UCHWAŁA NR .....

RADY MIASTA PŁOCKA

z dnia 2024 r.

w sprawie uchwalenia zintegrowanego planu inwestycyjnego

w rejonie ulic Maszewskiej, Dobrzyńskiej w Płocku.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 41 ust. 1 i art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U.2024.609 t.j. z dnia 2024.04.22), art. 3 ust. 1, art. 20 ust. 1, art. 37ea, art. 37n ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U.2024.1130 t.j. z dnia 2024.07.29) oraz 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.2023.1688 z dnia 2023.08.24), w związku z uchwałą nr ..... o przystąpieniu do sporządzenia zintegrowanego planu inwestycyjnego w rejonie ulic Maszewskiej, Dobrzyńskiej w Płocku, Rada Miasta Płocka uchwala, co następuje:

DZIAŁ I.

Ustalenia ogólne

Rozdział 1.

Zakres obowiązywania planu

§1

1. Uchwala się zintegrowany plan inwestycyjny w rejonie ulic Maszewskiej, Dobrzyńskiej w Płocku
2. Granice obszaru objętego zintegrowanym planem inwestycyjnym 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. Ilekroć 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 zielonym** – należy przez to rozumieć dach płaski, którego zewnętrzną warstwę tworzy teren biologicznie czynny, w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących budownictwa;
4) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć linię rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, ustaloną niniejszym planem;
5) **miejscu postojowym dla rowerów** – należy przez to rozumieć miejsce umożliwiające pozostawienie roweru zlokalizowane w:
   a) budynku, w specjalnie wydzielonej przestrzeni,

b) altanie, wiacie lub na terenie otwartym, przy czym stanowisko takie należy wyposażyć w stojak rowerowy, umożliwiający zapięcie jednocześnie ramy i jednego koła oraz oparcie roweru, lokalizowany pośrodku przestrzeni o wymiarach minimalnych: 110 cm x 190 cm, zapewniającej 2 miejsca postojowe dla rowerów;

6) **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, wiat, zgodnie z ustaleniami planu oraz przepisami odrębnymi;

7) **obszarze planu** – należy przez to rozumieć obszar objęty ustaleniami niniejszej uchwały w granicach przedstawionych na rysunku planu;

8) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć teren zapewniający naturalną wegetację roślin i retencję wód opadowych i roztopowych, teren pokryty ciekami i zbiornikami wodnymi, z wyłączeniem basenów rekreacyjnych i przemysłowych, a także 50% powierzchni tarasów i stropodachów oraz innych powierzchni zapewniających naturalną wegetację roślin, o powierzchni nie mniejszej niż 10m^2;

9) **przepisach odrębnych** - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz przepisy aktów prawa miejscowego;

10) **przeznaczeniu terenu** - należy przez to rozumieć ustalony planem sposób zagospodarowania i użytkowania terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi;

11) **terenie** – 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;

12) **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;

13) **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;

14) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć różnicę pomiędzy wysokością:

a) najwyżej położonego punktu na dachu, ścianie lub attyce, z wyłączeniem komina, nadbudówki mieszczącej maszynownię dźwigu lub innego pomieszczenia technicznego oraz wyjścia z klatki schodowej, a średnią wysokością najniższego i najwyższego poziomu terenu mierzoną na obwodzie rzutu poziomego ścian zewnętrznych budynku,

b) najwyżej i najniżej położonego nad poziomem terenu punktu budowli;

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. 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;
4) zasad kształtowania krajobrazu;
5) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
6) zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników 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) granic i sposobów zagospodarowania obiektów lub terenów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych;
8) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem;
9) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
10) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
11) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów;
12) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
13) stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
14) sposobu usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz granic przyległych nieruchomości;
15) minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych.
2. Dla obszaru objętego planem nie ustala się:
1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
2) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.
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) odległości określone w metrach.

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu wynikającymi z przepisów odrębnych: zasięg powierzchni ograniczających przeszkody dla lotniska.
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) U – teren usług;
2) KDD – teren drogi dojazdowej.
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 lokalnym: linie rozgraniczające tereny dróg dojazdowych, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1KDD i 2KDD.
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, sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, 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 przebudowę i remont istniejącej zabudowy niespełniającej ustaleń planu.
5. Zakazuje się lokalizowania na wyznaczonych terenach obiektów o funkcji innej niż zgodna z ustalonym dla terenu przeznaczeniem.
6. Dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych 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.
7. Ustala się dla nowo wydzielanych działek budowlanych powierzchnię nie mniejszą niż minimalna

powierzchnia działek uzyskiwanych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości określona w § 11.

8. Wymogu opisanego w ust. 7 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.
9. W zakresie **materiałów wykończeniowych i kolorystyki dachów oraz elewacji** nakazuje się:

1) stosowanie pokrycia dachów stromych dachówką ceramiczną, betonową lub blachodachówką w kolorze ceglastym lub odcieniach szarości i brązów;
2) Nie ustala się zasad pokrycia materiałami wykończeniowymi i kolorystyki dla dachów płaskich ;
3) zastosowanie jednorodnego materiału pokrycia dachów budynków znajdujących się w granicach działki oraz w granicach jednego projektu zagospodarowania, wymóg nie dotyczy dachów płaskich, tarasów oraz dachów zielonych;
4) zastosowanie jednolitego koloru elementów obróbki blacharskiej w ramach budynku;
5) zastosowanie jednolitego koloru stolarki okiennej i drzwiowej w ramach budynku;
6) zastosowanie rodzaju i kolorów materiałów wykończeniowych zapewniających spójność estetyczną w granicach działki budowlanej oraz w granicach jednego projektu zagospodarowania.

§8

1. 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 niepełnosprawnym, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 4.
Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

§9

1. Ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej, zgodnie z ustaleniami dla poszczególnych terenów.
2. Zakazuje się lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska.
3. Zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska.
4. Zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska, z wyłączeniem inwestycji komunikacyjnych, infrastruktury technicznej i inwestycji celu publicznego, parkingów oraz zespołów parkingów – zaliczonych ze względu na określone w przepisach odrębnych powierzchnie zabudowy lub powierzchnie użytkowe tych przedsięwzięć.
5. 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.
6. Nie klasyfikuje się terenów w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku.
7. Nakazuje się prowadzenie gospodarki odpadami komunalnymi w oparciu o przepisy odrębne.
8. Zakazuje się prowadzenia działalności w zakresie odzysku i gromadzenia surowców wtórnych.
9. Ustala się ochronę wód powierzchniowych i podziemnych poprzez:
   a) odprowadzanie ścieków, zgodnie z warunkami § 13 ust. 3;

b) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych, zgodnie z warunkami § 13 ust. 4.

10. Ustala się ochronę powietrza przed zanieczyszczeniami poprzez:
    a) realizację zaopatrzenia w gaz, zgodnie z warunkami § 13 ust. 5;
    b) realizację zaopatrzenia w ciepło i chłód, zgodnie z warunkami § 13 ust. 6.
11. Ustala się ochronę powierzchni ziemi przed zanieczyszczeniami poprzez:
    a) zakaz trwałego składowania odpadów w miejscu ich powstawania;
    b) nakaz urządzenia miejsc na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych, lokalizowanych na terenie, w sposób uniemożliwiający przedostawanie się zanieczyszczeń do ziemi i wynikający z przepisów odrębnych dotyczących budownictwa oraz utrzymania czystości i porządku w gminach.
12. 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.
13. Nakazuje się stosowanie wszelkich zabezpieczeń technicznych dla ochrony środowiska, szczególnie wód podziemnych przy realizacji nowych inwestycji, ze względu na położenie obszaru planu w obrębie zbiornika wód podziemnych (GZWP) Nr 215 - Subniecka Warszawska.

Rozdział 5.
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 180 m n.p.m. oraz 190 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 i rozbudowy obiektów budowlanych sprzyjających występowaniu zwierząt stwarzających zagrożenie dla ruchu statków powietrznych.
2. Ustala się wzdłuż istniejących i przebudowywanych linii elektroenergetycznych dystrybucyjnych pasy technologiczne o szerokości w poziomie:
1) dla linii napowietrznych nn - 0,4 kV – 7 m (po 3,5 m po każdej ze stron od osi linii);
2) dla linii kablowych nn - 0,5 m (po 0,25 m po każdej ze stron od osi linii).
3. Ustala się wzdłuż projektowanych linii elektroenergetycznych dystrybucyjnych kablowych SN i nn pasy technologiczne o szerokości w poziomie: 0,5 m (po 0,25 m po każdej ze stron od osi linii).
4. W granicach pasów technologicznych, o których mowa w ust. 2 i 3, obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym z przepisami z zakresu ochrony przed oddziaływaniem pól elektroenergetycznych.
5. Zakazuje się lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2.

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

Rozdział 6.

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 – 1000 m^2,
2) minimalną szerokość frontu wydzielonej działki – 30.0m,
3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego lub linii rozgraniczających teren drogi od 30° do 150°.

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 7.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§12

1. Ustala się obsługę komunikacyjną obszaru oraz powiązanie z zewnętrznym układem komunikacyjnym poprzez tereny dróg dojazdowych oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1KDD i 2KDD.
2. Dopuszcza się obsługę komunikacyjną obszaru oraz powiązanie z zewnętrznym układem komunikacyjnym poprzez istniejące zjazdy z ul. Dobrzyńskiej, położonej poza obszarem objętym planem.
3. Ustala się parametry dróg dojazdowych, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów oraz zgodnie z rysunkiem planu.
4. Dopuszcza się wydzielenie dojazdów wewnętrznych nieoznaczonych na rysunku planu w celu umożliwienia dostępu do dróg publicznych.
5. 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: dla obiektów usługowych, w szczególności z zakresu gastronomii, rozrywki, rzemiosła, biur, usług pocztowych, usług finansowych oraz obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży poniżej 2000 m^2, w tym obiektów handlowo-usługowych:
   a) o powierzchni użytkowej mniejszej lub równej 50 m^2: minimum 0,01 na 1000 m^2 powierzchni użytkowej,
   b) o powierzchni użytkowej powyżej 50 m^2: minimum 15 na 1000 m^2 powierzchni użytkowej,
3) nakazuje się przy określaniu liczby miejsc postojowych dla obiektów podlegających rozbudowie, przebudowie lub nadbudowie, generujących nowe miejsca postojowe – dokonanie całościowego bilansu uwzględniającego zarówno część istniejącą jak i nową obiektu;
4) 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;

5) nakazuje się przy obliczaniu liczby miejsc postojowych zaokrąglać wartości ułamkowe zawsze w dół, do najbliższej liczby całkowitej;

6) 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;

7) dopuszcza się realizację parkingów naziemnych i podziemnych, o ile nie narusza to ustaleń szczegółowych;

8) nakazuje się zapewnienie miejsc postojowych dla rowerów w liczbie dostosowanej do programu funkcjonalno-użytkowego obiektu zgodnie z wskaźnikami ilościowymi: dla obiektów usługowych, w szczególności z zakresu gastronomii, rozrywki, rzemiosła, biur, usług pocztowych, usług finansowych oraz obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży poniżej 2000 m², w tym obiektów handlowo-usługowych:

a) o powierzchni użytkowej mniejszej lub równej 50 m²: minimum 0,01 na 1000 m² powierzchni użytkowej,

b) o powierzchni użytkowej powyżej 50 m²: minimum 10 na 1000 m² powierzchni użytkowej,

9) nakazuje się dla obiektów usługowych minimum 50% miejsc postojowych dla rowerów lokalizować na poziomie terenu;

10) zagospodarowanie, użytkowanie i utrzymanie terenów komunikacji kołowej, parkingów i komunikacji pieszej wymaga uwzględnienia potrzeb osób niepełnosprawnych – zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 8.
Zasady modernizacji, przebudowy, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej

§13

1. W zakresie modernizacji, przebudowy, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

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 dojazdowych, 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 przyłączy oraz 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 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;

3. W ramach **odprowadzania ścieków sanitarnych**:

1) ustala się odprowadzanie ścieków do kanalizacji sanitarnej;

2) ustala się realizację rozdzielczego systemu odprowadzania ścieków sanitarnych oraz wód opadowych i roztopowych;

3) ustala się budowę, przebudowę i rozbudowę sieci w systemach grawitacyjnych i ciśnieniowych;

4) ustala się minimalną średnicę sieci kanalizacji sanitarnej, z wyjątkiem sieci wewnętrznych:
   a) sieci grawitacyjnej - 160 mm,
   b) sieci ciśnieniowej – 50 mm;

5) zakazuje się odprowadzania ścieków sanitarnych do kanalizacji deszczowej;

6) zakazuje się odprowadzania nieoczyszczonych ścieków sanitarnych do wód lub do ziemi;

7) w przypadku braku możliwości przyłączenia do sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się realizację indywidualnych urządzeń sanitarnych.

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 minimalną średnicę przewodów sieci kanalizacji deszczowej – 250 mm.

5. W ramach **zaopatrzenia w gaz**:

1) ustala się zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej;

2) 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;

4) ustala się realizację stacji transformatorowych w formie słupowej, kontenerowej lub wnętrzowej.

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 wyłącznie na dachach budynków;

3) nakazuje się budowę sieci telekomunikacyjnych wyłącznie jako kablowe, doziemne;

4) zakazuje się lokalizacji nowych napowietrznych linii telekomunikacyjnych;

5) zakazuje się lokalizacji wolnostojących masztów telekomunikacyjnych.

9. W ramach **wykorzystania odnawialnych źródeł energii:**

1) zakazuje się lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii:
   a) wykorzystujących energię wiatru o mocy przekraczającej 0,5 kW,
   b) pozostałych o mocy przekraczającej 100 kW;

2) dopuszcza się lokalizację urządzeń wytwarzających energię z promieniowania słonecznego (ogniwa fotowoltaiczne, panele słoneczne) wyłącznie na dachach oraz elewacjach budynków, na podstawie przepisów odrębnych oraz na zasadach określonych w planie;

3) dopuszcza się lokalizację urządzeń wytwarzających energię z promieniowania słonecznego lub wiatru przeznaczonych wyłącznie do zasilania znaków drogowych, urządzeń sterujących lub monitorujących ruch drogowy, znaków nawigacyjnych, urządzeń oświetleniowych, o ile ich moc nie przekracza wartości określonych w pkt 1.

Rozdział 9.

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: 1U – w wysokości 30%;

2) dla pozostałych terenów - w wysokości 1%.

DZIAŁ II.

Ustalenia szczegółowe

Rozdział 1.

Ustalenia szczegółowe dla terenów 1U

§15

1. Dla terenu usług, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1U ustala się przeznaczenie: usługi nieuciążliwe z zakresu: gastronomii, kultury i rozrywki, rzemiosła, usług biurowych i administracji oraz usług handlu, z

wyłączeniem 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 w powierzchni działki budowlanej: 30%;
3) maksymalną powierzchnię zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 70%;
4) maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych budynków: 3;
5) maksymalną wysokość zabudowy:
   a) dla budynków: 12 m,
   b) dla pozostałych obiektów budowlanych: 25m oraz zgodnie z ograniczeniami określonymi w § 10 ust. 1, związanymi z bezpieczeństwem ruchu lotniczego;
6) nadziemna intensywność zabudowy:
   a) maksymalną: 1,5,
   b) minimalną: 0,01;
7) w zakresie kształtowania dachów:
   a) dach dwuspadowy o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowych od 15° do 40°,
   b) dopuszcza się realizację dachów płaskich, w tym dachów zielonych.

3. Ustala się zasady realizacji systemów infrastruktury technicznej – zgodnie z § 13.
4. Ustala się obsługę komunikacyjną terenów 1U z terenu drogi dojazdowej oznaczonego symbolem 1KDD oraz 2KDD. Dopuszcza się adaptację istniejących zjazdów z ul. Dobrzyńskiej.
5. Ustala się wymaganą liczbę miejsc do parkowania – zgodnie z § 12 ust. 5.

Rozdział 2.

Ustalenia szczegółowe dla terenów 1KDD, 2KDD

§16

1. Dla terenów dróg dojazdowych, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1KDD, 2KDD ustala się przeznaczenie podstawowe: drogi dojazdowe.
2. Ustala się szerokość w liniach rozgraniczających: 12m z lokalnymi poszerzeniami 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: 1%.
4. Ustala się zasady realizacji systemów infrastruktury technicznej – zgodnie z § 13.

DZIAŁ III.

Przepisy końcowe

§17

1. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Płocka.
2. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.