

**UCHWAŁA Nr 1041/L/02
RADY MIASTA PŁOCKA
z dnia 26 lutego 2002 roku**

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego przy ul. Zubrzyckiego w Płocku.

Na podstawie art. 7 i art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1999r. Nr 15, poz. 139, Dz.U. Nr 41, poz. 412 i Nr 111, poz. 1279, z 2000r. Nr 12, poz. 136, Nr 109, poz. 1157 i Nr 120, poz. 1268 oraz z 2001r. Nr 5, poz. 42, Nr 14, poz. 124, Nr 100, poz. 1085, Nr 115, poz. 1229 i Nr 154, poz. 1804) oraz art. 7 ust. 1 i art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591), w związku z art. 92 ust. 3 ustawy z dnia 5 czerwca 1998r. o samorządzie powiatowym (t.j. Dz.U. z 2001r. Nr 142, poz. 1592),

Rada Miasta Płocka uchwala, co następuje:

**Rozdział 1
Przepisy ogólne**

§ 1.

Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego przy ul. Zubrzyckiego w Płocku, zwany dalej "planem".

§ 2.

1. Plan obejmuje obszar o powierzchni ok. 0,69 ha, położony we wschodniej części miasta na osiedlu Podolszyce Południe w Płocki, którego granice wyznaczają:
 - od strony północnej - linia oznaczona na rysunku planu literami **A-C-D-E**, stanowiąca południową granicę działek oznaczonych numerami ewid. od 3249/22 do 3249/30, oraz od 3249/12 do 3249/15,
 - od strony wschodniej i południowo - wschodniej - linia oznaczona na rysunku planu literami **E-F-G**,
 - od strony południowej - linia oznaczona na rysunku planu literami **G-H**, stanowiąca północną granicę działek oznaczonych numerami ewid. od 607/1 do 607/6, 568/6, 568/5 i 554/3,
 - od strony zachodniej - linia oznaczona na rysunku planu literami **A-H** stanowiąca wschodnią linię rozgraniczającą projektowanej ulicy Zubrzyckiego - **49KD** (zgodnie z miejscowym planem szczegółowym zagospodarowania przestrzennego Osiedli Podolszyce Północ i Podolszyce Południe w Płocku, uchwalonym uchwałą Nr 109/VII/94 Rady Miasta Płocka z dnia 6 grudnia 1994r. - Dz.Urz. Woj. Płockiego Nr 9, poz. 141 z dnia 8 grudnia 1994r.
2. Integralną częścią planu jest rysunek planu w skali 1:500.

§ 3.

Celem regulacji zawartych w ustalenia planu jest:

1. Zmiana dotychczasowego przeznaczenia terenu umożliwiająca wprowadzenie nowych zasad zabudowy i zagospodarowania.
2. Stworzenie podstaw materialno - prawnych do wydawania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.
3. Ochrona interesów publicznych o znaczeniu lokalnym w zakresie komunikacji, inżynierii i ekologii.

§ 4.

Przedmiotem planu są ustalenia obejmujące:

- 1) Przeznaczenia terenów objętych obszarem planu pod:
 - a) zabudowę mieszkaniowo - usługową, oznaczone na rysunku planu symbolem **MNU**,
 - b) zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, oznaczone na rysunku plany symbolem **MN**,
 - c) zielen ogrodową, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZO**,
 - d) komunikację, oznaczone na rysunku planu symbolem **KD** i **KPJ**,
 - e) projektowaną stację transformatorową, oznaczone na rysunku planu symbolem **TE**.
- 2) Linie rozgraniczające oraz nieprzekraczalne i ściśle określone linie zabudowy.
- 3) Zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej.
- 4) Warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz urządzenia terenu.
- 5) Zasady podziału terenu.
- 6) Zasady obsługi komunikacyjnej terenu.

§ 5.

Ilekroć w uchwale jest mowa o:

1. ustawie - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 1999r. Nr 15, poz. 139, Nr 41, poz. 412, Nr 111, poz. 1279, z 2000r. Nr 12, poz. 136),
2. przepisach szczególnych i odrębnych - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych (art. 104 Kodeksu postępowania administracyjnego),
3. planie - należy przez to rozumieć ustalenia zawarte w niniejszej uchwale wraz z rysunkiem planu, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
4. rysunku planu - należy przez to rozumieć rysunek planu sporządzony na mapie w skali 1:500, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały,
5. przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie - taką funkcję, która powinna przeważać (co najmniej 50%) na terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi,
6. przeznaczeniu dopuszczalnym - należy przez to rozumieć inne przeznaczenie terenu, nie stwarzające uciążliwości dla funkcji podstawowej,
7. terenie - należy przez to rozumieć teren, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony symbolami literowymi, o ile z treści przepisy nie wynika inaczej,
8. uciążliwości obiektów i urządzeń - należy przez to rozumieć negatywne ich oddziaływanie na otoczenie, powodowane emisją gazów i pyłów, zapachów, hałasu, promieniowania itp., a także wynikające ze wzmożonego ruchu pojazdów związanego z funkcjonowaniem tych obiektów i urządzeń,
9. linii rozgraniczającej - należy przez to rozumieć granice pomiędzy terenami o różnym sposobie użytkowania, zagospodarowania lub różnym przeznaczeniu podstawowym, różnej funkcji, w tym również ulic, ustalone niniejszym planem,
10. ściśle określonej linii zabudowy - należy przez to rozumieć granicę obowiązującego sytuowania frontowych ścian budynków (obiektów kubaturowych) zaliczonych wg obowiązujących norm do kubatury budynku w całości,
11. nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć możliwość swobodnego sytuowania budynków (obiektów kubaturowych) lecz bez prawa przekroczenia tej linii,

oznaczonej na rysunku planu,

12. powierzchni biologicznie czynnej - należy przez to rozumieć powierzchnię terenu nieutwardzoną warstwą gleby, pokrytą trwałą roślinnością, a także nawierzchnię trawiastą urządzeń sportowych i rekreacyjnych.

Rozdział 2

Ustalenia ogólne dla całego obszaru

§ 6.

Teren objęty planem znajduje się w bezpośrednim sąsiedztwie Zespołu Przyrodniczo-Krajobrazowego Jaru rzeki Rosicy, utworzonego uchwałą nr 297/XV/99 Rady Miasta Płocka z dnia 29 czerwca 1999r. W celu ochrony zespołu należy przestrzegać ustaleń w/w uchwały.

§ 7.

1. Ustala się:

- 1) linie rozgraniczające oznaczone na rysunku planu,
- 2) ściśle określone linie zabudowy wzdłuż projektowanej ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem **49KD**,
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy wzdłuż ciągów komunikacyjnych, oznaczonych symbolami **KD** i **KPJ**, wg oznaczenia na rysunku planu.

2. Na terenie objętym planem ustala się zakaz lokalizowania obiektów i urządzeń produkcyjnych, handlu hurtowego i innych, mogących powodować wzmożonych ruch pojazdów bądź inną uciążliwość dla otoczenia.

3. Na terenie objętym planem ustala się zakaz lokalizowania wolnostojących budynków gospodarczych i garażowych.

4. Na terenie objętym planem ustala się zakaz lokalizowania budynków tymczasowych (w rozumieniu przepisów prawa budowlanego).

5. Plan ustala zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej:

- 1) Zaopatrzenie w wodę z miejskiej sieci wodociągowej:
 - a) trasy wodociągów w liniach rozgraniczających ulic,
 - b) dopuszcza się możliwość lokalizacji i przebiegu tras wodociągów poza liniami rozgraniczającymi ulic.
- 2) Odprowadzenie ścieków sanitarnych do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej:
 - a) trasy kanalizacji sanitarnych w liniach rozgraniczających ulic,
 - b) dopuszcza się możliwość lokalizacji i przebiegu tras kanalizacji sanitarnej poza liniami rozgraniczającymi ulic,
 - c) zakaz innego, niż kanalizacja miejsca sposobu odprowadzania ścieków sanitarnych.
- 3) Odprowadzenia wód opadowych z jezdni projektowanych ulic do kanalizacji deszczowej w liniach rozgraniczających ulic.
- 4) Zaopatrzenie w ciepło z miejskiej sieci ciepłej:
 - a) dopuszcza się stosowanie źródeł lokalnych z wykorzystaniem gazu przewodowego lub energii elektrycznej,
 - b) zakaz stosowania paliwa stałego,
 - c) dopuszcza się możliwość lokalizacji i przebiegu sieci ciepłej poza liniami rozgraniczającymi ulic.

- 5) Zasilanie w energię elektryczną z miejskiej sieci elektroenergetycznej, prowadzonej w liniach rozgraniczających ulic,
 - a) lokalizowanie stacji trafo na terenie oznaczonym symbolem **TE**, z uwzględnieniem przepisów szczególnych,
 - b) dopuszcza się możliwość lokalizacji i przebiegu sieci energetycznej poza liniami rozgraniczającymi ulic.
- 6) Zakaz stosowania napowietrznych linii telekomunikacyjnych i energetycznych.
- 7) Stosowanie technologii i urządzeń ograniczających uciążliwość obiektu do granic działki.
- 8) Lokalizowanie kanalizacji deszczowej w pasie jezdnym, pozostałej infrastruktury technicznej związanej z drogą, zgodnie z przepisami szczególnymi.
6. Na tereni objętym planem ustala się strefę ochrony archeologicznej. Wszelkie prace ziemne winny być prowadzone w uzgodnieniu ze służbami archeologicznymi.
7. Plan ustala obowiązek gromadzenia odpadów stałych w pojemnikach na działkach, oraz ich usuwanie w systemie oczyszczania stosowanym w gospodarce komunalnej miasta.
8. W zakresie obsługi komunikacyjnej plan ustala drogę dojazdową oznaczoną na rysunku planu symbolem **KD** oraz jednoprzestrzenny ciąg pieszo - jezdny oznaczony na rysunku planu symbolem **KPJ**, stanowiące obsługę komunikacyjną terenów przyległych **MN** i **TE**.
9. Dopuszcza się możliwość wykonania ogrodzeń, jako ażurowe o wysokości - 1,8m (łącznie z cokołem), wg indywidualnych decyzji w zakresie formy i materiału. Plan zakazuje stosowania pełnych ogrodzeń z prefabrykatów betonowych.
10. Wywóz ziemi z terenu podczas prac ziemnych prowadzić w uzgodnieniu z służbami miejskimi w zakresie gospodarki komunalnej i ochrony środowiska.

Rozdział 3

Ustalenia szczegółowe

§ 8.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **MNU** ustala się:

1. przeznaczenie podstawowe - jednorodzinną zabudowę mieszkaniową
2. przeznaczenie dopuszczalne - funkcje handlowo - usługowe, których uciążliwość nie wykracza poza granice działki. Funkcje handlowo - usługowe mogą być realizowane jedynie jako lokale wbudowane lub dobudowane do budynków mieszkalnych, z zastrzeżeniem, że nie będą one naruszać ustaleń ust. 3.
3. następujące warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz urządzenia terenu:
 1. maksymalną powierzchnię zabudowy - 60% powierzchni działki,
 2. powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 25% terenu,
 3. powierzchnia usług nie może przekraczać 50% powierzchni użytkowej całego obiektu,
4. w zakresie zabudowy:
 - a) wysokość budynków do dwóch kondygnacji nadziemnych + poddasze użytkowe, tj. do 8m ponad poziomu terenu do gzymsu lub okapu,
 - b) dachy w budynkach mieszkalnych i usługowych o kącie nachylenia 25° - 40°,
4. zapewnienie odpowiedniej ilości miejsc postojowych dla usług wbudowanych w granicach posesji w ilości 3 miejsc na 100m² p.u. lub 1 stanowisko na

3 zatrudnionych i 1 stanowisko na 10 odwiedzających.

5. możliwość podziału, wg zasad określonych na rysunku planu, z zastrzeżeniem, że szerokość frontu działek (od projektowanej ulicy oznaczonej symbolem **49KD**) nie będzie mniejsza niż 20m,
6. obsługę komunikacyjną terenu od strony projektowanej ulicy, oznaczonej na rysunku planu symbolem **49KD**.

§ 9.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **MN** ustala się:

1. przeznaczenie podstawowe - jednorodzinną zabudowę mieszkaniową,
2. nie dopuszcza się innych funkcji niż funkcja podstawowa,
3. następujące warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz urządzenia terenu:
 - 1) maksymalną powierzchnię zabudowy - 40% powierzchni działki,
 - 2) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 40% terenu,
 - 3) w zakresie zabudowy:
 - a) wysokość budynków do dwóch kondygnacji nadziemnych + poddasze użytkowe, tj. do 8m ponad poziom terenu do gzymsu lub okapu,
 - b) dachy w budynkach mieszkalnych o kącie nachylenia 25° - 40°, zakaz stosowania dachów płaskich,
 - 4) możliwość podziału, wg zasad określonych na rysunku planu, pod zabudowę wolnostojącą lub bliźniaczą z zastrzeżeniem, że nowopowstałe działki będą posiadały powierzchnię co najmniej 600m².

§ 10.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **ZO** ustala się:

1. przeznaczenie podstawowe - funkcję zieleni ogrodowej bez prawa zabudowy,
2. nie dopuszcza się innych funkcji niż funkcja podstawowa,
3. możliwość podziału wg zasad określonych na rysunku planu, w celu dodzielenia do działek istniejącej zabudowy mieszkaniowej szeregowej.

§ 11.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **TE** ustala się:

1. przeznaczenie podstawowe - teren pod lokalizowanie stacji trafo z uwzględnieniem przepisów szczególnych,
2. nie dopuszcza się innych funkcji niż funkcja podstawowa,
3. następujące warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz urządzenia terenu:
 - 1) maksymalną powierzchnię zabudowy - 60% powierzchni działki,
 - 2) w zakresie zabudowy:
 - a) wysokość budynków do jednej kondygnacji nadziemnej, tj. do 4m ponad poziom terenu do gzymsu lub okapu,
 - b) dachy o kącie nachylenia 25° - 40°, zakaz stosowania dachów płaskich,

§ 12.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KD** ustala się przeznaczenie podstawowe - komunikację publiczną w postaci drogi dojazdowej służącą do obsługi terenów przyległych **MN** i **TE**.
2. Nie dopuszcza się innych funkcji niż funkcja podstawowa.

§ 13.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KPJ** ustala się przeznaczenie podstawowe - jednoprzestrzenny publiczny ciąg pieszo - jezdny o szerokości 6m w liniach rozgraniczających.
2. Nie dopuszcza się innych funkcji niż funkcja podstawowa.

Rozdział 4 **Przepisy przejściowe i końcowe**

§ 14.

Na podstawie art. 10 ust. 3 oraz art. 36 ust. 3 ustawy dla terenów objętych planem ustala się dla naliczenia jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości stawkę w wysokości 30%.

§ 15.

W granicach terenu objętego niniejszym planem tracą moc ustalenia zawarte w miejscowym planie szczegółowym zagospodarowania przestrzennego osiedli Podolszyce Północ i Podolszyce Południe w Płocku, zatwierdzonego uchwałą Nr 109/VII/94 Rady Miasta Płocka z dnia 6 grudnia 1994r. (Dziennik Urzędowy Województwa Płockiego z 1994r. Nr 9, poz. 141).

§ 16.

Do spraw z zakresu zagospodarowania przestrzennego terenu wszczętych przed dniem wejścia w życie niniejszej uchwały, a nie zakończonych decyzją ostateczną, stosuje się przepisy niniejszej uchwały.

§ 17.

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

§ 18.

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Zarządowi Miasta Płocka.

Przewodniczący
Rady Miasta Płocka

Andrzej Rokicki