

# **UCHWAŁA NR 836/XLIX/2014**

## **Rady Miasta Płocka**

**z dnia 24 czerwca 2014 roku**

w sprawie **Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Trzepowo” w Płocku**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2012 roku poz. 647 z późniejszymi zmianami: Dz. U. z 2012 roku poz. 951, poz. 1445, z 2013 roku poz. 21, 405 i 1238, z 2014 roku poz. 379) oraz art. 7 ust. 1 pkt 1, art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2013 roku poz. 594 z późniejszymi zmianami: Dz. U. z 2013 roku poz. 645 i 1318, z 2014 roku poz. 379) w związku z Uchwałą Nr 412/XXV/2012 Rady Miasta Płocka z dnia 26 czerwca 2012 roku w sprawie: przystąpienia do sporządzenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Trzepowo” w Płocku oraz po stwierdzeniu, że niniejsza uchwała nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Płocka”, przyjętego Uchwałą Nr 565/XXXIII/2013 Rady Miasta Płocka dnia 26 marca 2013 roku **Rada Miasta Płocka uchwala, co następuje:**

### **R O Z D Z I A Ł 1**

#### **USTALENIA OGÓLNE**

##### **§ 1**

#### **Zakres obowiązywania planu**

1. Uchwala się Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Trzepowo” w Płocku, zwany dalej planem, obejmujący obszar o powierzchni około 189 hektarów, położony w północnej części miasta, którego granice wyznaczają:
  - 1) od północy – północna granica miasta;
  - 2) od południa - ulica Wiadukt oraz północno-wschodnie granice terenów przemysłowych dzielnicy Kostrogaj do rzeki Brzeźnicy;
  - 3) od wschodu - rzeka Brzeźnica i linia kolejowa;
  - 4) od zachodu – wschodnia granica „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenów Zakładu Produkcyjnego Polskiego Koncernu Naftowego ORLEN Spółka Akcyjna w Płocku wraz z terenami przyległymi, położonych w granicach administracyjnych miasta Płocka”, przyjętego Uchwałą Nr 299/XVI/03 Rady Miasta Płocka z dnia 28 października 2003 roku, (Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 298 z dnia 26 listopada 2003 roku, poz. 7871).
2. Przedmiotem ustaleń planu jest określenie:
  - 1) przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
  - 2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
  - 3) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
  - 4) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;

- 5) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
  - 6) zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy jako wskaźnika powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalnej wysokości zabudowy, minimalnej liczby miejsc do parkowania i sposobu ich realizacji oraz linii zabudowy i gabarytów obiektów;
  - 7) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych;
  - 8) szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
  - 9) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji i infrastruktury technicznej;
  - 10) stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy;
  - 11) terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym;
  - 12) granic stref ochronnych terenów zamkniętych;
  - 13) sposobu usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg, granic przyległych nieruchomości;
  - 14) zasad i warunków sytuowania obiektów małej architektury, tablic i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń.
3. Ustala się, że na obszarze objętym planem nie zachodzą przesłanki do określenia pozostałych regulacji wymienionych w art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym tj. dotyczących:
- 1) terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych;
  - 2) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

## § 2

Integralną częścią uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1:2000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
- 3) 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 3 do niniejszej uchwały.

## § 3

### **Ustalenia terminologiczne**

1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:
  - 1) **ustawie** – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2012 roku poz. 647 z późn. zm.), o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
  - 2) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
  - 3) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek planu na kopii mapy zasadniczej w skali 1:2000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
  - 4) **obszarze planu** – należy przez to rozumieć obszar objęty planem w granicach określonych w § 1 ust. 1 i przedstawionych na rysunku planu;
  - 5) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar planu o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami

- rozgraniczającymi, oznaczony symbolem literowym wraz z numerem wyróżniającym go spośród innych terenów;
- 6) **przeznaczeniu terenu** - należy przez to rozumieć określoną w ustaleniach szczegółowych funkcję terenu i obiektów budowlanych;
  - 7) **liniach rozgraniczających** - należy przez to rozumieć linie stanowiące granice terenu o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania ustalonych niniejszym planem;
  - 8) **nieprzekraczalnych liniach zabudowy** - należy przez to rozumieć linie, które wyznaczają obszar przeznaczony pod realizację zabudowy kubaturowej, przy czym:
    - a) nie dotyczą one elementów takich jak: schody, podesty, pochylnie, obiekty związane z infrastrukturą techniczną i obsługą komunikacji,
    - b) elementy takie, jak: zadaszenia, fragmenty dachu, balkony, gzymsy, tarasy, mogą wystawać poza te linie nie więcej niż 1,5 m;
  - 9) **maksymalnym wskaźniku powierzchni zabudowy** - należy przez to rozumieć największą nieprzekraczalną wartość procentową, będącą ilorzem sumy powierzchni zabudowy wszystkich budynków położonych w granicach działki do całkowitej powierzchni tej działki;
  - 10) **minimalnym wskaźniku powierzchni biologicznie czynnej** - należy przez to rozumieć najmniejszą dopuszczalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego rozumianego zgodnie z przepisami odrębnymi wyrażoną w procentach w odniesieniu do powierzchni działki lub terenu;
  - 11) **maksymalnej wysokości zabudowy** - należy przez to rozumieć największą nieprzekraczalną wysokość:
    - a) budynków, mierzoną zgodnie z przepisami odrębnymi,
    - b) obiektów budowlanych, mierzoną od poziomu terenu do najwyższej położonego punktu przekrycia obiektu budowlanego lub najwyższej położonego punktu konstrukcji obiektu budowlanego;
  - 12) **infrastrukturze technicznej** - należy przez to rozumieć ogół podziemnych i nadziemnych budowli i obiektów liniowych służących zaopatrzeniu w wodę, odprowadzeniu ścieków i wód opadowych, zaopatrzeniu w energię elektryczną, gaz i ciepło oraz łączności i telekomunikacji.
2. Pojęcia i określenia użyte w ustaleniach planu, a nie zdefiniowane powyżej, należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, Polskimi Normami, a w przypadku ich braku, zgodnie z ich ogólnym rozumieniem słownikowym.

#### § 4

#### **Powiązanie treści ustaleń planu z rysunkiem**

1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
  - 1) oznaczenie ogólne:
    - a) granice obszaru objętego planem,
    - b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
    - c) symbole literowe identyfikujące teren oraz określające jego przeznaczenie;
  - 2) oznaczenia określające warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
    - a) nieprzekraczalna linia zabudowy,
    - b) granica strefy ochrony ekspozycji Zabytkowego Zespołu Sakralnego,
    - c) granica Zespołu Przyrodniczo – Krajobrazowego Jaru rzeki Brzeźnicy,
    - d) granica strefy ochronnej terenów zamkniętych,
    - e) granica strefy technicznej linii elektroenergetycznej wysokiego i najwyższego napięcia.
2. Niewymienione w ust. 1 pozostałe elementy rysunku mają charakter informacyjny.

## § 5

### Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenu

Plan ustala tereny o następujących rodzajach przeznaczenia:

- 1) **U** – teren usługowy;
- 2) **PU** – tereny produkcyjno – usługowe;
- 3) **PU/E** – tereny produkcyjno - usługowe i energetyki;
- 4) **ZP** – tereny zieleni urządzonej;
- 5) **ZL** – lasy;
- 6) **WS** – wody powierzchniowe śródlądowe;
- 7) **KDG** – teren drogi publicznej klasy głównej;
- 8) **KDZ** – tereny dróg publicznych klasy zbiorczej;
- 9) **KDL** – tereny dróg publicznych klasy lokalnej;
- 10) **KDD** – teren drogi publicznej klasy dojazdowej;
- 11) **KDW** – tereny dróg wewnętrznych.

## § 6

### Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, zasady sytuowania obiektów małej architektury, ogrodzeń, tablic i urządzeń reklamowych, a także sposób sytuowania obiektów budowlanych w stosunku do granic przyległych nieruchomości

1. Ustala się przebieg nieprzekraczalnych linii zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu w odniesieniu do nowych budynków, wymienianych na nowe oraz rozbudowywanych.
2. Określa się warunki jakie powinny spełniać ogrodzenia poszczególnych działek i terenów, lokalizowane od strony przestrzeni publicznych związanych z terenami KDG, KDZ, KDL, KDD, KDW i ZP:
  - 1) maksymalna wysokość ogrodzenia 1,8 m od poziomu terenu;
  - 2) ogrodzenie należy lokalizować w linii rozgraniczającej terenu lub działki, przy dopuszczalnym miejscowym wycofaniu w głąb działki maksimum 2 m;
  - 3) na terenie zabudowy usługowej i usługowo-produkcyjnej dopuszcza się wycofanie ogrodzenia i zlokalizowanie go w linii zabudowy.
3. W zakresie rozmieszczenia reklam i znaków informacyjno – plastycznych ustala się:
  - 1) dopuszcza się realizację reklam i znaków informacyjno – plastycznych w formie: tablicy reklamowej, nośnika reklamowego, szyldu, banera, masztów z flagami, totemów, pylonów reklamy świetlnej lub podświetlanej, słupa ogłoszeniowego i reklamy remontowej;
  - 2) zakazuje się lokalizacji reklam na terenach ZL;
  - 3) zakazuje się lokalizacji reklam na ogrodzeniach terenu ZP;
  - 4) w granicach strefy ochrony ekspozycji zabytkowego zespołu sakralnego - kościoła parafialnego p.w. św. Aleksego w Starym Trzepowie obowiązują dodatkowe wymagania określone w § 8 pkt 1.
4. Dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej lub bezpośrednio w niej z uwzględnieniem ustaleń planu i przepisów odrębnych.
5. Zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych.

## § 7

### Zasady ochrony środowiska i przyrody

1. Plan ustala zasady ochrony środowiska przyrodniczego:
  - 1) zakazuje się:
    - a) na terenach 1PU, 2PU, 3PU, 4PU lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, na podstawie przepisów odrębnych, z wyłączeniem inwestycji z zakresu łączności publicznej, infrastruktury technicznej,

- b) na terenach 1PU, 2PU, 3PU, 4PU lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia awarii,
  - c) prowadzenia gospodarki odpadami mogącej mieć negatywny wpływ na wody powierzchniowe, wody podziemne i glebę;
- 2) nakazuje się:
- a) stosowanie w celach grzewczych technologii gwarantujących zachowanie dopuszczalnych stężeń zanieczyszczeń w powietrzu, określonych w przepisach odrębnych,
  - b) uszczelnienia nawierzchni narażonych na zanieczyszczenia substancjami ropopochodnymi oraz odprowadzenia wód z tych nawierzchni do kanalizacji deszczowej za pośrednictwem separatorów olejów i benzyn,
  - c) zdjęcie warstwy próchnicznej z części przeznaczonych pod obiekty budowlane oraz powierzchnie utwardzone przed podjęciem działalności inwestycyjnych, a następnie odpowiednie zagospodarowanie tej warstwy,
  - d) minimalizację uciążliwości dla środowiska poprzez stosowanie rozwiązań technicznych ograniczających emisję zanieczyszczeń, hałasu, promieniowania,
  - e) w przypadku wprowadzenia zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia awarii na terenach 1PU/E – 5PU/E, lokalizowanie w określonej w odrębnych przepisach bezpiecznej odległości od siebie, od obiektów użyteczności publicznej oraz obszarów i obiektów wymienionych w ustawie Prawo ochrony środowiska;
- 3) dopuszcza się usuwanie albo przemieszczanie mas ziemnych, w związku z realizacją inwestycji prowadzonych na podstawie pozwolenia na budowę lub zgłoszenia;
- 4) na obszarze objętym planem nie wskazuje się kategorii terenów w zakresie ochrony przed hałasem stosownie do przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska.
2. We wskazanych na rysunku granicach Zespołu Przyrodniczo-Krajobrazowego Jaru rzeki Brzeźnicy, obowiązują zasady zgodnie z przepisami odrębnymi.

## § 8

### **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków**

Plan wprowadza następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) ustala się granicę strefy ochrony ekspozycji zabytkowego zespołu sakralnego - kościoła parafialnego p.w. św. Aleksego w Starym Trzepowie (decyzja WKZ 146/556/62 W z dnia 30.03.1962), w obrębie której:
- a) nakazuje się:
    - przed podjęciem prac projektowych dla realizacji inwestycji, projekt budowlany i kolorystykę elewacji uzgodnić z właściwym konserwatorem zabytków,
    - wprowadzenie szpaleru drzew wzdłuż drogi 1KDZ, izolującego nową zabudowę od zespołu sakralnego, jednak w sposób uwzględniający wglądy widokowe, o których mowa w tiret trzecim,
    - w granicach terenów ZP ochronę układu dróg i alejek gruntowych oraz drewnianego mostu na rzece Brzeźnicy zlokalizowanego na osi widokowej kościoła od strony zachodniej;
  - b) zakazuje się:
    - wprowadzania reklam, których przynajmniej jeden z wymiarów przekracza 3 m,
    - realizacji nadziemnych urządzeń liniowych infrastruktury technicznej,
    - w granicach terenów ZP wprowadzania zmian w naturalnym ukształtowaniu terenu;
  - c) dopuszcza się realizację:
    - nośników reklamowych, stanowiących autoreklamę działalności gospodarczej lub innej działalności prowadzonej w obiektach,
    - reklam przestrzennych, ażurowych (montowanych bez użycia tła, np. metaloplastyka, elementy cięte w styrodurze, itp.), umieszczanych

- bezpośrednio na elewacji budynków; lokalizacja podporządkowana kompozycji architektonicznej oraz detalom architektonicznym,
- d) przed montażem reklam należy uzgodnić projekt nośnika reklamowego i reklamy z właściwym konserwatorem zabytków,
  - e) usunięcie drzew i krzewów wymaga uzgodnienia z właściwym konserwatorem zabytków;
- 2) wskazuje się lokalizację następujących stanowisk archeologicznych, wynikającą z przepisów odrębnych:
    - a) Płock nr 48 (AZP 49-54/4),
    - b) Płock nr 49 (AZP 49-54/5),
    - c) Płock nr 50 (AZP 49-54/6),
    - d) Płock nr 51 (AZP 49-54/7),
    - e) Płock nr 52 (AZP 49-54/8),
    - f) Płock nr 53 (AZP 49-54/9);
  - 3) w obszarze występowania stanowisk archeologicznych wymienionych w pkt 2, wszelkie projektowane działania – związane z zagospodarowaniem, zabudową lub zalesianiem terenu, na którym są one zlokalizowane – podlegają uzgodnieniu z właściwym konserwatorem zabytków, który określi szczegółowe warunki dopuszczenia do ich realizacji ze stanowiska konserwatorskiego oraz ustali zakres niezbędnych do przeprowadzenia badań (wyprzedzających przystąpienie do realizacji ewentualnych projektowanych zamierzeń i inwestycji) lub nadzorów archeologicznych nad ziemnymi pracami budowlanymi wykonywanymi w trakcie ich realizacji.

## § 9

### **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu w tym zakaz zabudowy**

- 1. Wyznacza się granice strefy ochronnej terenów zamkniętych – terenów kolejowych, zgodnie z rysunkiem planu, w odniesieniu do której wprowadza się następujące ograniczenia w zagospodarowaniu i korzystaniu z tych terenów:
  - 1) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych i budynków w odległości:
    - a) mniejszej niż 10 m od granicy obszaru kolejowego,
    - b) mniejszej niż 20 m od osi skrajnego toru;
  - 2) zakaz nasadzeń drzew i krzewów w odległości mniejszej niż 15 m od osi skrajnego toru kolejowego;
  - 3) zakaz odprowadzania wód opadowych, ścieków na teren kolejowy oraz do kolejowych urządzeń odwadniających;
  - 4) nakaz wyposażenia budynków i obiektów budowlanych, w tym infrastruktury podziemnej, w zabezpieczenia przed wibracjami, drganiami, wstrząsami oraz hałasem pochodzącym od linii kolejowej.
- 2. Plan ustala następujące ograniczenia wysokości:
  - 1) na całym obszarze planu obowiązują ograniczenia wysokości obiektów budowlanych, w tym także związanych z linią technologiczną zakładów produkcyjnych, urządzeń umieszczanych na obiektach budowlanych, urządzeń infrastruktury technicznej, obiektów i urządzeń telekomunikacyjnych, obiektów naturalnych, pozostałych instalacji oraz urządzeń, określone w dokumentacji rejestracyjnej lotniska Płock, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 2) wysokość obiektów trudno dostrzegalnych z powietrza, usytuowanych w zasięgu powierzchni podejścia do lotniska Płock, należy zmniejszyć o minimum 10 m od wartości określonej w ograniczeniach, o których mowa w pkt 1;
  - 3) w przypadku realizacji obiektów budowlanych, instalacji i urządzeń o wysokości równej i wyższej niż 50 m obowiązują przepisy odrębne dotyczące przeszkód lotniczych.

**Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej**

1. W celu zapewnienia prawidłowego funkcjonowania obszaru, w tym spełnieniu wymogów sanitarnych, ustala się zaopatrzenie w sieci infrastruktury technicznej, w zależności od potrzeb, na zasadach określonych przez zarządców sieci oraz zgodnie z przepisami odrębnymi.
2. Zakres regulacji planu w odniesieniu do infrastruktury technicznej ogranicza się do ustalenia zasad utrzymania, rozbudowy i przebudowy systemów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, z zapewnieniem wymogów bezawaryjnej eksploatacji i koniecznej obsługi technicznej.
3. Sieci infrastruktury technicznej należy w pierwszej kolejności prowadzić w liniach rozgraniczających drogi, poza jezdniami, natomiast w przypadku braku takiej możliwości dopuszcza się ich lokalizację na innych terenach.
4. Dla urządzeń liniowych uzbrojenia ustala się konieczność zapewnienia dostępu w celu wykonywania bieżących konserwacji i napraw.
5. Przy projektowaniu nowych inwestycji należy unikać kolizji z istniejącą infrastrukturą techniczną, a w przypadku jej wystąpienia, należy istniejącą sieć przenieść zgodnie z warunkami określonymi w przepisach odrębnych, po uzgodnieniu z właściwym zarządcą sieci.
6. W przypadkach planowania jakichkolwiek prac związanych z remontem, przebudową lub budową nowych elementów infrastruktury technicznej należy zachować pasy eksploatacyjne i strefy techniczne od pozostałych elementów uzbrojenia, budynków, budowli i zagospodarowania, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów oraz przepisami odrębnymi.
7. Dopuszcza się:
  - 1) przebudowę sieci infrastruktury technicznej, na warunkach ustalonych z zarządcą danej sieci, o ile nie naruszy to struktury danej sieci, nie pogorszy warunków obsługi i nie naruszy interesów osób trzecich;
  - 2) realizację inwestycji infrastruktury technicznej, które nie wynikają z rysunku planu pod warunkiem, że ich lokalizacja nie pozostanie w sprzeczności z pozostałymi ustaleniami planu;
  - 3) wydzielenie działek na terenach o innym przeznaczeniu na potrzeby obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz komunikacji, w tym dróg wewnętrznych.
8. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się następujące zasady:
  - 1) nakazuje się zaopatrzenie terenów z miejskiej sieci wodociągowej;
  - 2) w przypadku budowy, przebudowy i rozbudowy infrastruktury wodociągowej, nakazuje się uwzględnienie głównego źródła zaopatrzenia z wodociągu Ø250 mm w ulicy Przemysłowej, w sposób uwzględniający połączenie wodociągu zasilającego teren objęty opracowaniem z wodociągiem Ø200 mm istniejącym w ulicy Szkolnej;
  - 3) w przypadku budowy, przebudowy i rozbudowy infrastruktury wodociągowej, nakazuje się uwzględnienie w jak największym stopniu układów pierścieniowych, w tym także stosowanie w procesach produkcyjnych zamkniętego obiegu wody;
  - 4) nakazuje się wyposażenie przewodów wodociągowych w hydranty;
  - 5) nakazuje się zapewnienie wymaganego zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych, w tym instalację na sieci wodociągowej hydrantów nadziemnych celem zapewnienia możliwości intensywnego czerpania wody do celów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 6) dopuszcza się możliwość budowy indywidualnego ujęcia wód podziemnych dla celów technologicznych, w ilościach nie powodujących zagrożenia dla ujmowanej warstwy wodonośnej, przy zachowaniu warunków określonych przepisami odrębnymi.
9. W zakresie odprowadzania ścieków bytowych i przemysłowych ustala się następujące zasady:
  - 1) nakazuje się odprowadzenie ścieków do kanalizacji sanitarnej;
  - 2) w przypadku odprowadzania ścieków przemysłowych o składzie

- przekraczającym dopuszczalne wartości wskaźników zanieczyszczeń nakazuje się uprzednie ich podczyszczenie przed odprowadzeniem do systemu komunalnego;
- 3) w przypadku budowy, przebudowy i rozbudowy infrastruktury kanalizacyjnej nakazuje się uwzględnienie głównego punktu odprowadzania do istniejącej kanalizacji w ulicy Przemysłowej;
  - 4) w przypadku budowy, przebudowy i rozbudowy infrastruktury kanalizacyjnej nakazuje się uwzględnienie systemu kanalizacji rozdzielczej;
  - 5) nakazuje się doprowadzenie wydzielonych dróg dojazdowych do nowych przepompowni ścieków, umożliwiających obsługę komunikacyjną urządzeń;
  - 6) zakazuje się budowy indywidualnych zbiorników bezodpływowych na nieczystości ciekłe oraz przydomowych oczyszczalni ścieków;
  - 7) w przypadku istniejącej zabudowy zagrodowej, do czasu budowy systemu kanalizacji, dopuszcza się korzystanie z indywidualnych zbiorników bezodpływowych na nieczystości ciekłe.
10. W zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się następujące zasady:
- 1) w przypadku budowy, przebudowy i rozbudowy infrastruktury kanalizacyjnej nakazuje się uwzględnienie głównego punktu odprowadzania do rzeki Brzeźnicy, z zachowaniem przepisów odrębnych;
  - 2) w przypadku budowy, przebudowy i rozbudowy infrastruktury kanalizacyjnej nakazuje się uwzględnienie systemu kanalizacji rozdzielczej;
  - 3) nakazuje się doprowadzenie dróg dojazdowych do nowych przepompowni, podczyszczalni wód opadowych, umożliwiających obsługę komunikacyjną tych urządzeń;
  - 4) w przypadku odprowadzenia wód opadowych z powierzchni o trwałej nawierzchni, w tym dróg, placów i parkingów do nowej, rozbudowywanej i przebudowywanej sieci kanalizacji deszczowej, nakazuje się wstępne podczyszczenie tych ścieków do poziomów zgodnych przepisami odrębnymi;
  - 5) dopuszcza się zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w granicach własnej działki w sposób niezakłócający stosunków wodnych na działkach sąsiednich;
  - 6) dopuszcza się budowę zbiorników retencyjnych lub odparowujących na wodę opadową i roztopową dla kontrolowanego zrzutu wody, w tym organizowanie zbiorczych zbiorników retencyjnych dla kilku nieruchomości.
11. W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się następujące zasady:
- 1) nakazuje się stosowanie urządzeń grzewczych o wysokiej sprawności i niskim stopniu emisji zanieczyszczeń;
  - 2) dopuszcza się zaopatrzenie:
    - a) z sieci ciepłowniczej,
    - b) z indywidualnych źródeł ciepła poprzez stosowanie paliw i technologii ekologicznych;
  - 3) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę infrastruktury.
12. W zakresie sieci telekomunikacyjnych, ustala się następujące zasady:
- 1) w przypadku budowy, przebudowy i rozbudowy infrastruktury telekomunikacyjnej nakazuje się realizację w formie linii kablowych doziemnych lub jako system bezprzewodowy;
  - 2) dopuszcza się zasilenie:
    - a) z sieci infrastruktury telekomunikacyjnej,
    - b) z indywidualnych źródeł łączności;
  - 3) dopuszcza się możliwość lokalizowania obiektów i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej zarówno jako wolnostojącej, jak i na elewacjach i dachach budynków.
13. W zakresie gospodarki odpadami ustala się następujące zasady:
- 1) nakazuje się zapewnienia obiektom budowlanym urządzeń i miejsc umożliwiających czasowe składowanie i segregację odpadów;



- 2) w przypadku powstania odpadów przemysłowych i niebezpiecznych nakazuje się zastosowanie przepisów odrębnych dotyczących ich gromadzenia i unieszkodliwiania.
14. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się następujące zasady:
  - 1) nakazuje się zaopatrzenie budynków w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej;
  - 2) w przypadku budowy, przebudowy i rozbudowy linii elektroenergetycznych niskiego i średniego napięcia nakazuje się realizację w formie linii kablowych doziemnych;
  - 3) dopuszcza się przebudowę i skablowanie istniejących linii wysokiego napięcia;
  - 4) dla napowietrznych linii elektroenergetycznych wysokiego i najwyższego napięcia należy zapewnić odpowiadające im strefy techniczne, wynikające z przepisów odrębnych, w obrębie których:
    - a) występują ograniczenia w lokalizacji budynków lub ich części z pomieszczeniami przeznaczonymi na stały pobyt ludzi,
    - b) występują szczególne warunki w zakresie prowadzenia robót budowlanych;
  - 5) dopuszcza się zaopatrzenie w energię z odnawialnych źródeł energii o mocy poniżej 100 kV, w tym z urządzeń wykorzystujących konwersję fotowoltaiczną;
  - 6) dopuszcza się budowę stacji transformatorowych w ramach terenów o innym przeznaczeniu, w tym także wbudowanych w budynki i budowle, pod warunkiem zapewnienia dojazdu do ich obsługi.
15. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się następujące zasady:
  - 1) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę przesyłowej i rozdzielczej sieci gazowej;
  - 2) dopuszcza się zasilenie:
    - a) z sieci gazowniczej,
    - b) z indywidualnych źródeł gazu, w tym stałych zbiorników na gaz płynny.

## § 11

### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji**

1. Ustala się podstawową obsługę komunikacyjną poprzez drogi publiczne: główną, zbiorcze, lokalne i dojazdowe, oznaczone odpowiednio symbolami: KDG, KDZ, KDL i KDD oraz poprzez drogi wewnętrzne oznaczone symbolem KDW.
2. Dopuszcza się obsługę komunikacyjną nieruchomości poprzez niewyznaczone graficznie na rysunku planu:
  - 1) drogi wewnętrzne o minimalnej szerokości 10 m;
  - 2) ciągi pieszo – jezdne o minimalnej szerokości 8 m.
3. W przypadku budowy nowych elementów układu komunikacyjnego, w tym także placów manewrowych nakaz zapewnienia wymagań ochrony przeciwpożarowej, zgodnie z przepisami odrębnymi.
4. W zakresie systemu parkowania nakazuje się:
  - 1) bilansowanie potrzeb parkingowych w granicach nieruchomości, z zachowaniem wskaźników miejsc postojowych określonych w ust. 5;
  - 2) wskazanie całościowego bilansu istniejącego i nowoprojektowanego budynku, w przypadku rozbudowy, nadbudowy, przebudowy i zmiany sposobu użytkowania istniejących budynków;
  - 3) zabezpieczenie minimum jednego miejsca postojowego dla osoby niepełnosprawnej na każde 10 miejsc wyliczonych według wskaźników, o których mowa w ust. 5, przy czym obowiązek realizacji pierwszego miejsca następuje powyżej 10 stanowisk postojowych;
  - 4) dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych w liniach rozgraniczających dróg dojazdowych i dróg wewnętrznych.
5. Określa się minimalną ilość miejsc postojowych, wyrażoną następującym wskaźnikiem dla poszczególnych grup obiektów budowlanych:

Lp.	Obiekty budowlane	Miejsca postojowe	Rowery
1	obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży poniżej 2000m <sup>2</sup>	min. 25 na 1000m <sup>2</sup> powierzchni sprzedaży i nie mniej niż 3 miejsca	min. 15 na 1000m <sup>2</sup> powierzchni sprzedaży i nie mniej niż 4 miejsca
2	Hale targowe	min. 35 na 1000m <sup>2</sup> powierzchni użytkowej	min. 20 na 1000m <sup>2</sup> powierzchni użytkowej, nie mniej niż 2 miejsca
3	Obiekty usługowe o powierzchni użytkowej powyżej 25m <sup>2</sup>	min. 15 na 1000m <sup>2</sup> powierzchni użytkowej i nie mniej niż 3	min. 12 na 1000m <sup>2</sup> powierzchni użytkowej, nie mniej niż 2 miejsca
4	Usługi drobne i rzemiosło o powierzchni użytkowej do 25m <sup>2</sup>	min. 1 miejsce,	min. 2 miejsca
5	Banki, usługi pocztowe, telekomunikacyjne	min. 25 na 1000m <sup>2</sup> powierzchni użytkowej i nie mniej niż 2	min. 10 na 1000m <sup>2</sup> powierzchni użytkowej i nie mniej niż 2
6	Instytucje finansowe, biura, urzędy	min. 30 na 1000m <sup>2</sup> powierzchni użytkowej i nie mniej niż 2	min. 12 na 1000m <sup>2</sup> powierzchni użytkowej i nie mniej niż 2
7	Biura o małym ruchu klientów, jak projektowe, przyzakładowe	min. 8 na 1000m <sup>2</sup> powierzchni użytkowej i nie mniej niż 4	min. 5 na 1000m <sup>2</sup> powierzchni użytkowej i nie mniej niż 2
8	Biura o dużym ruchu klientów, jak turystyczne, obsługi klientów, doradcze, agencje nieruchomości	min. 15 na 1000m <sup>2</sup> powierzchni użytkowej i nie mniej niż 4	min. 10 na 1000m <sup>2</sup> powierzchni użytkowej
9	Przychodnie lekarskie, poradnie	min. 20 na 10 gabinetów, nie mniej niż 5	5 na 10 gabinetów, nie mniej niż 2
10	Gastronomia	min. 25 na 100 miejsc konsumpcyjnych i nie mniej niż 4 miejsca	min. 10 na 100 miejsc konsumpcyjnych i nie mniej niż 5 miejsc
11	Obiekty wystawiennicze	min. 25 na 1000m <sup>2</sup> powierzchni użytkowej oraz miejsca dla autobusów min. 4 na 1000m <sup>2</sup>	min. 20 na 1000m <sup>2</sup>
12	Obiekty sportowe, place na potrzeby imprez masowych i rekreacyjne	min. 25 na 1000 osób oraz min. 5 miejsc dla autobusów na 1000 widzów	min. 25 na 1000 osób
13	Warsztaty samochodowe, stacje obsługi lub remontowe sprzętu budowlanego, rolniczego, środków transportu	min. 20 na 10 stanowisk obsługi	min. 5 na 10 stanowisk obsługi
14	Obiekty usługowe o powierzchni użytkowej powyżej 25 m <sup>2</sup>	min. 15 na 1000m <sup>2</sup> powierzchni użytkowej i nie mniej niż 3 miejsca	min. 10 na 1000m <sup>2</sup> powierzchni użytkowej i nie mniej niż 4 miejsca
15	Usługi drobne i rzemiosło o powierzchni użytkowej do 25 m <sup>2</sup>	min. 1	min. 2

16	Zakłady produkcyjne zatrudniające do 5 osób	min. 3	min. 1/1 zatrudnionych
17	Zakłady produkcyjne zatrudniające do 50 osób	min. 10 na 50 zatrudnionych	min. 1/1 zatrudnionych
18	Zakłady produkcyjne zatrudniające powyżej 50 osób	min. 35 na 100 zatrudnionych	min. 15 na 100 zatrudnionych
19	Hurtownie, magazyny, place składowe	min. 30 na 100 zatrudnionych i min. 25 na 1000m <sup>2</sup> powierzchni sprzedaży, nie mniej niż 6	min. 10 na 100 zatrudnionych

## R O Z D Z I A Ł 2

### USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

#### § 12

1. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **U**, dla którego ustala się przeznaczenie - zabudowa usługowa.
2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 10 m od linii rozgraniczającej dróg 1KDZ i 3KDZ.
3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 określa się następujące parametry i wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy - 50%;
  - 2) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - 20%;
  - 3) intensywność zabudowy:
    - a) minimalna - 0,01,
    - b) maksymalna - 1,5;
  - 4) maksymalna wysokość zabudowy :
    - a) dla budynków usługowych - 12 m,
    - b) dla pozostałych budynków - 1 kondygnacja nadziemna, ale nie więcej niż 5 m;
  - 5) w zakresie geometrii dachów - dachy dowolne.
4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 obowiązuje obsługa komunikacyjna od strony projektowanych dróg publicznych, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDZ i 3KDZ.
5. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia:
  - 1) z zakresu zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych oraz zasad sytuowania obiektów małej architektury, ogrodzeń, tablic i urządzeń reklamowych, a także sposobu usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do granic przyległych nieruchomości - określone w § 6;
  - 2) z zakresu ochrony środowiska - określone w § 7;
  - 3) z zakresu szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu - określone w § 9;
  - 4) z zakresu zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, w tym źródeł zaopatrzenia w niezbędne media - określone w § 10;
  - 5) z zakresu zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji, w tym wymagań dotyczących miejsc postojowych - określone w § 11;
  - 6) z zakresu wysokości stawki procentowej - określone w § 24.

#### § 13

1. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **1PU - 4PU**, dla których ustala się przeznaczenia:
  - 1) zabudowa produkcyjna, magazynowa lub składowa;
  - 2) zabudowa usługowa z wyłączeniem usług turystyki, oświaty, opieki nad dziećmi;

- 3) urządzenia wytwarzające energię z konwencjonalnych źródeł energii.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się:
  - 1) remont i przebudowę istniejących budynków;
  - 2) rozbudowę, nadbudowę i przebudowę istniejących budynków, zgodnie z ustaleniami planu w przypadku zmiany sposobu użytkowania na przeznaczenie określone w planie.
3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy:
  - 1) na terenie 1PU w odległości 10 m od linii rozgraniczającej dróg KDG i 4KDZ oraz 20 m od linii rozgraniczającej terenu 14ZL;
  - 2) na terenie 2PU w odległości 10 m od linii rozgraniczającej drogi KDG, 1KDZ i 3KDZ;
  - 3) na terenie 3PU w odległości 10 m od linii rozgraniczającej drogi KDG i KDD oraz 6 m od linii rozgraniczającej drogi 1KDW;
  - 4) na terenie 4PU w odległości 10 m od linii rozgraniczającej drogi KDD.
4. Na terenach, o których mowa w ust. 1 określa się następujące parametry i wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy - 70%;
  - 2) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - 10%;
  - 3) intensywność zabudowy:
    - a) minimalna - 0,01,
    - b) maksymalna - 3,0;
  - 4) maksymalna wysokość zabudowy:
    - a) dla budynków produkcyjnych - 20 m,
    - b) dla pozostałych budynków - 5 kondygnacji nadziemnych, ale nie więcej niż 20 m;
  - 5) w zakresie geometrii dachów - dachy dowolne.
5. Na terenach, o których mowa w ust. 1 obowiązuje obsługa komunikacyjna od strony dróg:
  - 1) na terenie 1PU - od strony drogi 4KDZ;
  - 2) na terenie 2PU- od strony drogi 1KDZ i 3KDZ;
  - 3) na terenie 3PU - od strony drogi 1KDW;
  - 4) na terenie 4PU - od strony drogi KDD.
6. Na terenie 3PU, w granicach wskazanych na rysunku planu, obowiązują ustalenia dotyczące strefy ochronnej terenów zamkniętych, zapisane w § 9 ust. 2
7. Na terenach, o których mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia:
  - 1) z zakresu zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych oraz zasad sytuowania obiektów małej architektury, ogrodzeń, tablic i urządzeń reklamowych, a także sposobu usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do granic przyległych nieruchomości - określone w § 6;
  - 2) z zakresu ochrony środowiska - określone w § 7;
  - 3) z zakresu szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu - określone w § 9;
  - 4) z zakresu zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, w tym źródeł zaopatrzenia w niezbędne media - określone w § 10;
  - 5) z zakresu zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji, w tym wymagań dotyczących miejsc postojowych - określone w § 11;
  - 6) z zakresu wysokości stawki procentowej - określone w § 24.

#### § 14

1. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **1PU/E - 5PU/E**, dla których ustala się następujące przeznaczenia:
  - 1) zabudowa produkcyjna, magazynowa lub składowa;
  - 2) usługi, z wyłączeniem usług oświaty i opieki nad dziećmi;
  - 3) elektrownie wraz z niezbędną infrastrukturą;
  - 4) linie elektroenergetyczne wysokiego i najwyższego napięcia;
  - 5) gazociąg wysokiego ciśnienia wraz z wiązkami sieci zasilającej i informatycznej oraz stacją gazową;

- 6) urządzenia wytwarzające energię z konwencjonalnych źródeł energii.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się:
  - 1) remont i przebudowę istniejących budynków;
  - 2) rozbudowę, nadbudowę i przebudowę istniejących budynków, zgodnie z ustaleniami planu w przypadku zmiany sposobu użytkowania na przeznaczenie określone w planie.
3. Na terenie 5PU/E dopuszcza się lokalizację zabudowy, urządzeń, budowli oraz zagospodarowanie terenu na potrzeby usług związanych ze sportami motorowymi.
4. Dla terenów, o których mowa w ust.1 ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy:
  - 1) na terenie 1PU/E w odległości 10 m od linii rozgraniczającej dróg 1KDZ i 1KDL;
  - 2) na terenie 2PU/E w odległości 10 m od linii rozgraniczającej dróg 1KDZ, 1KDL, 2KDL i 3KDL;
  - 3) na terenie 3PU/E w odległości 10 m od linii rozgraniczającej dróg 1KDZ, 2KDZ, 2KDL i 3KDL;
  - 4) na terenie 4PU/E w odległości 10 m od linii rozgraniczającej dróg 1KDZ, 2KDZ, 4KDL;
  - 5) na terenie 5PU/E w odległości 10 m od linii rozgraniczającej dróg KDG, 1KDZ, 4KDL oraz 20 m od linii rozgraniczającej terenu 16ZL i lasu sąsiadującego z zachodnią granicą opracowania planu.
5. Na terenach, o których mowa w ust. 1 określa się następujące parametry i wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy - 80%;
  - 2) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - 10%;
  - 3) intensywność zabudowy:
    - a) minimalna - 0,01,
    - b) maksymalna - 3,0;
  - 4) maksymalna wysokość zabudowy:
    - a) dla budynków produkcyjnych - 20 m,
    - b) dla pozostałych budynków - 5 kondygnacji nadziemnych, ale nie więcej niż 20 m;
  - 5) w zakresie geometrii dachów - dachy dowolne.
6. Na terenach, o którym mowa w ust. 1 obowiązuje obsługa komunikacyjna od strony następujących dróg publicznych:
  - 1) na terenie 1PU/E - od strony drogi 1KDL, a od strony 1KDZ;
  - 2) na terenie 2PU/E - od strony drogi 1KDL, 2KDL, 3KDL, a od strony 1KDZ;
  - 3) na terenie 3PU/E - od strony drogi 2KDZ, 2KDL, 3KDL, a od strony 1KDZ;
  - 4) na terenie 4PU/E - od strony drogi 2KDZ, 4KDL, a od strony 1KDZ;
  - 5) na terenie 5PU/E - od strony drogi 4KDL, a od strony 1KDZ.
7. Na terenach, o których mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia:
  - 1) realizacja i użytkowanie gazociągu wysokiego ciśnienia, o którym mowa w ust. 1 pkt 5, nie może wpływać na bezpieczeństwo wykonywanych operacji lotniczych;
  - 2) na terenie 2PU/E - związane ze strefą ochrony ekspozycji zabytkowego zespołu sakralnego, zapisane w § 8 pkt 1;
  - 3) na terenach 2PU/E, 3PU/E, 4PU/E i 5PU/E obowiązują ustalenia dotyczące stanowisk archeologicznych, zapisane w § 8 pkt 3;
  - 4) z zakresu zasad o ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych oraz zasad sytuowania obiektów małej architektury, ogrodzeń, tablic i urządzeń reklamowych, a także sposobu usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do granic przyległych nieruchomości - określone w § 6;
  - 5) z zakresu ochrony środowiska - określone w § 7;
  - 6) z zakresu szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu - określone w § 9;
  - 7) z zakresu zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, w tym źródeł zaopatrzenia w niezbędne media - określone w § 10;

- 8) z zakresu zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji, w tym wymagań dotyczących miejsc postojowych - określone w § 11;
- 9) z zakresu wysokości stawki procentowej - określone w § 24.

#### § 15

1. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **1ZP** - **8ZP**, dla których ustala się przeznaczenie - zieleń urządzona.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, za wyjątkiem terenu **5ZP**, dopuszcza się:
  - 1) lokalizację zabudowy usługowej z zakresu handlu detalicznego, gastronomii, kultury, sportu i rekreacji, turystyki, ochrony zdrowia, odnowy biologicznej i innych usług służących obsłudze ludności, w tym biura, z zastrzeżeniem, że to dopuszczenie nie dotyczy terenów położonych w granicach Zespołu Przyrodniczo - Krajobrazowego Jaru rzeki Brzeźnicy;
  - 2) remont i przebudowę istniejących budynków;
  - 3) rozbudowę, nadbudowę i przebudowę istniejących budynków, zgodnie z ustaleniami planu w przypadku zmiany sposobu użytkowania na przeznaczenie określone w planie.
3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się:
  - 1) lokalizację placów zabaw, urządzeń sportowych i rekreacyjnych, obiektów małej architektury;
  - 2) ogradzanie terenów lub ich fragmentów, w szczególności placów zabaw i miejsc wypoczynku, pod warunkiem lokalizacji ogrodzenia w odległości większej niż 3 m od brzegu rzeki Brzeźnicy;
  - 3) regulację granic z ciekami wodnymi.
4. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy dla dopuszczonej zabudowy:
  - 1) na terenie 1ZP w odległości 10 m od linii rozgraniczającej dróg 1KDZ i 3KDZ oraz 20 m od linii rozgraniczającej terenu 3ZL, 6ZL, 7ZL, 9ZL i 11ZL;
  - 2) na terenie 2ZP w odległości 10 m od linii rozgraniczającej dróg KDG i 3KDZ oraz 20 m od linii rozgraniczającej terenu 12ZL;
  - 3) na terenie 3ZP w odległości 10 m od linii rozgraniczającej dróg KDG i 3KDZ oraz 20 m od linii rozgraniczającej terenu 14ZL;
  - 4) na terenie 4ZP w odległości 10 m od linii rozgraniczającej drogi 4KDZ;
  - 5) na terenie 6ZP w odległości 10 m od linii rozgraniczającej drogi KDG;
  - 6) na terenie 8ZP w odległości 10 m od linii rozgraniczającej drogi 2KDZ.
5. Na terenach o których mowa w ust. 1 określa się następujące parametry i wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy - 30%;
  - 2) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - 60%;
  - 3) maksymalna wysokość zabudowy - do 6 m;
  - 4) w zakresie geometrii dachów - dachy dowolne;
  - 5) intensywność zabudowy:
    - a) minimalna - 0,01,
    - b) maksymalna - 0,6.
6. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 nakazuje się:
  - 1) utrzymanie istniejącej zieleni wysokiej;
  - 2) zachowanie i ochronę zieleni przywodnej;
  - 3) zapewnienie dostępności do terenu rzeki.
7. Na terenach, o których mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia:
  - 1) na terenie 1ZP - związane ze strefą ochrony ekspozycji zabytkowego zespołu sakralnego, określone w § 8 pkt 1;
  - 2) na terenach 1ZP - 6ZP - związane z położeniem w graniach Zespołu Przyrodniczo-Krajobrazowego Jaru rzeki Brzeźnicy, określone w § 7 ust. 2;
  - 3) na terenach 1ZP, 3ZP i 7ZP dotyczące stanowisk archeologicznych, zapisane w § 8 pkt 3;
  - 4) z zakresu szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu - określone w § 9;
  - 5) z zakresu zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, w tym źródeł zaopatrzenia w niezbędne media - określone w § 10;

- 6) z zakresu zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji, w tym wymagań dotyczących miejsc postojowych - określone w § 11;
- 7) z zakresu wysokości stawki procentowej - określone w § 24.

#### § 16

1. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **1ZL - 16ZL**, dla których ustala się przeznaczenie - lasy.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się lokalizację:
  - 1) dróg pożarowych;
  - 2) placów zabaw, urządzeń sportowych i rekreacyjnych, obiektów małej architektury.
3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 określa się następujące warunki zagospodarowania terenu:
  - 1) nakazuje się:
    - a) utrzymanie istniejącej zieleni wysokiej,
    - b) zachowanie i ochronę zieleni przywodnej,
    - c) zapewnienie dostępności do terenu rzeki;
  - 2) zakazuje się:
    - a) lokalizacji obiektów kubaturowych, w tym również tymczasowych, innych niż dopuszczone przepisami odrębnymi o ochronie gruntów rolnych i leśnych,
    - b) lokalizacji miejsc parkingowych;
  - 3) dopuszcza się regulację granic z ciekami wodnymi.
4. Na terenach, o których mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia:
  - 1) na terenach 4ZL - 8ZL - związane ze strefą ochrony ekspozycji zabytkowego zespołu sakralnego, zapisane w § 8 pkt 1;
  - 2) na terenach 1ZL - 15ZL - związane z położeniem w graniach zespołu przyrodniczo-krajobrazowego Jaru rzeki Brzeźnicy, zapisane w § 7 ust. 2;
  - 3) na terenach 5ZL i 16ZL dotyczące stanowisk archeologicznych, zapisane w § 8 pkt 3;
  - 4) z zakresu szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu - określone w § 9;
  - 5) z zakresu zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, w tym źródeł zaopatrzenia w niezbędne media - określone w § 10;
  - 6) z zakresu wysokości stawki procentowej - określone w § 24.

#### § 17

1. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **1WS - 4WS**, dla których ustala się przeznaczenie - wody powierzchniowe śródlądowe.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się lokalizację:
  - 1) przejazdów;
  - 2) kładek i urządzeń wodnych.
3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 określa się następujące warunki zagospodarowania terenu:
  - 1) nakazuje się:
    - a) utrzymanie naturalnego ukształtowania terenu,
    - b) zachowanie i ochronę zieleni przywodnej,
    - c) zachowanie ciągłości korytarzy ekologicznych;
  - 2) zakazuje się:
    - a) lokalizacji obiektów kubaturowych, w tym również tymczasowych,
    - b) grodzenia terenu,
    - c) zasypywania brzegów w sposób powodujący utratę jego naturalnego charakteru,
    - d) wykonywania robót utrudniających utrzymanie wód i budowli ochronnych;
  - 3) dopuszcza się regulację przebiegu cieku wodnego.
4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 obowiązują ustalenia z zakresu wysokości stawki procentowej - określone w § 24.

#### § 18

1. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolami **KDG**, dla którego ustala się przeznaczenie - droga publiczna klasy głównej.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się lokalizację urządzeń ochrony akustycznej i ochrony przed wibracjami.
3. Na terenie, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia:
  - 1) przekrój drogi 2/2;
  - 2) dopuszcza się większą ilość pasów ruchu;
  - 3) szerokość w liniach rozgraniczających od 44 m do 78 m oraz do 321 m w rejonie węzła drogowego, jak na rysunku planu;
  - 4) lokalizacja minimum jednostronnej ścieżki rowerowej;
  - 5) lokalizacja minimum jednostronnego chodnika;
  - 6) zakaz zjazdów indywidualnych.
4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia:
  - 1) związane z położeniem w graniach zespołu przyrodniczo-krajobrazowego Jaru rzeki Brzeźnicy, określone w § 7 ust. 2;
  - 2) dotyczące stanowisk archeologicznych, zapisane w § 8 pkt 3;
  - 3) z zakresu szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu - określone w § 9;
  - 4) z zakresu zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej - określone w § 10;
  - 5) z zakresu zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji - określone w § 11;
  - 6) z zakresu wysokości stawki procentowej - określone w § 24.

#### § 19

1. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **1KDZ – 4KDZ**, dla których ustala się przeznaczenie - droga publiczna klasy zbiorczej.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się lokalizację:
  - 1) parkingów;
  - 2) zjazdów;
  - 3) urządzeń ochrony akustycznej i ochrony przed wibracjami.
3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia:
  - 1) przekrój drogi:
    - a) dla dróg 1KDZ i 4KDZ - 2/2,
    - b) dla dróg 2KDZ i 3KDZ - 1/2;
  - 2) dopuszcza się większą ilość pasów ruchu;
  - 3) szerokość w liniach rozgraniczających:
    - a) 1KDZ - od 30 m do 68 m, przy skrzyżowaniu jak na rysunku planu,
    - b) 2KDZ - od 25 m do 30 m, przy skrzyżowaniu jak na rysunku planu,
    - c) 3KDZ - 25 m,
    - d) 4KDZ - od 30 m do 63 m, jak na rysunku planu;
  - 4) na terenach 1KDZ -3 KDZ minimalne promienie na łukach - 15 m;
  - 5) na terenach 1KDZ -3 KDZ minimalne wartości skrajni drogowej:
    - a) skrajnia pionowa - 8 m,
    - b) skrajnia pozioma w obrębie skrzyżowań - 2 m,
    - c) skrajnia pozioma na odcinkach między skrzyżowaniami - 1 m;
  - 6) lokalizacja minimum jednostronnej ścieżki rowerowej;
  - 7) lokalizacja minimum jednostronnego chodnika;
  - 8) dopuszcza się zjazdy indywidualne do obsługi przyległych nieruchomości oraz zjazdy publiczne.
4. Na terenach, o których mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia:
  - 1) na terenie 1KDZ dotyczące stanowisk archeologicznych, zapisane w § 8 pkt 3;
  - 2) na terenie 1KDZ związane ze strefą ochrony ekspozycji zabytkowego zespołu sakralnego - określone w § 8 pkt 1;
  - 3) na terenach 3KDZ i 4KDZ - związane z położeniem w graniach zespołu przyrodniczo-krajobrazowego Jaru rzeki Brzeźnicy - określone w § 7 ust. 2;
  - 4) z zakresu szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu - określone w § 9;



- 5) z zakresu zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej - określone w § 10;
- 6) z zakresu zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji - określone w § 11;
- 7) z zakresu wysokości stawki procentowej - określone w § 24.

#### § 20

1. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **1KDL – 4KDL**, dla których ustala się przeznaczenie - droga publiczna klasy lokalnej.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się lokalizację:
  - 1) zatok postojowych;
  - 2) zjazdów;
  - 3) urządzeń ochrony akustycznej i ochrony przed wibracjami.
3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia:
  - 1) przekrój drogi 1/2;
  - 2) dopuszcza się większą ilość pasów ruchu;
  - 3) szerokość w liniach rozgraniczających:
    - a) 1KDL – 20 m,
    - b) 2KDL – od 20 m do 25 m, przy skrzyżowaniu, jak na rysunku planu,
    - c) 3KDL – od 20 m do 25 m, przy skrzyżowaniu, jak na rysunku planu,
    - d) 4KDL - 15 m;
  - 4) na terenach 2KDL -3 KDL minimalne promienie na łukach – 15 m;
  - 5) na terenach 2KDL - 3 KDL minimalne wartości skrajni drogowej:
    - a) skrajnia pionowa – 8 m,
    - b) skrajnia pozioma w obrębie skrzyżowań – 2 m,
    - c) skrajnia pozioma na odcinkach między skrzyżowaniami – 1 m;
  - 6) lokalizacja minimum jednostronnego chodnika;
  - 7) dopuszcza się zjazdy do obsługi przyległych nieruchomości.
4. Na terenach, o których mowa w ust.1 obowiązują następujące ustalenia:
  - 1) z zakresu szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu - określone w § 9;
  - 2) z zakresu zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej - określone w § 10;
  - 3) z zakresu zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji - określone w § 11;
  - 4) z zakresu wysokości stawki procentowej - określone w § 24.

#### § 21

1. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **KDD**, dla którego ustala się przeznaczenie - droga publiczna klasy dojazdowej.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się lokalizację:
  - 1) parkingów;
  - 2) zjazdów;
  - 3) urządzeń ochrony akustycznej i ochrony przed wibracjami.
3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia:
  - 1) parametry jak dla drogi klasy dojazdowej;
  - 2) przekrój drogi 1/2;
  - 3) dopuszcza się większą ilość pasów ruchu;
  - 4) szerokość w liniach rozgraniczających od 16 m do 40 m, przy skrzyżowaniu jak na rysunku planu;
  - 5) lokalizacja minimum jednostronnego chodnika;
  - 6) dopuszcza się zjazdy indywidualne do obsługi przyległych nieruchomości.
4. Na terenach, o których mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia:
  - 1) z zakresu szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu - określone w § 9;
  - 2) z zakresu zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej - określone w § 10;
  - 3) z zakresu zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji, - określone w § 11;

- 4) z zakresu wysokości stawki procentowej - określone w § 24.

#### § 22

1. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **1KDW** i **2KDW**, dla których ustala się przeznaczenie - droga wewnętrzna.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się lokalizację:
  - 1) parkingów;
  - 2) zjazdów;
  - 3) urządzeń ochrony akustycznej i ochrony przed wibracjami.
3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia:
  - 1) parametry jak dla drogi wewnętrznej;
  - 2) przekrój drogi 1/2;
  - 3) dopuszcza się większą ilość pasów ruchu;
  - 4) szerokość w liniach rozgraniczających:
    - a) 1KDW – 14 m, z placem manewrowym o wymiarach 36 m na 43 m, jak na rysunku planu,
    - b) 2KDW - od 12,5 m do 14,5 m, z placem manewrowym o wymiarach 20 m na 20 m, jak na rysunku planu;
  - 5) lokalizacja minimum jednostronnego chodnika;
  - 6) dopuszcza się zjazdy indywidualne do obsługi przyległych nieruchomości.
4. Na terenach, o których mowa w ust.1 obowiązują następujące ustalenia:
  - 1) z zakresu szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu - określone w § 9;
  - 2) z zakresu zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej - określone w § 10;
  - 3) z zakresu zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji, - określone w § 11;
  - 4) z zakresu wysokości stawki procentowej - określone w § 24.

#### § 23

##### **Ustalenia dotyczące terenów przeznaczonych do realizacji inwestycji celu publicznego**

W obszarze objętym planem ustala się tereny przeznaczone do realizacji inwestycji celu publicznego:

- 1) teren produkcyjno-usługowy i energetyki oznaczony na rysunku planu symbolem **1PU/E**;
- 2) wody powierzchniowe śródlądowe oznaczone na rysunku planu symbolem **WS**;
- 3) tereny dróg publicznych oznaczone na rysunku planu symbolami: **KDG, KDZ, KDL** i **KDD**.

#### § 24

##### **Ustalenia dotyczące określenia stawek procentowych**

1. Plan ustala wysokość stawki procentowej na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy:
  - 1) 1% dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: KDG, KDZ, KDL, KDD i KDW;
  - 2) 30% dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: ZP, PU/E, PU, U.
2. Odstępuje się od określenia wysokości stawki procentowej dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami ZL i WS, ze względu na to, że przeznaczenie tych terenów jest zbieżne z ich dotychczasowym zagospodarowaniem i w tym wypadku nie nastąpi wzrost wartości nieruchomości.

## **R O Z D Z I A Ł 3**

### **PRZEPISY KOŃCOWE**

§ 25

Traci moc Uchwała:

- 1) Nr 763/XXXVI/01 Rady Miasta Płocka z dnia 23 stycznia 2001 roku w sprawie uchwalenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu działek o numerach ewidencyjnych 69, 70, 151, 152 położonych w dzielnicy Trzepowo w Płocku (Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 90 z dnia 10 maja 2001 roku, poz. 960);
- 2) Nr 348/XIX/03 Rady Miasta Płocka z dnia 30 grudnia 2003 roku w sprawie uchwalenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w dzielnicy Trzepowo w Płocku (Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 22 z dnia 03 lutego 2004 roku, poz. 726).

§ 26

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Płocka.

§ 27

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

Przewodniczący  
Rady Miasta Płocka

Artur Jaroszewski