

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W PŁOŃSKU
z dnia r.

w sprawie uchwalenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Płońsk dla: obszaru „Młodzieżowa”, obszaru „Warszawska - Kwiatowa”, obszaru "Sienkiewicza", obszaru "Wojska Polskiego".

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465, ze zmianami) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, ze zmianami), 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 poz. 1688) oraz Uchwałą Nr LXXXI/544/2022 Rady Miejskiej w Płońsku z dnia 22 grudnia 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia Miejscowych Planów Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Płońsk, po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Płońsk, uchwalonego Uchwałą Nr XLIX/387/2017 Rady Miejskiej w Płońsku z dnia 29 czerwca 2017 r., ze zmianami przyjętymi Uchwałą Nr XX/136/2019 Rady Miejskiej w Płońsku z dnia 24 października 2019 r., Uchwałą Nr LI/368/2021 Rady Miejskiej w Płońsku z dnia 30 września 2021 r., Uchwałą Nr LXXVIII/524/2022 Rady Miejskiej w Płońsku z dnia 24 listopada 2022 r. oraz Uchwałą Nr CIII/658/2023 z dnia 23 listopada 2023 r., uchwała się co następuje:

Rozdział 1
Ustalenia ogólne

§ 1. Uchwała się Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Płońsk dla: obszarów „Młodzieżowa”, obszaru „Warszawska - Kwiatowa", obszaru "Sienkiewicza", obszaru "Wojska Polskiego", zwany dalej „planem”, którego granice określono na rysunku planu stanowiącym załączniki nr 1, nr 2, nr 3 do uchwały, wraz z zaprezentowaniem jej przebiegu w układzie współrzędnych płaskich prostokątnych PL-2000 pas 7.

§ 2. Załącznikami do uchwały są:

- 1) załączniki nr 1, nr 2, nr 3 – rysunek planu wykonany na mapie zasadniczej w skali 1:1000;
- 2) załącznik nr 4 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu;
- 3) załącznik nr 5 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych;
- 4) załącznik nr 6 – dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ustawy z dnia 7 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 3. 1. Ustalenia zawarte w tekście planu oraz na rysunku planu obowiązują łącznie, w zakresie określonym uchwałą.

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
 - 4) wymiarowanie rysunku planu (w metrach);
 - 5) granice terenów zamkniętych;
 - 6) napowietrzne linie elektroenergetyczne 15 kV dopuszczone do zamiany na sieci kablowe lub likwidacji;
 - 7) symbole cyfrowe i literowe określające przeznaczenie terenów wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi;
 - 8) obiekty podlegające ochronie, wyznaczone ustaleniami planu: strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych;
 - 9) obszary i obiekty wymagające szczególnych warunków zagospodarowania terenów:
 - a) granice strefy ograniczeń w zagospodarowaniu od obszaru kolejowego,
 - b) pasy technologiczne (pasy ochrony funkcyjnej) od napowietrznych linii elektroenergetycznych 110 kV i 15 kV,
 - c) istniejące rowy melioracyjne do przykrycia lub przebudowy w celu skanalizowania.
4. Brak w planie ustaleń wymaganych art. 15 ust. 2 i ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oznacza, że nie występuje potrzeba ich ustalenia, w szczególności dotyczy to:
- 1) terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią i obszarów osuwania się mas ziemnych, ze względu na brak występowania ich w granicach planu;
 - 2) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej, ze względu na brak występowania w granicach planu obiektów i obszarów podlegających ochronie w tym zakresie;
 - 3) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, ze względu na brak w granicach planu obszarów przestrzeni publicznych określonych w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Płońsk;
 - 4) krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa, ze względu na brak takich krajobrazów wyznaczonych w audycie krajobrazowym dla terenów położonych w granicach planu.

§ 4. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Płońsku;
- 2) planie – należy przez to rozumieć ustalenia tekstowe i graficzne będące przedmiotem uchwały;
- 3) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 4) terenie – należy przez to rozumieć część obszaru planu ograniczonego na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczonego symbolem cyfrowym i literowym określającym jego przeznaczenie;
- 5) liniach rozgraniczających – należy przez to rozumieć linie ustalone na rysunku planu wyznaczające granice terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 6) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia, które zostało ustalone, jako jedyne lub przeważające na terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;
- 7) przeznaczeniu uzupełniającym – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, dopuszczone do realizacji na warunkach określonych planem. Przeznaczenie uzupełniające nie może obejmować więcej niż 30% powierzchni całkowitej obiektów realizowanych na działce budowlanej i nie więcej niż 30% powierzchni działki budowlanej użytkowanej w przeznaczeniu podstawowym;
- 8) dojazdach niewyznaczonych – należy przez to rozumieć istniejący lub dopuszczony planem nieokreślony liniami rozgraniczającymi na rysunku planu fragment terenu, niezbędny dla zapewnienia obsługi komunikacyjnej działek i obiektów;

- 9) usługach – należy przez to rozumieć działalność, której celem jest zaspokajanie potrzeb ludności w zakresie działalności nie będącej produkcją dóbr materialnych metodami przemysłowymi, obejmującą formy działalności zakwalifikowanej na podstawie przepisów odrębnych do usług i handlu, za wyjątkiem ograniczeń wskazanych w ustaleniach szczegółowych dla wyodrębnionych w planie terenów;
- 10) nieprzekraczalnych liniach zabudowy – należy przez to rozumieć linie wyznaczone na rysunku planu, określające dopuszczalne zbliżenie budynków do linii rozgraniczającej teren, z dopuszczeniem wysunięcia przed wyznaczoną linię elementów architektonicznego ukształtowania budynków: okapów, gzymsów, schodów, pochylni, ryzalitów wejściowych i wjazdowych, ganków, przedsionków, daszków, balkonów, wykuszy, tarasów oraz architektonicznych elementów akcentujących wejścia lub wjazdy, przy czym elementy te nie mogą być wysunięte poza obrys budynku o więcej niż 1,5 metra;
- 11) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połąci dachowych nie większym niż 12°;
- 12) nowo wydzielanej działce budowlanej – należy przez to rozumieć działkę budowlaną wydzieloną geodezyjnie po wejściu w życie niniejszej uchwały;
- 13) zabudowie bliźniaczej – należy przez to rozumieć dwa budynki mieszkalne jednorodzinne – dwa segmenty, które przylegają do siebie jedną ze ścian zewnętrznych, rozdzielone ścianami oddzielenia przeciwpożarowego z dylatacją pomiędzy nimi oraz pozostałymi elewacjami usytuowanymi swobodnie.

Rozdział 2

Przeznaczenia terenów w planie

§ 5. Użyte w uchwale i oznaczone na rysunku planu symbole przeznaczenia terenu oznaczają:

- 1) MNW–MNB – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej;
- 2) MNW-MNB-U - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej lub usług;
- 3) MW – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 4) MW-U – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług;
- 5) U – tereny usług;
- 6) KDG - teren drogi głównej;
- 7) KDZ – tereny dróg zbiorczych;
- 8) KDL - tereny dróg lokalnych;
- 9) KDD - tereny dróg dojazdowych;
- 10) KR – tereny komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 11) KKK – teren komunikacji kolejowej;
- 12) IE – teren elektroenergetyki;
- 13) WS – tereny wód powierzchniowych śródlądowych;
- 14) ZP – teren zieleni urządzonej.

Rozdział 3

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 6. 1. Ustala się, oznaczone i zwymiarowane na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy dla nowych budynków realizowanych zgodnie z przeznaczeniem terenów.

2. Ustala się, że linie, o których mowa w ust. 1 nie dotyczą liniowych urządzeń infrastruktury technicznej i obiektów z nimi związanych, parkingów, miejsc do parkowania, dojazdów do obiektów budowlanych, w tym dojazdów niewyznaczonych oraz zbiorników retencyjnych wód opadowych lub roztopowych, o ile nie stanowią inaczej pozostałe ustalenia planu.

§ 7. Na całym obszarze planu ustala się:

- 1) zakaz stosowania pokryć dachowych i ścian oraz detalu architektonicznego w kolorach intensywnie jaskrawych;
- 2) dopuszczenie realizacji miejsc do parkowania, dojazdów pieszych i niezbędnych dojazdów do obiektów budowlanych, ścieżek rowerowych, zieleni urządzonej, urządzeń infrastruktury technicznej i obiektów z nimi związanych, w tym zbiorników retencyjnych wód opadowych lub roztopowych, pod warunkiem zachowania zgodności z innymi ustaleniami planu i obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 3) dopuszczenie zachowania istniejącej zabudowy w poszczególnych terenach, z prawem do przebudowy, rozbudowy, nadbudowy, rozbiórki i odbudowy oraz zmiany sposobu użytkowania, pod warunkiem zachowania wskaźników i parametrów urbanistycznych określonych w ustaleniach szczegółowych dla terenów oraz za wyjątkiem rozbudowy istniejącej zabudowy położonej pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a linią rozgraniczającą względem której, te linie zabudowy określono;
- 4) dopuszczenie sytuowania budynków bezpośrednio przy granicy z sąsiednią nieruchomością lub w odległości 1,5 m od niej, pod warunkiem zachowania obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych oraz oznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy, za wyjątkiem terenu oznaczonego symbolem 1MW;
- 5) nakaz zapewnienia dostępności dróg publicznych osobom ze szczególnymi potrzebami, zgodnie z zasadami uniwersalnego projektowania;
- 6) nakaz realizacji budynków, w szczególności budynków użyteczności publicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu zapewnienia dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, w tym zgodnie z zasadami uniwersalnego projektowania i przy zachowaniu dostępności architektonicznej.

Rozdział 4

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych.

§ 8. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków ustala się:

- 1) ochronę zabytków archeologicznych [stanowiska archeologiczne nr ewid. AZP 48-60/1 (osada XIV i XV w), AZP 48-60/2 (osada XIV i XV w) i AZP 48-60/28 (ślady osadnictwa starożytność, wczesne średniowiecze, późne średniowiecze, nowożytność)], w formie stref ochrony konserwatorskiej, zabytków archeologicznych, w granicach zgodnych z oznaczeniem na rysunku planu, oznaczonych właściwymi numerami ewidencyjnymi stanowisk archeologicznych;
- 2) w granicach zabytków, o których mowa w pkt 1, obowiązuje postępowanie zgodne z przepisami odrębnymi, dotyczącymi ochrony zabytków i opieki nad zabytkami, a także dotyczącymi postępowania z zabytkami w procesie budowlanym oraz zgodnie z ustaleniami planu określonymi dla wyodrębnionych w nim terenów.

Rozdział 5

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

§ 9. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego ustala się:

- 1) w celu ograniczenia emisji zanieczyszczeń do atmosfery:
 - a) nakaz ogrzewania budynków ze źródeł energii cieplnej wykorzystujących paliwa dopuszczone do stosowania w obowiązujących przepisach odrębnych,
 - b) nakaz stosowania, w ogrzewaniu budynków oraz w prowadzonej działalności gospodarczej, urządzeń, rozwiązań technicznych i technologii zapewniających zachowanie dopuszczalnych przepisami odrębnymi poziomów emisji zanieczyszczeń do atmosfery;
- 2) dopuszczenie lokalizacji przedsięwzięć:

- a) mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych na całym obszarze planu,
- b) mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych, wyłącznie na terenach oznaczonych symbolami 1IE i 1KKK, a także z wyłączeniem inwestycji celu publicznego;
- 3) zakaz lokalizowania zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, o których mowa w przepisach odrębnych;
- 4) kwalifikację terenów oznaczonych symbolami, w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, określonych w przepisach odrębnych dla terenów faktycznie zagospodarowanych:
 - a) od 1MNW-MNB do 10MNW-MNB – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) od 1MNW-MNB-U do 15MNW-MNB-U, 1MW-U, 2MW-U – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo – usługowej,
 - c) 1MW - jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego,
 - d) 1U – jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
 - e) 1ZP – jak dla terenów rekreacyjno - wypoczynkowych;
- 5) w celu ochrony przed hałasem terenów 1MNW-MNB-U i 3MNW-MNB-U należy stosować rozwiązania techniczne zapewniające właściwe warunki akustyczne w budynkach.

Rozdział 6

Ustalenia w zakresie granic i sposobów zagospodarowania obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych.

- § 10.** 1. Obszar planu w całości znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP Nr 215 "Subniecka Warszawska", wyznaczonego na podstawie przepisów odrębnych.
2. Tereny oznaczone symbolami od 1MNW-MNB-U do 15MNW-MNB-U, 1MW, 1MW-U, od 2U do 6U, 1IE, 3KDZ, od 12KDD do 20KDD, 3KR, 4KR, od 5WS do 8WS znajdują się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP Nr 2151 "Subniecka Warszawska – część centralna", wyznaczonego na podstawie przepisów odrębnych
3. W granicach Zbiorników, o których mowa w ust. 1 i ust. 2 obowiązuje nakaz uwzględnienia odpowiednich przepisów odrębnych odnoszących się do jakości wód podziemnych i zasad ich ochrony oraz innych ustaleń planu w zakresie odprowadzania wód deszczowych i opadowych.

Rozdział 7

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 11. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:

- 1) minimalna powierzchnia działki na terenach oznaczonych symbolami:
 - a) 1MNW-MNB, 2MNW-MNB, 3MNW-MNB, 4 MNW-MNB, 5MNW-MNB, 6MNW-MNB, 7MNW-MNB, 8MNW-MNB, 9MNW-MNB, 10MNW-MNB, 11MNW-MNB-U, 12MNW-MNB-U, 13MNW-MNB-U, 14MNW-MNB-U, 15MNW-MNB-U - 600 m² dla zabudowy wolnostojącej i 400 m² dla zabudowy bliźniaczej,
 - b) 1ZP - 600 m²
 - c) 1MW, 1MW-U, 2MW-U - 800 m²,

- d) 2U, 3U, 4U, 5U, 6U - 1000 m²,
 - e) 1U - 1500 m²,
 - f) 1IE – 2000 m²;
- 2) minimalny front działki na terenach oznaczonych symbolami:
- a) 1MNW-MNB, 2MNW-MNB, 3MNW-MNB, 4 MNW-MNB, 5MNW-MNB, 6MNW-MNB, 7MNW-MNB, 8MNW-MNB, 9MNW-MNB, 10MNW-MNB, 11MNW-MNB-U, 12MNW-MNB-U, 13MNW-MNB-U, 14MNW-MNB-U, 15MNW-MNB-U - 16 m dla zabudowy wolnostojącej i 10 m dla zabudowy bliźniaczej,
 - b) 1MW, 1MW-U, 2MW-U, 2U, 3U, 4U, 5U, 6U – 20 m,
 - c) 1U, 1IE – 25 m,
 - d) 1ZP – 5 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien zawierać się w przedziale od 70° do 90°.

Rozdział 8

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

§ 12. 1. W celu eksploatacji linii kolejowej, działania urządzeń związanych z prowadzeniem ruchu kolejowego, a także bezpieczeństwa ruchu kolejowego ustala się, oznaczone na rysunku planu, granice strefy ograniczeń w zagospodarowaniu od obszaru kolejowego, wynoszącą 25 m licząc od granicy terenów kolejowych.

2. W zasięgu strefy, o której mowa w ust. 1 obowiązuje konieczność uwzględnienia nakazów, zakazów oraz ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych z zakresy transportu kolejowego, w tym:
- 1) obowiązuje lokalizacja zabudowy zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego i warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
 - 2) obowiązują szczególne warunki zagospodarowania terenów i ograniczenia w użytkowaniu gruntów, wynikające z obowiązujących przepisów odrębnych, z zakresu transportu kolejowego, w tym odległości i warunków sytuowania drzew i krzewów, elementów ochrony akustycznej, wykonywania robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowej, a także sposób urządzania i utrzymywania zasłon śnieżnych oraz pasów przeciwpożarowych;
 - 3) dla budynków mieszkalnych oraz budynków usługowych związanych ze stałym lub czasowym pobytam dzieci i młodzieży oraz szpitali i domów opieki społecznej lokalizowanych w terenach 1MNW-MNB-U i 3MNW-MNB-U, należy zastosować odpowiednie zabezpieczenia akustyczne wewnątrz pomieszczeń chroniące przed uciążliwościami związanymi z funkcjonowaniem linii kolejowej, umożliwiające dotrzymanie dopuszczalnych norm hałasu w środowisku, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi.
3. Ustala się, oznaczone na rysunku planu, pasy technologiczne (pasy ochrony funkcyjnej) od napowietrznych linii elektroenergetycznych 110 kV, przebiegające wzdłuż tych linii i mierzonych w poziomie nie mniejszych niż 30 m, tj. po 15 m po każdej stronie od osi linii.
4. Ustala się, oznaczone na rysunku planu, pasy technologiczne (pasy ochrony funkcyjnej) od napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV, przebiegające wzdłuż tych linii i mierzonych w poziomie nie mniejszych niż 14 m, tj. po 7 m po każdej stronie od osi linii.

5. W granicach stref, o których mowa w ust. 3 i ust. 4 zgodnie z przepisami odrębnymi obowiązuje zakaz lokalizowania budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi, składowania materiałów niebezpiecznych pożarowo, tworzenia hałd i nasypów, lokalizacji instalacji fotowoltaicznych, nasadzeń roślinności wysokiej (powyżej 3 m wysokości) i rozbudowanym systemie korzeniowym zagrażającej bezpieczeństwu linii oraz obowiązuje szerokość pasa wycinki podstawowej drzew na trasie linii.
6. Ustalenia określone w ust. 5 przestają obowiązywać dla linii 15 kV po ich likwidacji lub skablowaniu, na zasadach określonych w § 14 pkt. 6 lit. b.
7. W przypadku odbudowy, rozbudowy, nadbudowy, przebudowy, rozbiórki lub likwidacji urządzeń melioracyjnych, w tym oznaczonych na rysunku planu istniejących rowów melioracyjnych do przykrycia lub przebudowy w celu skanalizowania, należy stosować przepisy odrębne, w tym w zakresie stosownych pozwoleń wodno prawnych i stosowania rozwiązań projektowych nie powodujących pogorszenia warunków funkcjonowania sieci (obiektów) melioracyjnych na terenach położonych poza granicami prowadzonej inwestycji.

Rozdział 9

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i systemu parkowania

- § 13.** W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:
- 1) ustalony w planie układ komunikacyjny umożliwi obsługę wszystkich terenów objętych jego granicami oraz zapewnia połączenia z układem komunikacyjnym miasta i ponadlokalnym układem komunikacyjnym;
 - 2) drogi oznaczone symbolami KDG, KDZ, KDL i KDD stanowią publiczny układ komunikacyjny;
 - 3) obsługa komunikacyjna obszaru planu z dróg publicznych oznaczonych symbolami KDG, KDZ, KDL i KDD oraz dróg publicznych przylegających do granic planu, przy czym obsługa komunikacyjna terenu 1MW jest dopuszczalna wyłącznie z ulicy Wojska Polskiego, stanowiącej północną granicę terenu;
 - 4) dopuszczenie realizacji dojazdów niewyznaczonych na rysunku planu, pod warunkiem spełnienia następujących wymagań:
 - a) szerokość dojazdów winna być nie mniejsza niż 6 m;
 - b) dla dojazdów bez obustronnego przejazdu (zakończonych „ślepo”) o długości przekraczającej 50 m obowiązuje nakaz realizacji placów manewrowych umożliwiających dostęp pojazdom ratownictwa do wszystkich obsługiwanych przez nie działek budowlanych, o wymiarach zgodnych z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi;
 - 5) zasady obsługi parkingowej:
 - a) obowiązuje zapewnienie wszystkich potrzeb parkingowych związanych z projektowaną zabudową w granicach nieruchomości, na których jest ona realizowana;
 - b) minimalne wskaźniki parkingowe, z dopuszczeniem zabezpieczenia miejsc do parkowania w garażu, parkingu podziemnym lub nadziemnym wielopoziomowym:
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 2 miejsca do parkowania na 1 lokal mieszkalny,
 - dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – 1 miejsce do parkowania na 1 lokal mieszkalny,
 - dla usług i handlu o całkowitej powierzchni użytkowej powyżej 400 m² - 7 miejsc do parkowania na każde rozpoczęte 1000 m² powierzchni użytkowej i 1 miejsce do parkowania na każdych rozpoczętych 10 zatrudnionych;

- dla usług i handlu o całkowitej powierzchni użytkowej poniżej 400 m² - 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej, jednak nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na 1 lokal usługowy;
- usług obsługi komunikacji, w tym stacji paliw - 10 miejsc do parkowania na każde rozpoczęte 1000 m² powierzchni użytkowej i 3 miejsca do parkowania na każdym rozpoczętych 10 zatrudnionych,
- c) w ilości miejsc do parkowania określonych w lit. b należy uwzględnić miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w tym osobom ze szczególnymi potrzebami:
 - w miejscach i w ilości określonych w obowiązujących w tym zakresie przepisach odrębnych,
 - dla obiektów handlowych, zabudowy usługowej oraz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce na każde rozpoczęte 15 miejsc do parkowania.

Rozdział 10

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej i gospodarowania odpadami

§ 14. W zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) utrzymanie istniejących urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej z możliwością ich rozbudowy i przebudowy w sposób nie kolidujący z innymi ustaleniami planu i przepisami odrębnymi;
- 2) pod budowę nowych i rozbudowę istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej przeznacza się tereny dróg oznaczonych symbolami KDG, KDZ, KDL i KDD;
- 3) dopuszczenie prowadzenia sieci i realizacji obiektów infrastruktury technicznej niezbędnych do uzbrojenia terenów poza wymienionymi w pkt. 2 pasami drogowymi pod warunkiem, że będą one realizowane w pasie terenu pomiędzy linią rozgraniczającą teren a nieprzekraczalną linią zabudowy wyznaczoną od niej lub w dojazdach niewyznaczonych oraz pod warunkiem, że nie koliduje to z innymi ustaleniami planu i przepisami odrębnymi. Ustalenie nie dotyczy przyłączy do obiektów budowlanych, które dopuszczone są do realizacji na całym obszarze planu, według istniejącego zapotrzebowania;
- 4) dla systemu wodociągów i zaopatrzenia w wodę:
 - a) zaopatrzenie obszaru planu w wodę ze zbiorczej sieci wodociągowej istniejącej i projektowanej,
 - b) do czasu realizacji zbiorczej sieci wodociągowej dopuszczenie stosowania indywidualnych ujęć wody, pod warunkiem uwzględnienia obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych,
 - c) nakaz zapewnienia zaopatrzenia terenów w wodę do celów przeciwpożarowych,
 - d) minimalna średnica nowobudowanej sieci zbiorczej - 63 mm, za wyjątkiem przyłączy wodociągowych;
- 5) dla systemu kanalizacji i odprowadzania wód:
 - a) odprowadzenie ścieków do systemu zbiorczego kanalizacji miejskiej,
 - b) do czasu realizacji zbiorczej sieci kanalizacyjnej dopuszczenie stosowania zbiorników bezodpływowych oraz innych instalacji dopuszczonych w przepisach odrębnych,
 - c) odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych:
 - pochodzących z zanieczyszczonej powierzchni szczelnej, w tym z nawierzchni nieprzepuszczalnych parkingów do zbiorników retencyjnych, studni chłonnych, zbiorczej sieci kanalizacji deszczowej na zasadach zgodnych z przepisami odrębnymi,

- pochodzących z nawierzchni nieprzepuszczalnych dróg do urządzeń służących zwiększeniu retencji, w szczególności poboczy retencyjnych, rowów infiltracyjnych, studni chłonnych, a także rowów przydrożnych i sieci kanalizacji deszczowej na zasadach zgodnych z przepisami odrębnymi,
 - z pozostałych terenów zagospodarowanie wód opadowych lub roztopowych w granicach nieruchomości, do której inwestor posiada tytuł prawny, poprzez ich odprowadzanie do ziemi, z dopuszczeniem realizacji zbiorników retencyjnych, niecek infiltracyjnych oraz innych form zagospodarowania wód opadowych lub roztopowych, na warunkach określonych w przepisach odrębnych,
 - obowiązuje zakaz odprowadzania wód opadowych lub roztopowych z terenów sąsiednich na tereny komunikacji kolejowej i wykorzystywanie do tego celu kolejowych urządzeń odwadniających,
- d) minimalna średnica nowobudowanych przewodów tłocznych - 63 mm,
 - e) minimalna średnica nowobudowanych przewodów grawitacyjnych - 90 mm, za wyjątkiem przyłączy kanalizacyjnych,
 - f) minimalna średnica nowobudowanych przewodów deszczowych - 200 mm;
- 6) dla systemu elektroenergetycznego:
- a) zaopatrzenie obszaru planu w energię elektryczną poprzez rozbudowę istniejącej sieci elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia, na warunkach określonych w obowiązujących w tym zakresie przepisach odrębnych,
 - b) dopuszczenie zamiany, oznaczonych na rysunku planu napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV oraz linii niskiego napięcia, na sieci kablowe lub ich likwidację, pod warunkiem uwzględnienia obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych oraz zachowania ciągłości sieci elektroenergetycznej,
 - c) realizacja nowych sieci elektroenergetycznych średniego lub niskiego napięcia w wykonaniu podziemnym oraz stacji transformatorowych w wykonaniu wewnętrznym, z dopuszczeniem realizacji sieci napowietrznych i słupowych stacji transformatorowych jedynie w przypadkach uzasadnionych brakiem warunków technicznymi rozbudowy istniejącej sieci elektroenergetycznej w wykonaniu kablowym,
 - d) dopuszczenie realizacji instalacji wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii (OZE), z wyłączeniem instalacji wykorzystujących siłę wiatru oraz instalacji o mocy powyżej 500 kW realizowanych w formie wolnostojącej i z zastrzeżeniem lit. e,
 - e) w przypadku lokalizacji urządzeń infrastruktury związanej z odnawialnymi źródłami energii w sąsiedztwie terenu komunikacji kolejowej, instalacje fotowoltaiczne powinny być realizowane w taki sposób aby słońce padające na nie, nie odbijało się w stronę torów. Obowiązuje nakaz stosowania rozwiązań i materiałów niepowodujących negatywnego wpływu na ruch kolejowy,
 - f) obowiązek zapewnienia dostępu i dojazdu do infrastruktury elektroenergetycznej, w tym stacji elektroenergetycznych, linii elektroenergetycznych oraz konstrukcji wspornych (słupów) w celu przeprowadzenia prac eksploatacyjnych lub usunięcia awarii;
- 7) dla systemu gazowego:
- a) zaopatrzenie obszaru planu w gaz ziemny do celów gospodarczych i grzewczych w oparciu o istniejącą sieć średniego i niskiego ciśnienia, poprzez rozbudowę istniejącej sieci,
 - b) przy ustalaniu lokalizacji obiektów budowlanych, w tym dróg obowiązuje nakaz zachowania odległości podstawowych i innych warunków technicznych, określonych dla infrastruktury gazowej w przepisach odrębnych, w tym w zakresie zapewnienia dostępu w celu wykonania bieżących konserwacji i napraw,
 - c) minimalna średnica nowobudowanych sieci – 32 mm, za wyjątkiem przyłączy gazowych;
- 8) dla systemu ciepłowniczego zaopatrzenie w ciepło w oparciu o indywidualne źródła ciepła, z dopuszczeniem ogrzewania budynków i pomieszczeń z sieci gazowej,

- zbiorników na gaz oraz urządzeń określonych w pkt. 6 lit. d lub miejskiej sieci ciepłowniczej po jej rozbudowie;
- 9) dla systemu usuwania i unieszkodliwiania odpadów nakaz uwzględnienia obowiązujących zasad określonych w przepisach odrębnych.

Rozdział 11

Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 15. W zakresie sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:

- 1) do czasu zagospodarowania terenów zgodnie z ustaleniami planu dopuszczenie ich użytkowanie w sposób dotychczasowy oraz w formie terenów zieleni;
- 2) na całym obszarze planu dopuszczenie lokalizacji obiektów tymczasowych związanych z realizacją inwestycji docelowych na czas trwania robót budowlanych.

Rozdział 12

Granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym

§ 16. 1. Wyznacza się tereny dróg publicznych oznaczone symbolami: KDG, KDZ, KDL, KDD jako tereny do realizacji celów publicznych związanych z wydzielaniem gruntów pod drogi publiczne, ścieżki rowerowe, budową, utrzymaniem oraz wykonywaniem robót budowlanych tych dróg, obiektów i urządzeń transportu publicznego, a także łączności publicznej i sygnalizacji oraz z budową i utrzymywaniem publicznych urządzeń służących do zaopatrzenia ludności w wodę oraz gromadzenia, przesyłania, oczyszczania i odprowadzania ścieków.

2. Dopuszcza się realizację celów publicznych na pozostałych terenach, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 13

Ustalenia szczegółowe. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy i gabaryty obiektów

§ 17. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MNW-MNB, 2MNW-MNB, 3MNW-MNB, 4 MNW-MNB, 5MNW-MNB, 6MNW-MNB, 7MNW-MNB, 8MNW-MNB, 9MNW-MNB, 10MNW-MNB**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna bliźniacza;
- 2) warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: dopuszczenie realizacji budynków gospodarczych i garaży;
- 3) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynków mieszkalnych - 12 m,
 - garaży i budynków gospodarczych – 6 m,
 - pozostałych obiektów budowlanych – 12 m,
 - b) forma dachów: spadziste o nachyleniu głównych połaci dachu do 45^o lub dachy płaskie,
 - c) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,8,
 - d) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,01,
 - e) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 50% powierzchni działki budowlanej,
 - f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30% powierzchni działki budowlanej,

- g) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych - 600 m² dla zabudowy wolnostojącej i 400 m² dla zabudowy bliźniaczej,
- h) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej wskazana w lit. g nie dotyczy podziałów działek na cele infrastruktury technicznej i dojazdów niewydzielonych oraz w przypadku gdy działka została pomniejszona wskutek wydzielenia gruntu pod drogi oznaczone na rysunku planu.

§ 18. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MNW-MNB-U, 2MNW-MNB-U, 3MNW-MNB-U, 4MNW-MNB-U, 5MNW-MNB-U, 6MNW-MNB-U, 7MNW-MNB-U, 8MNW-MNB-U, 9MNW-MNB-U, 10MNW-MNB-U, 11MNW-MNB-U, 12MNW-MNB-U, 13MNW-MNB-U, 14MNW-MNB-U, 15MNW-MNB-U** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub zabudowa mieszkaniowa bliźniacza lub usługi;
- 2) warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
 - a) dopuszczenie realizacji wyłącznie usług rzemieślniczych, usług turystyki, usług gastronomii, usług zdrowia i pomocy społecznej, usług nauki, usług edukacji, usług sportu i rekreacji, usług kultury i rozrywki, usług biurowych i administracji oraz handlu, za wyjątkiem handlu wielkopowierzchniowego i handlu hurtowego,
 - b) dopuszczenie realizacji zabudowy usługowej w połączeniu z zabudową mieszkaniową na jednej działce budowlanej lub na oddzielnych działkach budowlanych wyodrębnionych na te cele, bez konieczności realizacji na działce budowlanej zabudowy mieszkaniowej,
 - c) dopuszczenie realizacji zabudowy mieszkaniowej na działce budowlanej bez zabudowy usługowej,
 - d) dopuszczenie realizacji budynków gospodarczych i garaży,
 - e) lokalizację zabudowy, w tym garaży i budynków gospodarczych i parkingów należy lokalizować z uwzględnieniem nieprzekraczalnych linii zabudowy wyznaczonych na rysunku planu od terenu komunikacji kolejowej 1KKK;
- 3) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynków mieszkalnych i usługowych - 12 m,
 - garaży i budynków gospodarczych – 6 m,
 - pozostałych obiektów budowlanych – 12 m,
 - b) forma dachów: spadziste o nachyleniu głównych połaci dachu do 45^o lub dachy płaskie,
 - c) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 1,2,
 - d) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,01,
 - e) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 50% powierzchni działki budowlanej,
 - f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30% powierzchni działki budowlanej,
 - g) maksymalna powierzchnia sprzedaży obiektów handlowych – do 400 m²,
 - h) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych - 600 m² dla zabudowy wolnostojącej i 400 m² dla zabudowy bliźniaczej,
 - i) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej wskazana w lit. h nie dotyczy podziałów działek na cele infrastruktury technicznej i dojazdów niewydzielonych oraz w przypadku gdy działka została pomniejszona wskutek wydzielenia gruntu pod drogi oznaczone na rysunku planu.

§ 19. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1MW** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: usługi;
- 3) warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
 - a) dopuszczenie realizacji wyłącznie usług rzemieślniczych, usług gastronomii, usług zdrowia i pomocy społecznej, usług nauki, usług edukacji, usług sportu i rekreacji,

- usług kultury i rozrywki, usług biurowych i administracji oraz usług handlu, za wyjątkiem handlu wielkopowierzchniowego i handlu hurtowego,
- b) dopuszczenie lokalizacji usług wyłącznie w formie lokali usługowych realizowanych parterach budynków mieszkalnych,
- c) obowiązuje zakaz realizacji budynków gospodarczych i garaży,
- d) dopuszczenie realizacji parkingów podziemnych;
- 4) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy – 12 m,
 - b) forma dachów: spadziste o nachyleniu głównych połaci dachu do 45° lub dachy płaskie,
 - c) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 1,5,
 - d) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,01,
 - e) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 50% powierzchni działki budowlanej,
 - f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30% powierzchni działki budowlanej,
 - g) maksymalna powierzchnia sprzedaży obiektów handlowych – do 250 m²,
 - h) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych – 800 m²,
 - i) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej wskazana w lit. h nie dotyczy podziałów działek na cele infrastruktury technicznej i dojazdów niewydzielonych oraz w przypadku gdy działka została pomniejszona wskutek wydzielenia gruntu pod drogi oznaczone na rysunku planu.

§ 20. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MW-U**, **2MW-U** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna lub usługi;
- 2) warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
 - a) dopuszczenie realizacji wyłącznie usług rzemieślniczych, usług turystyki, usług gastronomii, usług zdrowia i pomocy społecznej, usług nauki, usług edukacji, usług sportu i rekreacji, usług kultury i rozrywki, usług biurowych i administracji oraz usług handlu, za wyjątkiem handlu wielkopowierzchniowego i handlu hurtowego,
 - b) dopuszczenie realizacji usług w formie lokali usługowych wbudowanych w budynki mieszkalne lub samodzielnych budynków usługowych, w tym przybudowanych do budynków mieszkalnych,
 - c) dopuszczenie realizacji zabudowy usługowej w połączeniu z zabudową mieszkaniową na jednej działce budowlanej lub na oddzielnych działkach budowlanych wyodrębnionych na te cele, bez konieczności realizacji na działce budowlanej zabudowy mieszkaniowej,
 - d) dopuszczenie realizacji zabudowy mieszkaniowej na działce budowlanej bez zabudowy usługowej,
 - e) dopuszczenie realizacji zabudowy mieszkaniowej bez lokali usługowych,
 - f) dopuszczenie realizacji parkingów podziemnych,
 - g) obowiązuje zakaz realizacji budynków gospodarczych i garaży;
- 3) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynków mieszkalnych i usługowych - 18 m na terenie 2MW-U i 24 m na terenie 1MW-U,
 - pozostałych obiektów budowlanych – 18 m,
 - b) forma dachów: spadziste o nachyleniu głównych połaci dachu do 45° lub dachy płaskie,
 - c) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 4,0,
 - d) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,01,
 - e) maksymalny udział powierzchni zabudowy:
 - 80% powierzchni działki budowlanej na terenie 2MW-U,
 - 70% powierzchni działki budowlanej na terenie 1MW-U,
 - f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:

- 10% powierzchni działki budowlanej na terenie 2MW-U,
- 20% powierzchni działki budowlanej na terenie 1MW-U,
- g) maksymalna powierzchnia sprzedaży obiektów handlowych:
 - do 400 m² na terenie 2MW-U,
 - do 800 m² na terenie 1MW-U,
- h) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych - 800 m²,
- i) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej wskazana w lit. h nie dotyczy podziałów działek na cele infrastruktury technicznej i dojazdów niewydzielonych oraz w przypadku gdy działka została pomniejszona wskutek wydzielenia gruntu pod drogi oznaczone na rysunku planu.

§ 21. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1U** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: usługi;
- 2) warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
 - a) dopuszczenie realizacji wyłącznie usług rzemieślniczych, usług turystyki, usług gastronomii, usług zdrowia i pomocy społecznej, usług nauki, usług edukacji, usług sportu i rekreacji, usług kultury i rozrywki oraz usług biurowych i administracji oraz usług handlu, za wyjątkiem handlu wielkopowierzchniowego i handlu hurtowego,
 - b) dopuszczenie realizacji parkingów podziemnych,
 - c) obowiązuje zakaz realizacji budynków gospodarczych i garaży;
- 3) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy – 16 m,
 - b) forma dachów: spadziste o nachyleniu głównych połaci dachu do 45^o lub dachy płaskie,
 - c) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 2,0,
 - d) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,01,
 - e) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 60% powierzchni działki budowlanej,
 - f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 20% powierzchni działki budowlanej,
 - g) maksymalna powierzchnia sprzedaży obiektów handlowych – do 2000 m²,
 - h) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych - 1500 m²,
 - i) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej wskazana w lit. h nie dotyczy podziałów działek na cele infrastruktury technicznej i dojazdów niewydzielonych oraz w przypadku gdy działka została pomniejszona wskutek wydzielenia gruntu pod drogi oznaczone na rysunku planu.

§ 22. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **2U, 3U, 4U, 5U, 6U** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: usługi;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: produkcja;
- 3) warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
 - a) wykluczone przeznaczenie terenów – usługi handlu wielkopowierzchniowego, usługi nauki, usługi edukacji, usługi kultury religijnej, produkcja energii, składowiska i magazyny, przemysł portowy,
 - b) dopuszczenie realizacji przeznaczenia uzupełniającego pod warunkiem, że maksymalna powierzchnia użytkowa obiektów produkcyjnych na działce budowlanej nie przekroczy 500 m²,
 - c) obowiązuje zakaz realizacji usług związanych z magazynowaniem i składowaniem odpadów (w tym złomu) i materiałów sypkich,
 - d) dopuszczenie realizacji garaży i budynków gospodarczych, parkingów nadziemnych wielopoziomowych oraz parkingów podziemnych;
- 4) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy – 12 m,
 - b) forma dachów: spadziste o nachyleniu głównych połaci dachu do 45^o lub dachy płaskie,

- c) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy - 2,0,
- d) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,01,
- e) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 70% powierzchni działki budowlanej,
- f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 10% powierzchni działki budowlanej,
- g) maksymalna powierzchnia sprzedaży obiektów handlowych – do 2000 m²,
- h) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych - 1000 m²,
- i) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej wskazana w lit. h nie dotyczy podziałów działek na cele infrastruktury technicznej i dojazdów niewydzielonych oraz w przypadku gdy działka została pomniejszona wskutek wydzielenia gruntu pod drogi oznaczone na rysunku planu.

§ 23. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDG** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – droga główna;
- 2) warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
 - a) dopuszczenie realizacji urządzeń niezbędnych dla bezpieczeństwa ruchu drogowego, w tym znaków drogowych, oświetlenia, chodników, urządzeń infrastruktury technicznej i obiektów z nimi związanych oraz zieleni urządzonej, z uwzględnieniem obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych,
 - b) szerokość drogi w liniach rozgraniczających - plan ustala północną linię rozgraniczającą drogi w odległości od 13,5 do 17,5 m od granicy planu, zgodnie z wymiarami podanymi na rysunku planu.

§ 24. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDZ, 2KDZ, 3KDZ** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – drogi zbiorcze;
- 2) warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
 - a) dopuszczenie realizacji urządzeń niezbędnych dla bezpieczeństwa ruchu drogowego, w tym znaków drogowych, oświetlenia, chodników, urządzeń infrastruktury technicznej i obiektów z nimi związanych oraz zieleni urządzonej, z uwzględnieniem obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych,
 - b) szerokość dróg w liniach rozgraniczających:
 - 1KDZ – nieregularna od 12 m do 20 m, zgodnie z wymiarami podanymi na rysunku planu oraz lokalnymi poszerzeniami w rejonie skrzyżowań,
 - 2KDZ – 20 m, z lokalnymi poszerzeniami w rejonie skrzyżowań,
 - 3KDZ - plan ustala wschodnią linię rozgraniczającą drogi w odległości 3 m od granicy planu.

§ 25. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDL, 2KDL, 3KDL, 4KDL, 5KDL, 6KDL, 7KDL, 8KDL** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – drogi lokalne;
- 2) warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
 - a) dopuszczenie realizacji urządzeń niezbędnych dla bezpieczeństwa ruchu drogowego, w tym znaków drogowych, oświetlenia, chodników, urządzeń infrastruktury technicznej i obiektów z nimi związanych oraz zieleni urządzonej, z uwzględnieniem obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych,
 - b) szerokość dróg w liniach rozgraniczających:
 - 1KDL – 10 m,
 - 2KDL - nieregularna od 10 m do 12 m, zgodnie z wymiarami podanymi na rysunku planu oraz lokalnymi poszerzeniami w rejonie skrzyżowań;
 - 3KDL – 10 m, z lokalnymi poszerzeniami w rejonie skrzyżowań,
 - 4KDL - nieregularna od 10 m do 17,5 m, zgodnie z wymiarami podanymi na rysunku planu oraz lokalnymi poszerzeniami w rejonie skrzyżowań,
 - 5KDL - 10 m, z lokalnymi poszerzeniami w rejonie skrzyżowań,

- 6KDL - nieregularna od 10 m do 21 m, zgodnie z wymiarami podanymi na rysunku planu oraz lokalnymi poszerzeniami w rejonie skrzyżowań,
- 7KDL - 10 m, z lokalnymi poszerzeniami w rejonie skrzyżowań,
- 8KDL - 10 m, z lokalnymi poszerzeniami w rejonie skrzyżowań.

§ 26. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD, 9KDD, 10KDD, 11KDD, 12KDD, 13KDD, 14KDD**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – drogi dojazdowe;
- 2) warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
 - a) dopuszczenie realizacji urządzeń niezbędnych dla bezpieczeństwa ruchu drogowego, w tym znaków drogowych, oświetlenia, chodników, urządzeń infrastruktury technicznej i obiektów z nimi związanych oraz zieleni urządzonej, z uwzględnieniem obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych,
 - b) szerokość dróg w liniach rozgraniczających:
 - 1KDD – 10 m, z lokalnymi poszerzeniami w rejonie skrzyżowań,
 - 2KDD – 10 m, z lokalnymi poszerzeniami w rejonie skrzyżowań,
 - 3KDD – 10 m, z lokalnymi poszerzeniami w rejonie skrzyżowań,
 - 4KDD – 10 m, z lokalnymi poszerzeniami w rejonie skrzyżowań,
 - 5KDD – 10 m, z lokalnymi poszerzeniami w rejonie skrzyżowań,
 - 6KDD – nieregularna od 10 m do 16,5 m, zgodnie z wymiarami podanymi na rysunku planu oraz lokalnymi poszerzeniami w rejonie skrzyżowań,
 - 7KDD – nieregularna od 10 m do 23 m, zgodnie z wymiarami podanymi na rysunku planu oraz lokalnymi poszerzeniami w rejonie skrzyżowań,
 - 18KDD - nieregularna od 12 m do 17 m, zgodnie z wymiarami podanymi na rysunku planu oraz lokalnymi poszerzeniami w rejonie skrzyżowań,
 - 9KDD – nieregularna od 10 m do 18 m, zgodnie z wymiarami podanymi na rysunku planu oraz lokalnymi poszerzeniami w rejonie skrzyżowań,
 - 10KDD – 10 m, z lokalnymi poszerzeniami w rejonie skrzyżowań,
 - 12KDD – 10 m, z zakończeniem placem do zawracania o wymiarach 20x20 m oraz lokalnymi poszerzeniami w rejonie skrzyżowań,
 - 12KDD – nieregularna od 10 m do 17,5 m, zgodnie z wymiarami podanymi na rysunku planu oraz lokalnymi poszerzeniami w rejonie skrzyżowań,
 - 13KDD – nieregularna od 12 m do 21 m, zgodnie z wymiarami podanymi na rysunku planu oraz lokalnymi poszerzeniami w rejonie skrzyżowań,
 - 14KDD – 12 m, z zakończeniem placem do zawracania o wymiarach 20x20 m oraz lokalnymi poszerzeniami w rejonie skrzyżowań.

§ 27. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KR, 2KR, 3KR, 4KR**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – komunikacja drogowa wewnętrzna;
- 2) warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
 - a) dopuszczenie realizacji urządzeń niezbędnych dla bezpieczeństwa ruchu drogowego, w tym znaków drogowych, oświetlenia, chodników, urządzeń infrastruktury technicznej i obiektów z nimi związanych oraz zieleni urządzonej, z uwzględnieniem obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych,
 - b) szerokość dróg w liniach rozgraniczających:
 - 1KR – 6 m, z lokalnymi poszerzeniami w rejonie skrzyżowań,
 - 2KR – nieregularna od 5 m do 5,5 m, zgodnie z wymiarami podanymi na rysunku planu, lokalnymi poszerzeniami w rejonie skrzyżowań oraz z zakończeniem placem do zawracania o wymiarach 12,5x20,5 m,
 - 3KR – 6 m, z lokalnymi poszerzeniami w rejonie skrzyżowań,
 - 4KR – 8 m, z zakończeniem placem do zawracania o wymiarach 12,5x12,5 m oraz lokalnymi poszerzeniami w rejonie skrzyżowań.

§ 28. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KKK** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: komunikacja kolejowa;
- 2) warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: dopuszczenie realizacji wszelkich obiektów budowlanych przeznaczonych do prowadzenia ruchu kolejowego i utrzymania linii kolejowej oraz obsługi przewozu osób i rzeczy, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi.

§ 29. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1IE** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: elektroenergetyka;
- 2) warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: dopuszczenie realizacji obiektów budowlanych niezbędnych do funkcjonowania głównego punktu zasilania, w tym budynków administracyjno – socjalnych, obiektów i urządzeń technologicznych, warsztatów i budynków technicznych, parkingów, budynków gospodarczych i garaży, budynków biurowych oraz urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej;
- 3) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy – 12 m,
 - b) forma dachów: spadziste o nachyleniu głównych połaci dachu do 45° lub dachy płaskie,
 - c) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 2,4,
 - d) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,01,
 - e) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 80% powierzchni działki budowlanej,
 - f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 5% powierzchni działki budowlanej.

§ 30. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1WS, 2WS, 3WS, 4WS, 5WS, 6WS, 7WS** ustala się przeznaczenie podstawowe: wody powierzchniowe śródlądowe.

§ 31. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1ZP** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren zieleni urządzonej;
- 2) warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
 - a) zespoły zieleni urządzonej należy realizować w formie zieleni izolacyjnej, zimozielonej,
 - b) obowiązuje zakaz realizacji zabudowy, za wyjątkiem ścieżek rowerowych i ciągów komunikacji pieszej oraz urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej;
- 3) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy – 5 m,
 - b) nadziemna intensywność zabudowy – od 0,0 do 0,1,
 - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej - 80% powierzchni działki budowlanej.

Rozdział 14

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

§ 32. Stawkę procentową, służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, ustala się w wysokości 25% dla wszystkich terenów objętych planem.

Rozdział 15 **Ustalenia końcowe**

§ 33. W granicach planu tracą moc:

- 1) zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Płońsk, przyjęta Uchwałą Nr XXXVI/65/97 Rady Miejskiej w Płońsku z dnia 19 listopada 1997 r. (Dz. U. Woj. Ciechanowskiego z 1998 r. Nr 1 poz. 3);
- 2) zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wybranych obszarów miasta Płońsk, położonych w strefach: północno-centralnej, wschodniej i przemysłowej, przyjęta Uchwałą Nr LXXIV/548/2018 Rady Miejskiej w Płońsku z dnia 11 października 2018 r. (Dz. U. Woj. Mazowieckiego z 2018 r. poz. 9980);
- 3) zmiana Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Płońsk, przyjęta Uchwałą Nr LII/372/2021 Rady Miejskiej w Płońsku z dnia 30 września 2021 r. (Dz. U. Woj. Mazowieckiego z 2021 r. poz. 8721).

§ 34. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Płońsk.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej
w Płońsku