN** - z terenów: drogi lokalnej 2KDL, dróg dojazdowych 6KDD lub 7KDD;
 - 5) **5MN** – z terenów: drogi lokalnej 2KDL, dróg dojazdowych 7KDD, 8KDD, 9KDD oraz terenu komunikacji drogowej wewnętrznej 1KR;
 - 6) **6MN** - z terenów: drogi lokalnej 2KDL, dróg dojazdowych 8KDD lub 9KDD, oraz z ulicy Górnej znajdującej się poza obszarem planu;
 - 7) **7MN** - z terenów: dróg dojazdowych 7KDD, 9KDD, 10KDD;
 - 8) **8MN** - z terenów: dróg dojazdowych 9KDD, 10KDD, 11KDD;
 - 9) **9MN** - z terenów: dróg dojazdowych 9KDD lub 11KDD, oraz z ulicy Górnej znajdującej się poza obszarem planu;
5. Ustala się wymaganą liczbę miejsc do parkowania – zgodnie z § 12 ust. 4.

Rozdział 2.

Ustalenia szczegółowe dla terenów 1MN-U – 8MN-U

§ 16.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MN-U – 8MN-U** ustala się przeznaczenie: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług.

2. W zakresie zasad, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 35 %;
- 3) maksymalny udział powierzchni zabudowy : 50 %;
- 4) maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych:
 - a) dla budynków mieszkalnych i usługowych 3,
 - b) dla budynków gospodarczych i garaży: 1;
- 5) maksymalną wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków mieszkalnych i usługowych: 10 m,
 - b) dla budynków gospodarczych i garaży: 5 m,
 - c) dla altan i wiat: 4 m,
 - d) dla pozostałych obiektów budowlanych: zgodnie z ograniczeniami określonymi w § 10 ust. 1, związanymi z bezpieczeństwem ruchu lotniczego;
- 6) nadziemną intensywność zabudowy:
 - a) minimalną: 0,1,
 - b) maksymalną: 1,1;
- 7) w zakresie kształtowania dachów:
 - a) dach dwuspadowy lub wielospadowy, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 20° do 45°, z zastrzeżeniem § 7 ust. 12,
 - b) dopuszcza się realizację dachów płaskich, w tym dachy zielone, z zastrzeżeniem § 7 ust. 12.

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

4. Wyznacza się, z wyjątkiem terenów 1MN-U, 2MN-U, 3MN-U, granice strefy technologicznej od napowietrznej linii elektroenergetycznej o napięciu 110 kV - zgodnie z §10 ust. 4.

5. Wyznacza się na terenie 7MN-U granice strefy bezpieczeństwa od rurociągów przesyłowych - zgodnie z §10 ust. 9.

6. Wyznacza się na terenie 8MN-U granice strefy technologicznej od napowietrznej linii elektroenergetycznej o napięciu 220 kV - zgodnie z §10 ust. 8.

7. W zakresie obsługi komunikacyjnej terenów – nakazuje się obsługę komunikacyjną z terenów przyległych dróg publicznych, przy czym dla terenu:

- 1) **1MN-U** - z terenów: drogi zbiorczej 1KDZ, dróg lokalnych 1KDL lub 2KDL;
- 2) **2MN-U** - z terenów: drogi zbiorczej 1KDZ, drogi lokalnej 2KDL;
- 3) **3MN-U** - z terenu drogi lokalnej 4KDL;
- 4) **4MN-U** - z terenów: dróg lokalnych 3KDL lub 4KDL;
- 5) **5MN-U** - z terenów: dróg lokalnych 3KDL lub 4KDL, drogi dojazdowej 12KDD;
- 6) **6MN-U** - z terenów: drogi lokalnej 4KDL, dróg dojazdowych 12KDD lub 13KDD;
- 7) **7MN-U, 8MN-U** - z terenu drogi lokalnej 4KDL.

8. Ustala się wymaganą liczbę miejsc do parkowania – zgodnie z § 12 ust. 4.

Rozdział 3.

Ustalenia szczegółowe dla terenu 1MW-U

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

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług;
- 2) dopuszcza się budynki usługowe wolnostojące lub lokale usługowe wbudowane w parterach budynków mieszkalnych;
- 3) zakazuje się lokalizacji budynków gospodarczych, garaży i wiat, z wyłączeniem: wolnostojących garaży wielopoziomowych, garaży podziemnych, wiat nad miejscami gromadzenia odpadów stałych i miejscami postojowymi dla rowerów;
- 4) dopuszcza się garaże wbudowane w bryły budynków.

2. W zakresie zasad, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 35 %;
- 3) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 50 %;
- 4) maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych budynków: 3;
- 5) maksymalną wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków: 10 m,
 - b) dla altan i wiat: 4 m,
 - c) dla pozostałych obiektów budowlanych: zgodnie z ograniczeniami określonymi w § 10 ust. 1, związanymi z bezpieczeństwem ruchu lotniczego;
- 6) nadziemną intensywność zabudowy:
 - a) minimalną: 0,2,
 - b) maksymalną: 1,0;
- 7) w zakresie kształtowania dachów: dachy płaskie, w tym dachy zielone, z zastrzeżeniem § 7 ust. 12.

3. Wyznacza się granice strefy technologicznej od napowietrznej linii elektroenergetycznej o napięciu 220 kV- zgodnie z §10 ust. 8.

4. Wyznacza się granice strefy bezpieczeństwa od rurociągów przesyłowych - zgodnie z §10 ust. 9.

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

6. W zakresie obsługi komunikacyjnej terenu **1MW-U** – nakazuje się obsługę komunikacyjną z terenów przyległych dróg publicznych: drogi zbiorczej 2KDZ, drogi lokalnej 5KDL.

7. Ustala się wymaganą liczbę miejsc do parkowania – zgodnie z § 12 ust. 4.

Rozdział 4.

Ustalenia szczegółowe dla terenów 1U – 4U

§ 18. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1U – 4U** ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren usług;
 - 2) dla terenów 1U, 3U, 4U zakazuje się lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².
2. W zakresie zasad, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu ustala się:
- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
 - 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:
 - a) na terenach 1U, 2U - 20 %,
 - b) na terenach 3U, 4U - 10 %;
 - 3) maksymalny udział powierzchni zabudowy:
 - a) na terenach 1U, 2U - 60 %,
 - b) na terenie 3U - 80 %,
 - c) na terenie 4U - 70 %;
 - 4) maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych dla budynków usługowych: 3;
 - 5) maksymalną wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków usługowych:
 - na terenie 1U - 8 m,
 - na terenie 2U – 20 m,
 - na terenie 3U - 15m,
 - na terenie 4U - 10m;
 - b) dla budynków gospodarczych i garaży: 5 m,
 - c) dla altan i wiat: 4 m,
 - d) dla pozostałych obiektów budowlanych: zgodnie z ograniczeniami określonymi w § 10 ust. 1, związanymi z bezpieczeństwem ruchu lotniczego;
 - 6) nadziemną intensywność zabudowy:
 - a) na terenach 1U, 2U, 3U:
 - minimalną: 0,1,
 - maksymalną: 2,0;
 - b) na terenie 4 U:
 - minimalną: 0,1,
 - maksymalną: 1,5;
 - 7) w zakresie kształtowania dachów:
 - a) ustala się dachy płaskie, w tym dachy zielone, z zastrzeżeniem § 7 ust. 12,
 - b) dopuszcza się dachy strome o kącie nachylenia połaci dachowych do 30° - dwuspadowe lub wielospadowe, z zastrzeżeniem § 7 ust. 12.
3. Dla terenu 2U wyznacza się strefę o zwiększonym udziale zieleni, w obszarze strefy:
- 1) nakazuje się pozostawienie minimum 30% powierzchni strefy, w obrębie danej działki budowlanej, w postaci zieleni realizowanej na gruncie rodzimym z zachowaniem istniejących drzew i krzewów;
 - 2) maksymalny udział terenów utwardzonych w powierzchni strefy, w obrębie danej działki budowlanej: 50%.
4. Wyznacza się, granice stref technologicznych od napowietrznych linii elektroenergetycznych o napięciu 110 kV - zgodnie z §10 ust. 4.

5. Wyznacza się na terenach 2U i 3U granice strefy technologicznej od napowietrznej linii elektroenergetycznej o napięciu 220 kV - zgodnie z §10 ust. 8.

6. Wyznacza się na terenach 1U i 2U granice strefy bezpieczeństwa od rurociągów przesyłowych - zgodnie z §10 ust. 9.

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

8. W zakresie obsługi komunikacyjnej terenów – nakazuje się obsługę komunikacyjną z terenów przyległych dróg publicznych, przy czym dla terenu:

- 1) 1U - z ulicy Wyszogrodzkiej znajdującej się poza obszarem planu;
- 2) 2U - z terenu drogi głównej ruchu przyspieszonego 1KDR;
- 3) 3U - z terenu drogi lokalnej 4KDL;
- 4) 4U - z terenów: drogi zbiorczej 2KDZ, drogi lokalnej 4KDL lub drogi dojazdowej 13KDD.

9. Ustala się wymaganą liczbę miejsc do parkowania – zgodnie z § 12 ust. 4.

Rozdział 5.

Ustalenia szczegółowe dla terenu 1U-I - 2U-I

§ 19. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1U-I, 2U-I ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren usług lub infrastruktury technicznej;
- 2) zakazuje się lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².

2. W zakresie zasad, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów ustala się:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:
 - a) na terenie 1U-I - 20 %,
 - b) na terenie 2U-I - 10 %;
- 3) maksymalny udział powierzchni zabudowy:
 - a) na terenie 1U-I - 70 %,
 - b) na terenie 2U-I - 70 %;
- 4) maksymalną wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków usługowych: 15 m,
 - b) dla pozostałych obiektów budowlanych: 20 m;
- 5) nadziemną intensywność zabudowy:
 - a) minimalną: 0,1,
 - b) maksymalną:
 - na terenie 1U-I – 1,5,
 - na terenie 2U-I – 2,0;
- 6) w zakresie kształtowania dachów:
 - a) ustala się dachy płaskie, w tym dachy zielone, z zastrzeżeniem § 7 ust. 12,
 - b) dopuszcza się dachy o kącie nachylenia połaci dachowych do 30° - dwuspadowe lub wielospadowe, z zastrzeżeniem § 7 ust. 12.

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

4. W zakresie obsługi komunikacyjnej terenów 1U-I, 2U-I – nakazuje się obsługę komunikacyjną z terenów przyległych dróg publicznych: drogi lokalnej 4KDL lub z ulicy Wyszogrodzkiej znajdującej się poza obszarem planu.

5. Ustala się wymaganą liczbę miejsc do parkowania – zgodnie z § 12 ust. 4.

Rozdział 6.

Ustalenia szczegółowe dla terenu II

§ 20. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **II** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren infrastruktury technicznej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: teren usług o funkcji handlowo-usługowej lub biurowej, z wyłączeniem usług handlu wielkopowierzchniowego.

2. W zakresie zasad, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 20 %;
- 3) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 60 %;
- 4) maksymalną wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków: 15 m;
 - b) dla urządzeń infrastruktury technicznej, ich części budowlanych oraz związanych z nimi budowli, zgodnie z § 10 ust.1;
- 5) nadziemną intensywność zabudowy:
 - a) minimalną: 0,1,
 - b) maksymalną: 1,5;
- 6) w zakresie kształtowania dachów:
 - a) ustala się dachy płaskie, w tym dachy zielone, z zastrzeżeniem § 7 ust. 12,
 - b) dopuszcza się dachy strome o kącie nachylenia połaci dachowych do 30° - dwuspadowe lub wielospadowe, z zastrzeżeniem § 7 ust. 12.

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

4. W zakresie obsługi komunikacyjnej terenu **II** – nakazuje się obsługę komunikacyjną z terenu przyległej drogi publicznej - drogi lokalnej 4KDL.

5. Ustala się wymaganą liczbę miejsc do parkowania – zgodnie z § 12 ust. 4.

Rozdział 7.

Ustalenia szczegółowe dla terenów 1ZP – 3ZP

§ 21. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1ZP – 3ZP** ustala się przeznaczenie terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren zieleni urządzonej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: teren infrastruktury technicznej.

2. W zakresie zasad, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji budynków;
- 2) zakaz lokalizacji zieleni wysokiej, z wyjątkiem terenu 1ZP;
- 3) dopuszcza się realizację: obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, dojazdów i dojazdów, dróg rowerowych, obiektów małej architektury;
- 4) dla terenu 1ZP dopuszcza się urządzenia związane ze sportem i rekreacją;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 70 %;
- 6) maksymalną wysokość obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej – 12 m, z zastrzeżeniem ustaleń § 10 ust. 1.

3. Wyznacza się na terenach 2ZP i 3ZP strefę bezpieczeństwa od rurociągów przesyłowych - zgodnie z §10 ust. 9.

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

5. W zakresie obsługi komunikacyjnej terenów – nakazuje się obsługę komunikacyjną z terenów przyległych dróg publicznych, przy czym dla terenu:

- 1) **1ZP** - z terenów dróg lokalnych 8KDD i 9KDD;
- 2) **2ZP** - z terenów: drogi zbiorczej 2KDZ, drogi lokalnej 5KDL;
- 3) **3ZP** - z terenu drogi zbiorczej 2KDZ.

Rozdział 8.

Ustalenia szczegółowe dla terenu 1KDR

§ 22. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDR** ustala się przeznaczenie podstawowe: teren drogi głównej ruchu przyspieszonego.

2. Ustala się szerokość w liniach rozgraniczających dla terenu **1KDR** – od 68 m do 103 m, zgodnie z rysunkiem planu, z lokalnymi poszerzeniami w rejonie skrzyżowań.

3. W zakresie zasad, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,01%.

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

Rozdział 9.

Ustalenia szczegółowe dla terenów 1KDZ - 2KDZ

§ 23. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDZ, 2KDZ** ustala się przeznaczenie podstawowe: teren drogi zbiorczej.

2. Ustala się szerokość w liniach rozgraniczających:

- 1) dla terenu **1KDZ** – od 22,8 m do 27,8 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dla terenu **2KDZ** – od 25 m do 42 m, zgodnie z rysunkiem planu, z lokalnymi poszerzeniami w rejonie skrzyżowań.

3. W zakresie zasad, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,01%.

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

Rozdział 10.

Ustalenia szczegółowe dla terenów 1KDL - 5KDL

§ 24. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDL, 2KDL, 3KDL, 4KDL, 5KDL** ustala się przeznaczenie podstawowe: teren drogi lokalnej.

2. Ustala się szerokość w liniach rozgraniczających:

- 1) dla terenów **1KDL, 2KDL, 3KDL** – 20 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- 2) dla terenu **4KDL** – od 10 m do 12,7 m, zgodnie z rysunkiem planu, z lokalnymi poszerzeniami w rejonie skrzyżowań;
- 3) dla terenu **5KDL** – 15 m, zgodnie z rysunkiem planu.

3. W zakresie zasad, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 0,01%.

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

Rozdział 11.

Ustalenia szczegółowe dla terenów 1KDD - 13KDD

§ 25. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD, 9KDD, 10KDD, 11KDD, 12KDD, 13KDD** ustala się przeznaczenie podstawowe: teren drogi dojazdowej.

2. Ustala się szerokość w liniach rozgraniczających:

- 1) dla terenu **1KDD** – od 6,2 m do 12 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dla terenów **2KDD, 3KDD, 4KDD** – 12 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) dla terenu **5KDD** – od 12 m do 15 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) dla terenu **6KDD** – 12 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) dla terenu **7KDD** – od 11,6 m do 12 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) dla terenu **8KDD** – 12 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 7) dla terenu **9KDD** – od 6 m do 6,7 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 8) dla terenu **10KDD** – od 6 m do 11 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 9) dla terenu **11KDD** – od 6 m do 12 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 10) dla terenu **12KDD** – 8 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 11) dla terenu **13KDD** – 12 m, zgodnie z rysunkiem planu.

3. W zakresie zasad, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,01%.

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

Rozdział 12.

Ustalenia szczegółowe dla terenu 1KP

§ 26. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KP** ustala się przeznaczenie podstawowe: teren komunikacji pieszo-rowerowej.

2. Ustala się szerokość w liniach rozgraniczających dla terenu **1KP** – 3 m, zgodnie z rysunkiem planu.

3. W zakresie zasad, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,01%.

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

Rozdział 13.

Ustalenia szczegółowe dla terenu 1KR

§ 27. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KR** ustala się przeznaczenie podstawowe: teren komunikacji drogowej wewnętrznej.

2. Ustala się szerokość w liniach rozgraniczających dla terenu **1KR** – 12 m, zgodnie z rysunkiem planu.

3. W zakresie zasad, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,01%.

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

DZIAŁ III.

Przepisy końcowe

§ 28. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Płocka.

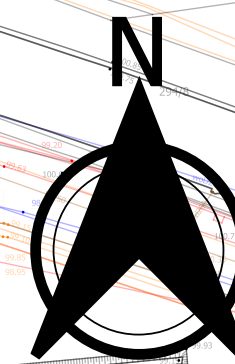
§ 29. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

Przewodniczący Rady Miasta Płocka

Artur Jaroszewski

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego "Filtrowa - Popieluski" w Płocku

Załącznik nr 1 do uchwały nr
Rady Miasta Płocka
z dnia 2025 r.



Oznaczenia obowiązujące:

- Granica obszaru objętego planem
- Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- ∇ Nieprzekraczalne linie zabudowy
- ↔ Odległości określone w metrach
- MN - Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- MN-U - Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług
- MW-U - Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług
- U - Tereny usług
- U-I - Tereny usług lub infrastruktury technicznej
- I - Teren infrastruktury technicznej
- ZP - Tereny zieleni urządzonej
- KDR - Teren drogi głównej ruchu przyspieszonego
- KDZ - Tereny dróg zbiorczych
- KDL - Tereny dróg lokalnych
- KDD - Tereny dróg dojazdowych
- KR - Teren komunikacji drogowej wewnętrznej
- KP - Teren komunikacji pieszo-rowerowej
- Strefa technologiczna od napowietrznej linii elektroenergetycznej o napięciu 220 kV
- Strefy technologiczne od napowietrznych linii elektroenergetycznych o napięciu 110 kV
- Strefa bezpieczeństwa od rurociągów przesyłowych
- Strefa ochronna od magistrali wodociągowej
- Stanowiska archeologiczne
- Strefa o zwiększonym udziale zieleni
- Granica pomiedzy strefą parkingową III i strefą parkingową IV
- 150 Zasięg powierzchni ograniczających przeszkody dla lotniska (wartości w m n.p.m.)

Oznaczenia informacyjne:

ul. Graniczna - nazwy ulic

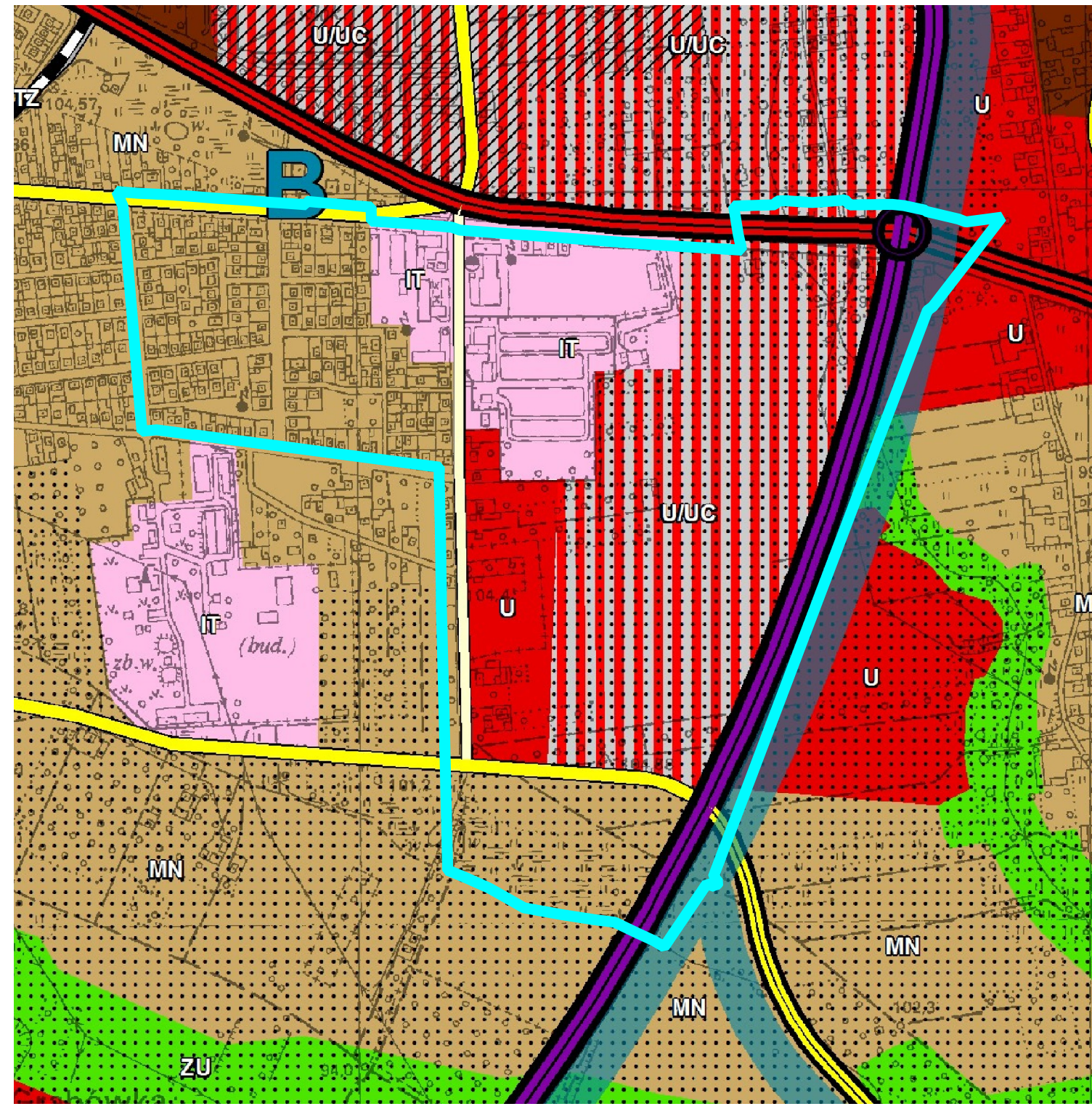
Układ współrzędnych 2000 (strefa VII) – EPSG:2178

Informacja o źródle pochodzenia użytego materiału państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego:

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego sporządzony został na podkładzie urzędowej kopii mapy zasadniczej pozyskanej z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego.

Licencja nr WGD-I-ZD.6642.2.9.2024_1462_P

Wyrzys Studium Uwarunkowań i Kierunków
Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Płocka



SKALA 1:7500

Legenda

- granica miasta Płocka
- granice stref funkcjonalnych
- granica obszaru historycznej zabudowy śródmiejskiej
- Struktura funkcjonalna
- S centralny obszar wielofunkcyjny
- MW obszary o dominującej funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej
- MN obszary o dominującej funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej
- U obszary o dominującej funkcji usługowej
- U-I obszary o dominującej funkcji usługowej (możliwość rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni szczytowej powyżej 2000m²)
- PU obszary o dominującej funkcji produkcyjno-usługowej
- PU/E obszary o dominującej funkcji produkcyjno-usługowej z możliwością lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z konwencjonalnych i odnawialnych źródeł
- P obszary o dominującej funkcji przemysłowej
- IT obszary o dominującej funkcji związanej z urządzeniami infrastruktury technicznej
- LT obszary lokalizacji lotniska
- RK obszary o dominującej funkcji rekreacyjno-sportowej
- ZC obszary omentary
- ZU obszary zieleni urządzonej
- ZD obszary ogrodów działkowych
- ZL obszary lasów
- ZN obszary zieleni naturalnej
- WP obszary wód powierzchniowych
- TZ tereny zamknięte
- Działania urbanistyczne
- rozwoj funkcji
- na obszarze nieurbanizowanym
- przekształcenie funkcji
- na obszarze zurbanizowanym
- na obszarach zurbanizowanych nie oznaczonych szrafem podstawowym działaniem urbanistycznym jest kontynuacja funkcji na obszarze zurbanizowanym
- Układ komunikacyjny
- dwujęzyczne drogi klasy GP
- dwujęzyczne drogi klasy G
- jednojezdniowe drogi klasy G
- dwujęzyczne drogi klasy Z
- jednojezdniowe drogi klasy Z
- wybrane jednojezdniowe drogi klasy L
- węzły drogowe dróg klasy GP
- linie kolejowe

0 10 20 30 40 50 m

SKALA 1:1000

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w Miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego „Filtrowa - Popieluszki” 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 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688 z późn. zm.), art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153 z późn. zm.) oraz ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2024 r. poz. 1530 z późn. zm.) - Rada Miasta Płocka rozstrzyga, co następuje:

1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokojeniu zbiorowych potrzeb wspólnoty stanowiące, zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym, zadania własne gminy zapisane w niniejszym planie obejmują budowę dróg publicznych oraz infrastruktury technicznej niezbędnej do obsługi przedmiotowych terenów.
2. Finansowanie inwestycji ujętej w pkt 1 może być realizowane z następujących źródeł: środki własne budżetu Miasta, środki zewnętrzne w ramach, między innymi: dotacji unijnych, dotacji samorządu województwa oraz inne źródła w oparciu o obowiązujące przepisy odrębne i zawarte umowy.
3. Finansowanie inwestycji ujętej w pkt 1 podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych.
4. Terminy oraz sposób realizacji i finansowania inwestycji ujętej w pkt 1 określone zostaną w strategiach, planach i programach oraz wieloletniej prognozie finansowej.

Załącznik nr 3 do uchwały Nr

Rady Miasta Płocka

z dnia 2025 r.

Zalacznik3.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę