

Projekt

z dnia 26 sierpnia 2024 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIASTA PŁOCKA**

z dnia 2024 r.

w sprawie Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "Łącka-Browarna" w Płocku

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977, 1506, 1597) w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40 ze zm.) oraz w związku z Uchwałą Nr 474/XXVIII/2021 Rady Miasta Płocka z dnia 25 lutego 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "Łącka-Browarna" w Płocku oraz stwierdzając, iż ustalenia planu nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Płocka, przyjętego uchwałą Nr 565/XXXIII/2013 Rady Miasta Płocka z dnia 26 marca 2013 r., Rada Miasta Płocka uchwala, co następuje:

DZIAŁ I.

Ustalenia ogólne

Rozdział 1.

Zakres obowiązywania planu

§ 1. 1. Uchwala się Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego "Łącka-Browarna" w Płocku, zwany dalej „planem”.

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

3. Załącznikami do uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000, będący integralną częścią uchwały, stanowiący załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2;
- 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;
- 4) dane przestrzenne, stanowiące załącznik nr 4.

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

- 1) **akcencie kolorystycznym i materiałowym** – należy przez to rozumieć fragment elewacji wyróżniający się zastosowanym kolorem lub materiałem wykończenia; w szczególności akcentem takim może być: fragment ściany zewnętrznej, element zadaszenia, barierki, stolarki lub innego detalu;
- 2) **istniejącym budynku, istniejącej wiacie lub istniejącej altanie** – należy przez to rozumieć obiekt, który:
 - 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;
- 3) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o spadku nieprzekraczającym 12°;
- 4) **dachu zielonym** – należy przez to rozumieć dach płaski, którego zewnętrzną warstwę tworzy teren biologicznie czynny, w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących budownictwa;

- 5) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć linię rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, ustaloną niniejszym planem;
- 6) **miejsca postojowe dla rowerów** – należy przez to rozumieć miejsca 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;
- 7) **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,
 - zewnętrznych warstw izolacji termicznej i okładziny – wyłącznie dla budynków istniejących,
 - b) dopuszcza się lokalizowanie poza liniami zabudowy: podziemnych części budynków, altan oraz wiat, zgodnie z ustaleniami planu;
- 8) **obowiązującej linii zabudowy** – rodzaj linii zabudowy nieprzekraczalnej, na której obowiązuje sytuowanie minimum 70% długości ściany frontowej budynku z dopuszczeniem dodatkowego wycofania części tej ściany w postaci: podcieni, loggi lub cofnięcia ściany najwyższej kondygnacji;
- 9) **obszarze planu** – należy przez to rozumieć obszar objęty ustaleniami niniejszej uchwały w granicach przedstawionych na rysunku planu;
- 10) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz przepisy aktów prawa miejscowego;
- 11) **przeznaczeniu terenu** – należy przez to rozumieć kategorie przeznaczenia terenu, w tym mieszczące się w danym przeznaczeniu funkcje, które są dopuszczone na danym terenie, określone w przepisach szczegółowych dla terenów; w planie określa się przeznaczenie podstawowe i przeznaczenie uzupełniające;
- 12) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć ustalone w planie przeznaczenie przeważające na terenie lub jego fragmencie, leżącym w granicach danej działki budowlanej, przy czym w przypadku:
- a) przeznaczenia dopuszczającego zabudowę – powierzchnia użytkowa obiektów o przeznaczeniu podstawowym nie może być mniejsza niż 51% łącznej powierzchni użytkowej wszystkich obiektów na terenie, w granicach danej działki budowlanej,
 - b) przeznaczenia nie pociągającego za sobą lokalizacji zabudowy – powierzchnia wskazana pod to przeznaczenie nie może być mniejsza niż 51% powierzchni terenu, w granicach danej działki budowlanej;
- 13) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, dopuszczone na terenie lub jego fragmencie, leżącym w granicach danej działki budowlanej, na warunkach określonych planem, przy czym w przypadku:
- a) przeznaczenia dopuszczającego zabudowę – powierzchnia użytkowa obiektów o przeznaczeniu dopuszczalnym nie może być większa niż 49% łącznej powierzchni użytkowej wszystkich obiektów na terenie, w granicach danej działki budowlanej,
 - b) przeznaczenia nie pociągającego za sobą lokalizacji zabudowy – powierzchnia wskazana pod to przeznaczenie nie może być większa niż 49% powierzchni terenu, w granicach danej działki budowlanej;

- 14) **systemie NCS** – należy przez to rozumieć system opisu barwy polegający na nadaniu jej notacji określającej procentową zawartość podstawowych kolorów: żółci, czerwieni, błękitu i zieleni oraz stopnia szczernienia i chromatyczności; dwie pierwsze cyfry z numerycznego zapisu barwy świadczą o procentowej zawartości czerni, a dwie kolejne o stopniu chromatyczności, również wyrażonym w procentach; końcowa część zapisu podaje odcień barwy przez określenie podobieństwa do odpowiednich kolorów podstawowych: żółci – Y, czerwieni – R, błękitu – B i zieleni – G, lub N w przypadku kolorów achromatycznych;
- 15) **strefach ekotonowych** - należy przez to rozumieć obszar wyłączony z możliwości zabudowy, mający na celu stworzenie powiązań przyrodniczych wzdłuż istniejących rowów melioracyjnych oraz zbiorników wodnych;
- 16) **teren** – należy przez to rozumieć obszar objęty ustaleniami planu, o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony symbolem, w którym litery oznaczają przeznaczenie terenu, a liczby oznaczają numer terenu wyróżniający go z terenów o tym samym przeznaczeniu w obszarze;
- 17) **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;
- 18) **zielonej ścianie** – należy przez to rozumieć pionową strukturę, której przynajmniej jeden bok pokryty jest roślinnością o zapewnionych warunkach wegetacji; struktura taka może być lokalizowana:
- a) bezpośrednio na elewacji budynku lub innego obiektu budowlanego,
 - b) na konstrukcji samonośnej odsuniętej o nie więcej niż 0,7 m od elewacji budynku lub innego obiektu budowlanego,
 - c) jako samodzielny obiekt.

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

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

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) zasady kształtowania krajobrazu;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
- 6) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 7) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną nadziemną intensywność zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, maksymalny udział powierzchni zabudowy, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę i sposób realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 8) granice i sposoby zagospodarowania obiektów lub terenów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych;
- 9) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem;
- 10) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 11) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 12) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów;
- 13) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;

- 14) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 15) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz granic przyległych nieruchomości;
- 16) kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
- 17) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.

2. Dla obszaru objętego planem nie ustala się:

- 1) zasad ochrony krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych, 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 miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) obowiązująca linia zabudowy;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 5) przeznaczenie terenu opisane symbolem literowo-cyfrowym;
- 6) strefa lokalizacji dominanty;
- 8) strefa ekotonowa od rowów i zbiorników wodnych;
- 9) odległość wyrażona w metrach.

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

- 1) Zasięg obszaru GZWP nr 220 Pradolina rzeki środkowa Wisła (Włocławek-Płock);
- 2) Nadwiślański Obszar Chronionego Krajobrazu;
- 3) stanowiska archeologiczne.

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

Rozdział 2.

Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenu

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

- 1) **MN** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) **MNS** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej lub grupowej;
- 3) **MN-U** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej;
- 4) **U** – teren zabudowy usługowej;
- 5) **UE** – teren usług edukacji;
- 6) **KDGP** – teren drogi publicznej klasy głównej ruchu przyspieszonego;
- 7) **KDZ** – teren drogi publicznej klasy zbiorczej;
- 8) **KDL** – teren drogi publicznej klasy lokalnej;
- 9) **KDD** – teren drogi publicznej klasy dojazdowej;
- 10) **KDW** – teren drogi wewnętrznej;

- 11) **ZL** – teren lasu;
- 12) **ZI** – teren zieleni izolacyjnej;
- 13) **ZP** – teren zieleni urządzonej.

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 funkcjonalnie związanych z ustalonym przeznaczeniem terenu, 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.

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

- 1) linie rozgraniczające teren usług edukacji, oznaczony na rysunku planu symbolem **UE**;
- 2) linie rozgraniczające teren drogi publicznej klasy głównej ruchu przyspieszonego, oznaczony na rysunku planu symbolem **KDGP**;
- 3) linie rozgraniczające teren drogi publicznej klasy zbiorczej, oznaczony na rysunku planu symbolem **KDZ**;
- 4) linie rozgraniczające teren drogi publicznej klasy lokalnej, oznaczony na rysunku planu symbolem **KDL**;
- 5) linie rozgraniczające teren drogi publicznej klasy dojazdowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **KDD**.

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

§ 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 i rozbudowę budynków istniejących – zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy oraz obowiązującymi liniami zabudowy, wymogami przepisów odrębnych dotyczących budownictwa oraz ochrony środowiska oraz na zasadach określonych w planie.

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

4. Dopuszcza się rozbudowę i nadbudowę istniejących budynków zlokalizowanych w części poza ustalonymi liniami zabudowy pod warunkiem, że części rozbudowywane nie będą wykraczać poza tę linię, z zastrzeżeniem definicji zawartej w §2 pkt 7 lit. a i b, gdzie użyte w definicji określenie linia zabudowy należy rozumieć jako linia obrysu istniejącego budynku.

5. Dopuszcza się, dla istniejącej zabudowy i istniejącego zagospodarowania niespełniających ustaleń planu:

- 1) utrzymanie dotychczasowego przeznaczenia i sposobu użytkowania, z zastrzeżeniem, że użytkowanie nie może powodować przekroczenia ustalonych dla terenu norm uciążliwości oddziaływania na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) remont, przebudowę, rozbudowę i nadbudowę pod warunkiem, że:
 - a) nie będzie naruszać ustalonych w planie linii zabudowy, a w przypadku istniejącej zabudowy zlokalizowanej niezgodnie z ustaloną w planie linią zabudowy planowana rozbudowa nie może przekraczać płaszczyzny istniejącego lica ściany frontowej, z zastrzeżeniem ust. 4,
 - b) w przypadku rozbudowy nie może ona stanowić więcej niż 10% powierzchni użytkowej istniejącego budynku;
- 3) budowę urządzeń i zagospodarowania terenu zapewniających dostosowanie do potrzeb osób z specjalnymi potrzebami;
- 4) termomodernizację budynków.

6. Zakazuje się lokalizowania na wyznaczonych terenach obiektów o funkcji innej niż związana z ustalonym dla terenu przeznaczeniem, z zastrzeżeniem określonym w ust. 5.

7. Zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych na terenach objętych planem, z wyjątkiem obiektów stanowiących zaplecze budowy – wyłącznie na czas trwania budowy.

8. Na terenach **od 1MN do 7MN, 9MN, 10MN, 12MN, 20MN, 22MN, 23MN, 26MN, 28MN, 30MN, 33MN, 36MN, 3MN-U, 2U** dopuszcza się sytuowanie ścian budynków w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną lub bezpośrednio przy tej granicy, z zastrzeżeniem zachowania wymogów przepisów odrębnych.

9. Ustala się dla nowo wydzielanych działek budowlanych powierzchnię nie mniejszą niż minimalna powierzchnia działek uzyskiwanych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości określona w §13, z uwzględnieniem ust. 10.

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

11. W ramach kształtowania dachów:

- 1) zakazuje się stosowania jako pokrycia dachów blachy falistej;
- 2) nakazuje się realizację pokrycia dachów w odcieniach szarości, brązów, czerwieni oraz czarnego, przy czym w przypadku pokryć z blachy dopuszcza się zastosowanie naturalnego koloru metalu lub stopów metali z jakich pokrycie jest wykonane;
- 3) nakazuje się zastosowanie jednorodnego materiału i koloru pokrycia dachów budynków znajdujących się w granicach działki budowlanej oraz w granicach jednego projektu zagospodarowania; wymóg nie dotyczy tarasów oraz dachów zielonych;
- 4) nakazuje się zastosowanie jednorodnego materiału i koloru pokrycia dachów altan i wiat znajdujących się w granicach działki budowlanej oraz w granicach jednego projektu zagospodarowania; wymóg nie dotyczy dachów zielonych;
- 5) dla budynków istniejących oraz istniejących wiat i altan dopuszcza się zachowanie istniejącego układu połączeń dachowych, niezależnie od ustaleń szczegółowych planu.

12. W ramach realizacji elewacji:

- 1) dla ścian, detali, obróbek blacharskich, elementów odwodnienia dachu oraz stolarki: budynków, wiat i altan – nakazuje się stosowanie rozwiązań kolorystycznych i materiałowych określonych w pkt 2-6, z zastrzeżeniem odstępstw określonych w pkt 7;
- 2) dla ścian obiektów budowlanych:
 - a) w zakresie materiałów wykończeniowych ścian budynków, altan oraz wiat dopuszcza się zastosowanie maksymalnie 3 materiałów spośród: tynku, kamienia naturalnego, betonu architektonicznego, metalu, włókno-cementu, laminatów typu HPL, ceramiki budowlanej, drewna oraz szkła,
 - b) w zakresie kolorystyki materiałów wykończeniowych ścian budynków, altan oraz wiat:
 - dla powierzchni malowanych lub struktur barwionych – nakazuje się stosowanie jasnych kolorów, tj. kolorów, które wg systemu NCS posiadają do 30% domieszki czerni oraz nie przekraczają 20% chromatyczności barwy, lub kolorów im odpowiadających, z zastrzeżeniem, że dopuszcza się maksymalnie 3 kolory lub odcienie jednego koloru dla ścian wszystkich obiektów znajdujących się w granicach działki budowlanej oraz w granicach jednego projektu zagospodarowania;
 - dla materiałów wykończeniowych takich jak: ceramika budowlana, kamień naturalny, nie malowany metal, szkło – nakazuje się stosowanie naturalnej kolorystyki materiałów, z zastrzeżeniem że dla danego materiału dopuszcza się wyłącznie zastosowanie 2 różnych odcieni;
- 3) dla detali architektonicznych:
 - a) w zakresie materiału wykonania – nakazuje się realizację balustrad i barier: balkonów, tarasów i schodów zewnętrznych:
 - ażurowych – jako wykonanych z profili lub prętów metalowych,

- pełnych – jako wykonanych ze szkła lub wykończonych w materiale i kolorze stosowanym na elewacji,

b) w zakresie kolorystyki elementów:

- dopuszcza się realizację elementów metalowych elewacji, wyszczególnionych w lit. a wyłącznie w kolorach: czarnym i odcieniach szarości,
- nakazuje się stosowanie jednego koloru dla elementów metalowych elewacji, w szczególności: balustrad, barierek, krat zewnętrznych oraz bram;

4) dla obróbek blacharskich i elementów odwodnienia dachu:

a) nakazuje się stosowanie wyłącznie jednego materiału dla wszystkich obróbek blacharskich znajdujących się w granicach działki budowlanej oraz w granicach jednego projektu zagospodarowania,

b) dla obróbek blacharskich dopuszcza się kolor:

- naturalnych kolorów blach,
- w odcieniach grafitu i szarości,
- w odcieniach zbliżonych do koloru pokrycia dachu,

c) nakazuje się stosowanie jednego koloru dla wszystkich elementów odwodnienia dachów znajdujących się w granicach działki budowlanej oraz w granicach jednego projektu zagospodarowania; dla elementów odwodnienia dachu dopuszcza się kolor:

- naturalnych kolorów blach,
- w odcieniach grafitu i szarości,
- w odcieniach zbliżonych do koloru pokrycia dachu;

5) dla stolarki okiennej i drzwiowej:

a) nakazuje się stosowanie jednolitej kolorystyki dla wszystkich elementów stolarki znajdujących się w granicach działki budowlanej oraz w granicach jednego projektu zagospodarowania, z zastrzeżeniem, że:

- dla drzwi wejściowych i bram – dopuszcza się odrębną, jednolitą kolorystykę, obowiązującą dla całej stolarki wszystkich drzwi wejściowych i bram w granicach działki budowlanej oraz w granicach jednego projektu zagospodarowania,
- dla okien kondygnacji podziemnych i pomieszczeń garażowych – dopuszcza się odrębną, jednolitą kolorystykę, obowiązującą dla całej stolarki kondygnacji podziemnych i pomieszczeń garażowych w granicach działki budowlanej oraz w granicach jednego projektu zagospodarowania,
- dla okien połaciowych lub lukarn - dopuszcza się odrębną, jednolitą kolorystykę obowiązującą dla stolarki wszystkich okien połaciowych lub lukarn w granicach działki budowlanej oraz w granicach jednego projektu zagospodarowania,

b) nakazuje się stosowanie wyłącznie kolorów w odcieniach: bieli, grafitowych, szarości, brązów, lub naturalnych kolorach użytych materiałów,

c) nakazuje się, dla otworów okiennych i drzwiowych oraz szklanych elewacji – stosowanie wyłącznie szkła bezbarwnego lub w kolorze szarym,

d) zakazuje się, dla otworów okiennych i drzwiowych oraz szklanych elewacji – stosowania szkła refleksyjnego;

6) nakazuje się stosowanie rodzaju i kolorów materiałów wykończeniowych zapewniających spójność estetyczną w granicach działki budowlanej oraz w granicach jednego projektu zagospodarowania:

a) wszystkim budynkom,

b) wszystkim wiatom i altanom;

7) dopuszcza się inne rozwiązania w zakresie materiałów, kolorów i formy dla:

- a) ścian **budynków istniejących oraz istniejących wiat i altan** – dla których dopuszcza się zachowanie i odtworzenie zastosowanych rozwiązań,
- b) **akcentów kolorystycznych i materiałowych** o łącznej powierzchni nie większej niż 10% powierzchni elewacji, obliczonej poprzez rzutowanie widoku danej elewacji na równoległą do niej płaszczyznę,
- c) **zielonych ścian**.

Rozdział 4.

Zasady kształtowania krajobrazu oraz wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 8. 1. Ustala się układ terenów przestrzeni publicznych obejmujący tereny:

- 1) dróg publicznych:
 - a) klasy głównej ruchu przyspieszonego: **KDGP**,
 - b) klasy zbiorczej: **KDZ**,
 - c) klasy lokalnej: **KDL**,
 - d) klasy dojazdowej: **KDD**;
- 2) lasów: **ZL**;
- 3) zieleni izolacyjnej: **ZI**;
- 4) terenu zieleni urządzonej: **ZP**.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1. ustala się warunki zagospodarowania – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów, z zastrzeżeniem:

- 1) nakazuje się kształtować przestrzeń jako dostępną architektonicznie dla osób ze szczególnymi potrzebami, w tym osób z niepełnoprawnością ruchową;
- 2) nakazuje się kształtować przestrzeń z uwzględnieniem potrzeb i bezpieczeństwa pieszych i rowerzystów.

Rozdział 5.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, zasady kształtowania krajobrazu

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

- 1) na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych symbolami **1MN - 38MN**, terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej oznaczonym symbolem **1MNS** – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) na terenie usług edukacji oznaczonym symbolem **1UE** – jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
- 3) na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług oznaczonych symbolami **1MN-U - 3MN-U** – jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych;
- 4) pozostałe tereny nie podlegają ochronie akustycznej.

2. Ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej, zgodnie z ustaleniami dla poszczególnych terenów.

3. Nakazuje się zachowanie ciągłości istniejących rowów, w tym również przy skrzyżowaniu z infrastrukturą drogową.

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

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

6. Zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska, z wyjątkiem przedsięwzięć z zakresu infrastruktury technicznej, dróg, parkingów, wraz z towarzyszącą im infrastrukturą.

7. Zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć niedotrzymujących standardów jakości środowiska, określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony środowiska, na terenie oraz poza terenem działki budowlanej, na której są zlokalizowane.

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

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

10. Ustala się **ochronę wód powierzchniowych i podziemnych** poprzez:

- 1) odprowadzanie ścieków, zgodnie z warunkami §15 ust. 3;
- 2) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych, zgodnie z warunkami §15 ust. 4.

11. Ustala się **ochronę powietrza przed zanieczyszczeniami** poprzez:

- 1) realizację systemu gazowniczego i zaopatrzenia w gaz, zgodnie z warunkami §15 ust. 5;
- 2) realizację zaopatrzenia w ciepło i chłód, zgodnie z warunkami §15 ust. 6.

12. Ustala się **ochronę powierzchni ziemi przed zanieczyszczeniami** poprzez:

- 1) zakaz składowania, magazynowania przetwarzania odpadów z dopuszczeniem zbierania i gromadzenia odpadów przed ich transportem do miejsc przetwarzania, z zastrzeżeniem pkt 3;
- 2) nakaz urządzenia miejsc na pojemniki służące do czasowego zbierania i 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;
- 3) dopuszcza się kompostowanie biomasy pochodzenia roślinnego, wyłącznie powstałej na działce, na której jest kompostowana.

13. 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.

14. Ustala się **ochronę przed zanieczyszczeniem świetlnym** poprzez:

- 1) zakaz stosowania:
 - a) oświetlenia zewnętrznego bezpośrednio emitującego światło powyżej płaszczyzny poziomej wyznaczonej przez najwyższy punkt przeziernego elementu oprawy,
 - b) opraw oświetleniowych o temperaturze barwowej:
 - powyżej 4100 K – na terenach dróg publicznych,
 - powyżej 3100 K – na pozostałych terenach;
- 2) zakaz określony w pkt 1 nie dotyczy:
 - a) iluminacji obiektów budowlanych, dla których dopuszcza się oświetlanie w sposób nieemitujący światła poza obrys danego obiektu,
 - b) oświetlenia imprez i wydarzeń publicznych,
 - c) oświetlenia świątecznego,
 - d) instalacji artystycznych,
 - e) oświetlenia na skrzyżowaniach i przejściach dla pieszych,
 - f) innego oświetlenia regulowanego przepisami odrębnymi.

15. Nakazuje się stosowanie wszelkich zabezpieczeń technicznych dla ochrony środowiska, szczególnie wód podziemnych przy realizacji nowych inwestycji, ze względu na położenie obszaru planu w obrębie głównego zbiornika wód podziemnych (GZWP) nr 220 Pradolina rzeki środkowa Wisła (Włocławek – Płock).

Rozdział 6.

Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania obiektów lub terenów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych

§ 10. 1. Wskazuje się granice GZWP nr 220 Pradolina rzeki środkowa Wisła (Włocławek – Płock), obejmujące obszar całego planu, w granicach których obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu wynikające z przepisów odrębnych.

2. Wskazuje się granice Nadwiślańskiego Obszar Chronionego Krajobrazu, w granicach których obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu wynikające z przepisów odrębnych.

Rozdział 7.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków; w tym krajobrazów kulturowych

§ 11. 1. Wskazuje się stanowiska archeologiczne:

- a) nr ewid. AZP 51-53/104 występujące na terenach **8MN, 1ZI**,
- b) nr ewid. AZP 51-53/103 występujące na terenach **12KDD, 9MN**,
- c) nr ewid. AZP 51-53/102 występujące na terenach **12KDD, 9MN**,
- d) nr ewid. AZP 51-53/8 występujące na terenie **1MN-U**,
- e) nr ewid. AZP 51-53/101 występujące na terenach **1KDGP, 2ZI**,
- f) nr ewid. AZP 51-53/99 występujące na terenach **1KDGP, 2ZI**,
- g) nr ewid. AZP 51-53/100 występujące na terenach **1KDGP, 12MN**,
- h) nr ewid. AZP 51-53/10 występujące na terenie **3ZI**,
- i) nr ewid. AZP 51-53/9 występujące na terenach **1KDGP, 3ZI**,
- j) nr ewid. AZP 51-53/7 występujące na terenach **1KDGP, 2MN-U, 2KDL**,
- k) nr ewid. AZP 51-53/11 występujące na terenach **15KDD, 20MN**,
- l) nr ewid. AZP 51-53/12 występujące na terenach **21MN, 22MN**,
- m) nr ewid. AZP 51-53/78 występujące na terenie **15MN**,
- n) nr ewid. AZP 51-53/85 występujące na terenie **15MN**,
- o) nr ewid. AZP 51-53/86 występujące na terenach **20KDD, 23MN, 30MN, 31MN**,
- p) nr ewid. AZP 51-53/75 występujące na terenach **1ZP, 28MN**,
- q) nr ewid. AZP 51-53/76 występujące na terenie **28MN**, dla których obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenów zgodne z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

Rozdział 8.

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

§ 12. 1. Na obszarze planu wyznacza się wzdłuż napowietrznych linii elektroenergetycznych dystrybucyjnych pasy technologiczne o szerokości:

- 1) 14 m (po 7 m z każdej ze stron od osi linii) dla linii średniego napięcia;
- 2) 22 m (po 11 m z każdej ze stron od osi linii) dla linii wysokiego napięcia.

2. W pasach technologicznych, o których mowa w ust. 1 ustala się zakaz zabudowy przeznaczonej na pobyt ludzi.

3. Wyznacza się strefy ekotonowe od rowów i zbiorników wodnych, w których:

- 1) nakazuje się zachowanie istniejących rowów i zbiorników wodnych,
- 2) nakazuje się zachowanie istniejącej zieleni wysokiej, z dopuszczeniem uzupełnienia i wymiany drzewostanu,

- 3) zakazuje się realizacji budynków, z dopuszczaniem utrzymania istniejącej zabudowy na zasadach określonych w ustaleniach planu;
- 4) nakazuje się zachowanie terenu biologicznie czynnego na powierzchni stanowiącej minimum 80% powierzchni strefy położonej w granicach danej działki budowlanej.

Rozdział 9.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

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

2. W ramach scalania i podziału nieruchomości ustala się:

- 1) minimalną powierzchnię działki:
 - a) dla zabudowy pod lokalizację infrastruktury technicznej - 25 m²,
 - b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej - 250m²,
 - c) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej - 400 m²,
 - d) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej - 800 m²,
 - e) dla zabudowy usługowej - 500 m²,
 - f) dla zabudowy innej niż określona w lit. a do lit. e - 500 m²;
- 2) minimalną szerokość frontu wydzielonej działki:
 - a) o której mowa w pkt 1 lit. a – 3 m,
 - b) o której mowa w pkt 1 lit. b – 8 m,
 - c) o której mowa w pkt 1 lit. c – 14 m,
 - d) o której mowa w pkt 1 lit. d do lit. f – 18 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego lub linii rozgraniczających teren drogi od 70° do 110°, z zastrzeżeniem ust. 3.

3. Dla działek uzyskanych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości pod drogi publiczne i infrastrukturę techniczną, dopuszcza się dowolne wartości w zakresie kąta położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego, niż podane w ust. 2 pkt 3.

Rozdział 10.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 14. 1. Ustala się obsługę komunikacyjną obszaru oraz powiązanie z zewnętrznym układem komunikacyjnym poprzez: teren drogi publicznej klasy głównej ruchu przyspieszonego oznaczony symbolem **1KDGP**, teren drogi publicznej klasy zbiorczej oznaczony symbolem **1KDZ**, tereny dróg publicznych klasy lokalnej oznaczone symbolami **1KDL - 6KDL**, tereny dróg publicznych klasy dojazdowej oznaczone symbolami **1KDD - 22KDD**, tereny dróg wewnętrznych oznaczone symbolami **1KDW - 7KDW**.

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

3. 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 ilości dostosowanej do programu funkcjonalno-użytkowego obiektu zgodnie z wskaźnikami ilościowymi:
 - a) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych: minimum 2 na 1 lokal mieszkalny,
 - b) dla hoteli, usług hotelarskich i obiektów zamieszkania zbiorowego minimum 3 na 100m² powierzchni użytkowej,
 - c) dla obiektów handlowych i usługowych minimum 1,5 na 100m² powierzchni użytkowej,

- d) dla żłobków i przedszkoli minimum 1 na 100m² powierzchni użytkowej,
- e) dla szkół nie mniej niż 1 na 100m² powierzchni użytkowej;
- 3) nakazuje się w przypadku obiektów lub terenów wielofunkcyjnych wyliczenie miejsc postojowych jako sumy miejsc wymaganych dla poszczególnych rodzajów przeznaczenia lub funkcji obiektów;
- 4) nakazuje się przy określaniu ilości miejsc postojowych dla obiektów rozbudowywanych, przebudowywanych lub nadbudowywanych, generujących nowe miejsca postojowe – dokonanie całościowego bilansu obiektu uwzględniającego zarówno część istniejącą jak i nową;
- 5) dla zmiany sposobu użytkowania:
 - a) obejmującej 15% i więcej powierzchni użytkowej całego obiektu budowlanego – nakazuje się, przy określaniu ilości miejsc postojowych, dokonanie bilansu miejsc postojowych tylko dla funkcji i powierzchni objętych tą zmianą,
 - b) obejmującej mniej niż 15% powierzchni użytkowej obiektu budowlanego – nakazuje się określić liczbę miejsc postojowych jako: minimum 0,01 na 1000 m² powierzchni użytkowej objętej tą zmianą;
- 6) nakazuje się przy obliczaniu liczby miejsc postojowych zaokrąślać wartości ułamkowe zawsze w dół, do najbliższej liczby całkowitej;
- 7) nakazuje się urządzenie miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości nie mniejszej niż określona dla stanowisk postojowych wyznaczanych na drogach publicznych, strefach zamieszkania i strefach ruchu, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych dotyczących dróg publicznych;
- 8) dopuszcza się realizację parkingów naziemnych i podziemnych, o ile nie narusza to ustaleń szczegółowych;
- 9) nakazuje się zapewnienie miejsc postojowych dla rowerów w ilości dostosowanej do programu funkcjonalno-użytkowego obiektu zgodnie z wskaźnikami ilościowymi:
 - a) dla szkół podstawowych nie mniejszej niż 0,5 na 100m² powierzchni użytkowej,
 - b) dla przedszkoli i żłobków nie mniejszej niż 0,3 na 100m² powierzchni użytkowej,
 - c) dla obiektów usługowych i handlowych nie mniejszej niż 0,5 na 100m² powierzchni użytkowej,
 - d) dla hoteli, usług hotelarskich i obiektów zamieszkania zbiorowego nie mniejszej niż 1 na 100m² powierzchni użytkowej;
- 10) zagospodarowanie, użytkowanie i utrzymanie terenów komunikacji kołowej, parkingów i komunikacji pieszej wymaga uwzględnienia potrzeb osób niepełnosprawnych – zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 11.

Zasady modernizacji, przebudowy, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej

§ 15. 1. W ramach uzbrojenia terenu:

- 1) dopuszcza się budowę nowych oraz zachowanie i użytkowanie istniejących sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej, w tym ich przebudowę, rozbudowę oraz remont;
- 2) ustala się lokalizację sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających tereny dróg publicznych, komunikacji drogowej wewnętrznej, komunikacji pieszej i parkingów, 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 – 90 mm; parametry sieci muszą umożliwiać jej wykorzystanie do celów przeciwpożarowych;
- 3) ustala się wyposażenie sieci w hydranty przeciwpożarowe, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych,
- 4) dopuszcza się indywidualne ujęcia wód.

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

- 1) ustala się realizację rozdzielczego systemu odprowadzania ścieków sanitarnych oraz wód opadowych i roztopowych;
- 2) ustala się budowę, przebudowę i rozbudowę sieci w systemach grawitacyjnych i ciśnieniowych;
- 3) ustala się minimalną średnicę sieci kanalizacji sanitarnej z wyjątkiem przyłączy i sieci wewnętrznych:
 - a) sieci grawitacyjnej – 200 mm,
 - b) sieci ciśnieniowej – 60 mm;
- 4) zakazuje się odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód lub do ziemi;
- 5) dopuszcza się odprowadzanie ścieków do indywidualnych bezodpływowych zbiorników na ścieki z uwzględnieniem przepisów odrębnych.

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) zakazuje się odprowadzania wód opadowych i roztopowych do kanalizacji sanitarnej;
- 5) dopuszcza się wykorzystanie wód opadowych i roztopowych na cele bytowe, gospodarcze i przeciwpożarowe;
- 6) 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;
- 7) ustala się minimalną średnicę przewodów sieci kanalizacji deszczowej – 250 mm;
- 8) dopuszcza się lokalizację zbiorników retencyjnych na terenach zieleni izolacyjnej, oznaczonych w planie symbolami **1ZI** - **4ZI** oraz na terenie zieleni urządzonej, oznaczonej w planie symbolem **1ZP**.

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

- 1) ustala się zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej;
- 2) dopuszcza się zaopatrzenie w gaz ze zbiorników na gaz;
- 3) 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 chłód z indywidualnych źródeł chłodu;
- 2) dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych lub grupowych źródeł ciepła zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 3) zakazuje się lokalizacji urządzeń zaopatrzenia w chłód lub ciepło na elewacjach budynków od strony przestrzeni publicznych;
- 4) zakaz, o którym mowa w pkt 3 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, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) nakazuje się budowę rozdzielczych sieci elektroenergetycznych wyłącznie jako kablowe, podziemne;
- 3) dopuszcza się przebudowę i remont napowietrznych sieci elektroenergetycznych;
- 4) ustala się realizację stacji transformatorowych w formie słupowej lub wewnętrznej.

8. W ramach telekomunikacji:

- 1) ustala się obsługę odbiorców w oparciu o istniejącą i projektowaną infrastrukturę przewodową i bezprzewodową;
- 2) zakazuje się lokalizacji nowych napowietrznych linii telekomunikacyjnych;

9. W ramach wykorzystania odnawialnych źródeł energii dopuszcza się:

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

Rozdział 12.

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

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

- 1) dla terenów oznaczonych symbolami: **1MN - 38MN, 1MNS, 1MN-U - 3MN-U, 1U - 3U** oraz **1UE** – w wysokości 30%;
- 2) dla pozostałych terenów – w wysokości 1%.

DZIAŁ II.

Ustalenia szczegółowe

Rozdział 1.

Ustalenia szczegółowe dla terenów: 1MN-12MN, 14MN, 15MN, 16MN, 18MN, 20MN, 22MN-29MN, 31MN, 33MN, 34MN, 35MN, 37MN

§ 17. 1. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MN-12MN, 14MN, 15MN, 16MN, 18MN, 20MN, 22MN-29MN, 31MN, 33MN, 34MN, 35MN, 37MN** ustala się przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

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

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) ustala się formę zabudowy: wolnostojąca lub bliźniacza;
- 3) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 40%;
- 4) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 35%;
- 5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy: 10,5 m;
- 6) ustala się nadziemną intensywność zabudowy:
 - a) maksymalną: 0,6,
 - b) minimalną: 0,1;
- 7) ustala się w zakresie kształtowania dachów:

- a) dach dwuspadowy lub wielospadowy, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 20° do 45°;
- b) dopuszcza się realizację dachów płaskich, w tym dachów zielonych.

Rozdział 2.

Ustalenia szczegółowe dla terenów: 13MN, 17MN, 19MN, 21MN, 30MN, 32MN, 36MN, 38MN

§ 18. 1. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami **13MN, 17MN, 19MN, 21MN, 30MN, 32MN, 36MN, 38MN** ustala się przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

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

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) ustala się formę zabudowy: wolnostojąca lub bliźniacza;
- 3) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 45%;
- 4) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 30%;
- 5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy: 10,5 m;
- 6) ustala się nadziemną intensywność zabudowy:
 - a) maksymalną: 0,6,
 - b) minimalną: 0,1;
- 7) ustala się w zakresie kształtowania dachów:
 - a) dach dwuspadowy lub wielospadowy, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 20° do 45°;
 - b) dopuszcza się realizację dachów płaskich, w tym dachów zielonych.

Rozdział 3.

Ustalenia szczegółowe dla terenu 1MNS

§ 19. 1. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej lub grupowej, oznaczonych na rysunku planu symbolem **1MNS** ustala się przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej lub grupowej.

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

- 1) ustala się nieprzekraczalne oraz obowiązujące linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) ustala się formę zabudowy: szeregową lub grupową;
- 3) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 40%;
- 4) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 35%;
- 5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy: 10,5 m;
- 6) ustala się nadziemną intensywność zabudowy:
 - a) maksymalną: 0,7,
 - b) minimalną: 0,1;
- 7) ustala się w zakresie kształtowania dachów:
 - a) dach dwuspadowy lub wielospadowy, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 20° do 45°;
 - b) dopuszcza się realizację dachów płaskich, w tym dachów zielonych.

Rozdział 4.

Ustalenia szczegółowe dla terenów: 1MN-U - 3MN-U

§ 20. 1. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MN-U - 3MN-U** ustala się przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług.

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

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;

- 2) ustala się formę zabudowy jednorodzinnej: wolnostojąca lub bliźniacza, z zastrzeżeniem pkt 3;
- 3) zakazuje się lokalizacji zabudowy w formie szeregowej lub grupowej;
- 4) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 40%;
- 5) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 35%;
- 6) ustala się maksymalną wysokość zabudowy: 10,5 m;
- 7) ustala się nadziemną intensywność zabudowy:
 - a) maksymalną: 0,9,
 - b) minimalną: 0,1;
- 8) ustala się w zakresie kształtowania dachów:
 - a) dach dwuspadowy lub wielospadowy, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 20° do 45°,
 - b) dopuszcza się realizację dachów płaskich, w tym dachów zielonych.

Rozdział 5.

Ustalenia szczegółowe dla terenu: 1U

§ 21. 1. Dla terenu usług, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1U** ustala się przeznaczenie: teren zabudowy usługowej;

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

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 40%;
- 3) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 50%;
- 4) ustala się maksymalną wysokość zabudowy: 12m, przy czym wysokość ta nie dotyczy elementów infrastruktury technicznej, w tym ich części budowlanych oraz związanych z nimi budowli, z zastrzeżeniem pkt 5;
- 5) w strefie lokalizacji dominanty, ustala się maksymalną wysokość zabudowy nie mniejszą niż 12 m i nie większą niż 15 m;
- 6) ustala się nadziemną intensywność zabudowy:
 - a) maksymalną: 1,2,
 - b) minimalną: 0,2;
- 6) ustala się w zakresie kształtowania dachów:
 - a) dach dwuspadowy lub wielospadowy, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 20° do 45°,
 - b) dopuszcza się realizację dachów płaskich, w tym dachów zielonych.

Rozdział 6.

Ustalenia szczegółowe dla terenów: 2U, 3U

§ 22. 1. Dla terenów usług, oznaczonych na rysunku planu symbolami **2U, 3U** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren usług;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: lokale mieszkalne realizowane wyłącznie na najwyższej kondygnacji nadziemnej, z zastrzeżeniem, że powierzchnia lokali nie może być większa niż 30 % pow. użytkowej budynku.

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

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 40%;
- 3) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 40%;
- 4) ustala się maksymalną wysokość zabudowy: 12 m, przy czym wysokość ta nie dotyczy elementów infrastruktury technicznej, w tym ich części budowlanych oraz związanych z nimi budowli;

- 5) ustala się nadziemną intensywność zabudowy:
- a) maksymalną: 0,9,
 - b) minimalną: 0,1;
- 6) ustala się w zakresie kształtowania dachów:
- a) dach dwuspadowy lub wielospadowy, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 20° do 45°,
 - b) dopuszcza się realizację dachów płaskich, w tym dachów zielonych.

Rozdział 7.

Ustalenia szczegółowe dla terenu 1UE

§ 23. 1. Dla terenu usług edukacyjnych, oznaczonych na rysunku planu symbolem **1UE** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren usług edukacji;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) usługi sportu i rekreacji,
 - b) usługi kultury.
- 3) zakazuje się lokalizacji budynków gospodarczych, garaży i wiat, z wyłączeniem: garaży podziemnych, wiat nad miejscami gromadzenia odpadów stałych i miejscami postojowymi dla rowerów.

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

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 35%;
- 3) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 50%;
- 4) ustala się maksymalną wysokość zabudowy: 12 m;
- 5) ustala się nadziemną intensywność zabudowy:
 - a) maksymalną: 1,5,
 - b) minimalną: 0,1;
- 6) ustala się w zakresie kształtowania dachów:
 - a) dach dwuspadowy lub wielospadowy, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 20° do 45°,
 - b) dopuszcza się realizację dachów płaskich, w tym dachów zielonych.

Rozdział 8.

Ustalenia szczegółowe dla terenów: 1ZL - 5ZL

§ 24. 1. Dla terenów lasów, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1ZL - 5ZL** ustala się przeznaczenie: teren lasu.

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

- 1) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 70%;
- 2) nakazuje się prowadzenie gospodarki leśnej zgodnie z ustaleniami przepisów szczególnych;
- 3) zakazuje się zabudowy.

Rozdział 9.

Ustalenia szczegółowe dla terenów: 1ZI - 4ZI

§ 25. 1. Dla terenów zieleni izolacyjnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1ZI - 4ZI** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren zieleni izolacyjnej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna.

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

- 1) zakazuje się zabudowy;

- 2) dopuszcza się realizację obiektów małej architektury oraz ciągów pieszych i rowerowych;
- 3) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 70%.

Rozdział 10. **Ustalenia szczegółowe dla terenu 1ZP**

§ 26. 1. Dla terenu zieleni urządzonej, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1ZP** ustala się przeznaczenie: teren zieleni urządzonej.

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

- 1) zakazuje się zabudowy, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) dopuszcza się realizację: sieci, przyłączy, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej, obiektów małej architektury, wiat i altan związanych z przeznaczeniem terenu, ciągów pieszych i rowerowych;
- 3) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 70%;
- 4) ustala się maksymalną wysokość dla altan i wiat: 3 m.

Rozdział 11. **Ustalenia szczegółowe dla terenu 1KDGP**

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

2. Ustala się zmienną szerokość w liniach rozgraniczających, od 43,4 m do 226,4 m, z lokalnymi poszerzeniami, zgodnie z rysunkiem planu.

Rozdział 12. **Ustalenia szczegółowe dla terenu 1KDZ**

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

2. Ustala się szerokość w liniach rozgraniczających: od 5,3 m do 44,5 m, z lokalnymi poszerzeniami, zgodnie z rysunkiem planu.

Rozdział 13. **Ustalenia szczegółowe dla terenów: 1KDL - 6KDL**

§ 29. 1. Dla terenów dróg publicznych klasy lokalnej, oznaczonych na rysunku planu symbolem **1KDL - 6KDL** ustala się przeznaczenie: teren drogi publicznej klasy lokalnej.

2. Ustala się szerokość w liniach rozgraniczających:

- 1) dla terenu **1KDL** – od 12,3 m do 15 m, z lokalnymi poszerzeniami, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) dla terenu **2KDL** – 12 m, z lokalnymi poszerzeniami, zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) dla terenu **3KDL** – 12 m, z lokalnymi poszerzeniami, zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) dla terenu **4KDL** – od 10 m do 12 m, z lokalnymi poszerzeniami, zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) dla terenu **5KDL** – od 9,5 m do 15 m, z lokalnymi poszerzeniami, zgodnie z rysunkiem planu;
- 7) dla terenu **6KDL** – 17,1 m, z lokalnymi poszerzeniami, zgodnie z rysunkiem planu.

Rozdział 14. **Ustalenia szczegółowe dla terenów: 1KDD - 22KDD**

§ 30. 1. Dla terenów dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczonych na rysunku planu symbolem **1KDD - 22KDD** ustala się przeznaczenie: teren drogi publicznej klasy dojazdowej.

2. Ustala się szerokość w liniach rozgraniczających:

- 1) dla terenu **1KDD** – od 3,9 m do 20 m, z lokalnymi poszerzeniami, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dla terenu **2KDD** – 14,7 m, z lokalnymi poszerzeniami, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) dla terenu **3KDD** – od 13,2 m do 20 m, z lokalnymi poszerzeniami, zgodnie z rysunkiem planu;

- 4) dla terenu **4KDD** – od 6 m do 15,3 m, z lokalnymi poszerzeniami, zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) dla terenu **5KDD** – 5,4 m, z lokalnymi poszerzeniami, zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) dla terenu **6KDD** – od 8 m do 15 m, z lokalnymi poszerzeniami, zgodnie z rysunkiem planu;
- 7) dla terenu **7KDD** – od 8,2 m do 12,6 m, z lokalnymi poszerzeniami, zgodnie z rysunkiem planu;
- 8) dla terenu **8KDD** – od 8,4 m do 19,3 m, z lokalnymi poszerzeniami, zgodnie z rysunkiem planu;
- 9) dla terenu **9KDD** – od 10 m do 13,5 m, z lokalnymi poszerzeniami, zgodnie z rysunkiem planu;
- 10) dla terenu **10KDD** – 8 m, z lokalnymi poszerzeniami, zgodnie z rysunkiem planu;
- 11) dla terenu **11KDD** – 8 m, z lokalnymi poszerzeniami, zgodnie z rysunkiem planu;
- 12) dla terenu **12KDD** – od 6 m do 8 m, z lokalnymi poszerzeniami, zgodnie z rysunkiem planu;
- 13) dla terenu **13KDD** – 8 m, z lokalnymi poszerzeniami, zgodnie z rysunkiem planu;
- 14) dla terenu **14KDD** – od 9,5 m do 11,8 m, z lokalnymi poszerzeniami, zgodnie z rysunkiem planu;
- 15) dla terenu **15KDD** – 10 m, z lokalnymi poszerzeniami, zgodnie z rysunkiem planu;
- 16) dla terenu **16KDD** – 10 m, z lokalnymi poszerzeniami, zgodnie z rysunkiem planu;
- 17) dla terenu **17KDD** – od 6 m do 26,7 m, z lokalnymi poszerzeniami, zgodnie z rysunkiem planu;
- 18) dla terenu **18KDD** – 8 m, z lokalnymi poszerzeniami, zgodnie z rysunkiem planu;
- 19) dla terenu **19KDD** – 8 m, z lokalnymi poszerzeniami, zgodnie z rysunkiem planu;
- 20) dla terenu **20KDD** – 8 m, z lokalnymi poszerzeniami, zgodnie z rysunkiem planu;
- 21) dla terenu **21KDD** – 9 m, z lokalnymi poszerzeniami, zgodnie z rysunkiem planu;
- 22) dla terenu **22KDD** – od 4 m do 10 m, z lokalnymi poszerzeniami, zgodnie z rysunkiem planu.

Rozdział 15.

Ustalenia szczegółowe dla terenów: 1KDW - 7KDW

§ 31. 1. Dla terenów dróg wewnętrznych, oznaczonych na rysunku planu symbolem **1KDW - 7DW** ustala się przeznaczenie: teren drogi wewnętrznej.

2. Ustala się szerokość w liniach rozgraniczających:

- 1) dla terenu **1KDW** - 9,7 m, z lokalnymi poszerzeniami, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dla terenu **2KDW** – od 3,8 m do 4,6 m, z lokalnymi poszerzeniami, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) dla terenu **3KDW** – 7,9 m, z lokalnymi poszerzeniami, zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) dla terenu **4KDW** – 7 m, z lokalnymi poszerzeniami, zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) dla terenu **5KDW** – 4,5 m, z lokalnymi poszerzeniami, zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) dla terenu **6KDW** – 7,9 m, z lokalnymi poszerzeniami, zgodnie z rysunkiem planu;
- 7) dla terenu **7KDW** – 8 m, z lokalnymi poszerzeniami, zgodnie z rysunkiem planu.

DZIAŁ III.

Przepisy końcowe

§ 32. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Płocka.

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

Przewodniczący Rady Miasta Płocka

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr
Rady Miasta Płocka
z dnia 2024 r.

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr Rady Miasta Płocka z dnia r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu Miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego "Łącka-Browarna" w Płocku**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym
(Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.) Rada Miasta Płocka rozstrzyga, co następuje:

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr
Rady Miasta Płocka
z dnia 2024 r.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr Rady Miasta Płocka z dnia r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w Miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego "Łącka-Browarna" w Płocku inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.), art. 7 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40 z późn. zm.) oraz ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2023 r. poz. 1270 z późn. zm.) - Rada Miasta Płocka rozstrzyga, co następuje:

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr
Rady Miasta Płocka
z dnia 2024 r.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr Rady Miasta Płocka z dnia r.

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę