

WSU-II.6727.78.2022.MG

Płock, dnia 19 września 2022 roku

Pan Paweł Pruss

AQUA S.A.

ul. Kanclerska 28

60-327 Poznań

Zgodnie z art. 30 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 roku, poz. 503) po rozpatrzeniu wniosku Pana Pawła Pruss z dnia 12 września 2022 roku

wydaję wypis i wyrys

z Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Górna-Ośnicka” w Płocku

przyjętego Uchwałą Nr 307/XVII/2020 Rady Miasta Płocka z 27 lutego 2020 roku, która została opublikowana w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego w dniu 3 kwietnia 2020 roku poz. 4285, obejmujący działki o numerach ewidencyjnych gruntów:

**777/6, 777/8, 778, 812, 818, 822/1
położone w Płocku w obrębie 0010 – Podolszyce
przy ulicy Górnej 56B**

Wypis (10 stron) i wyrys (format A4) stanowi Załącznik Nr 1 do niniejszego pisma.

Dla celów informacyjnych załącza się:

- a) Załącznik Nr 2 wskazujący granice nieruchomości objętych treścią wypisu i wyrysu,
- b) Załącznik Nr 3 dotyczący objaśnień wszystkich użytych oznaczeń na rysunku planu.

Tutejszy organ administracji wydając niniejszy wypis i wyrys podaje tylko te dane, które wynikają z treści aktu prawa miejscowego bez prawa interpretowania tekstu planu miejscowego.

KIEROWNIK
Referatu Polityki Przestrzennej Miasta

Daniel Falandysz

- Otrzymują:**
1. Adresat
 2. WSU-II-a/a

Uiszczono opłatę skarbową w kwocie 70,00 zł
Słownie siedemdziesiąt złotych
w dniu 16.03.2022 gotówką - nr pokwitowania - /
przelewem na rachunek organu podatkowego
Nr 13 102039740000 5502 0177 7929

Data, podpis i pieczęć pracownika

19.03.2022

PODINSPEKTOR

Gnedeck

Małgorzata Gnedeck

Rozdział 1. Przepisy ogólne

(...)

§ 3. 1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **ustawie** – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 2) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miasta Płocka w sprawie Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Górna-Ośnicka” w Płocku;
- 3) **obszarze planu** - należy przez to rozumieć obszar objęty planem w granicach określonych w §1 i przedstawionych na rysunku planu;
- 4) **terenie** - należy przez to rozumieć fragment obszaru planu, o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony symbolem, w którym: cyfra oznacza kolejny numer terenu o tym samym przeznaczeniu;
- 5) **przeznaczeniu podstawowym** - należy przez to rozumieć przeznaczenie docelowo realizowane na danym terenie poprzez zabudowę i zagospodarowanie, które będzie dominować na tym terenie, zaś dla terenów, gdzie wskazano dwa przeznaczenia podstawowe, dopuszcza się realizację jednego z nich lub obydwu, w dowolnych proporcjach;
- 6) **usługach** – należy przez to rozumieć samodzielne obiekty budowlane lub pomieszczenia w budynkach o innych funkcjach niż usługowe i urządzenia służące działalności, której celem jest zaspokajanie potrzeb ludności;
- 7) **usługach nieuciążliwych** - należy przez to rozumieć usługi, które w zakresie wymogów sanitarnych i standardów emisyjnych (w tym: emisji hałasu, zanieczyszczeń powietrza) nie powodują uciążliwości poza granicami działki budowlanej oraz nie wymagają przeprowadzenia postępowania w sprawie oceny oddziaływania na środowisko, określonego w obowiązujących przepisach odrębnych;
- 8) **liniach rozgraniczających** – należy przez to rozumieć linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 9) **nieprzekraczalnych liniach zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie określające najmniejszą dopuszczalną odległość budynku od sąsiedniego terenu, bez uwzględnienia schodów, pochylni, balkonów, loggii, werand i daszków wystających poza obrys budynku oraz podziemnych kondygnacji i konstrukcyjnych części budynku;
- 10) **maksymalnej wysokości zabudowy** - należy przez to rozumieć:
 - a) największą nieprzekraczalną wysokość budynków, mierzoną zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) największą nieprzekraczalną wysokość pozostałych obiektów budowlanych mierzoną od poziomu terenu do najwyższej położonego punktu obiektu;
- 11) **powierzchni biologicznie czynnej** - należy przez to rozumieć powierzchnię terenu biologicznie czynnego określonego w przepisach odrębnych z zakresu budownictwa;
- 12) **strefie ochronnej dla napowietrznych linii elektroenergetycznych** - należy przez to rozumieć obszar po obu stronach osi linii elektroenergetycznej, w którym obowiązują szczególne zasady zagospodarowania w związku z oddziaływaniem pola elektroenergetycznego linii;
- 13) **strefie bezpieczeństwa od rurociągu przesyłowego** - należy przez to rozumieć obszar wyznaczony po obu stronach osi rurociągu przesyłowego, w którym obowiązują zasady zgodne z przepisami odrębnymi;
- 14) **strefie ochronnej dla magistrali wodociągowej** - należy przez to rozumieć obszar wyznaczony po obu stronach osi wodociągów i innych elementów magistrali wodociągowej, w którym zakazuje się lokalizowania zabudowy;
- 15) **dachu płaskim** - należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci nie większym niż 12 stopni;
- 16) **dachu stromym** - należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci większym niż 12 stopni;

17) **dojeździe wewnętrznym** – należy przez to rozumieć niewydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi pas terenu stanowiący dojazd do działki ewidencyjnej.

2. Pojęcia i określenia użyte w ustaleniach planu, a niezdefiniowane powyżej, należy rozumieć zgodnie z ogólnie obowiązującymi przepisami prawa.

Rozdział 2. Ustalenia ogólne

(...)

§ 5. 1. Ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów obowiązują łącznie z ustaleniami ogólnymi uchwały.

2. Ustala się następujące rodzaje przeznaczenia terenu:

1) (...)

6) teren infrastruktury technicznej, oznaczony symbolem **1IT**;

7) (...)

12) teren drogi publicznej klasy zbiorczej oznaczony symbolem **1KDZ**;

13) tereny dróg publicznych klasy lokalnej oznaczone symbolami **1KDL-4KDL**;

14)(...)

3. Przez realizację zabudowy i zagospodarowania terenu zgodną z ustalonym przeznaczeniem należy rozumieć:

1) budowę obiektów o funkcji zgodnej z ustalonym przeznaczeniem;

2) budowę i realizację obiektów towarzyszących podstawowemu przeznaczeniu takich jak: garaże i budynki gospodarcze, urządzenia infrastruktury technicznej, parkingi, dojścia, dojazdy wewnętrzne, obiekty małej architektury, zieleń, o ile ustalenia niniejszej uchwały nie stanowią inaczej.

4. Wyznacza się granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu

1) ponadlokalnym: linie rozgraniczające teren drogi publicznej klasy głównej ruchu przyspieszonego, oznaczony symbolem **KDGP**;

2) lokalnym:

a) linie rozgraniczające teren infrastruktury technicznej, oznaczony symbolem **1IT**,

b) linie rozgraniczające tereny dróg publicznych oznaczonych symbolami: **KDZ**, **KDL**, **KDD**, teren publicznie dostępnego ciągu pieszo - jezdni oznaczonego symbolem **1KPJ**.

5. Dopuszcza się realizację inwestycji celu publicznego na terenach innych niż wymienione w ust. 4, na zasadach określonych w ustaleniach planu.

§ 6. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

1. Ustala się linie rozgraniczające terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania zgodnie z rysunkiem planu.

2. Wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy:

1) w odniesieniu do budowy nowych budynków, odbudowy oraz rozbudowy istniejących budynków, zgodnie z rysunkiem planu;

2) linie zabudowy nie dotyczą części obiektów budowlanych znajdujących się w całości pod poziomem terenu, loggii, gzymsów, elementów odwodnienia, elementów wystroju elewacji, schodów prowadzących do budynków, pochylni dla niepełnosprawnych i innych podobnych elementów budynków.

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

4. Dopuszcza się rozbudowę istniejących budynków zlokalizowanych w całości lub części poza ustalonymi liniami zabudowy pod warunkiem, że części rozbudowywane nie będą wykraczać poza tę linię, w przypadku nadbudowy dopuszcza się wykonanie jej w istniejącym obrysie budynku.

5. Dopuszcza się przebudowę i remont istniejącej zabudowy, niespełniającej ustaleń planu.

6. Zakazuje się lokalizowania obiektów tymczasowych, niezwiązanych z realizacją inwestycji docelowych.

7. Dopuszcza się budowę wiat i altan na terenach oznaczonych w planie symbolami **MN**, **MNU**, **MWU**, **ZU**, **ZB** i **UMN**, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla tych terenów.

8. Dopuszcza się sytuowanie ścian budynków w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną lub bezpośrednio przy tej granicy, z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych.

9. Dopuszcza się realizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej niezależnie od ustalonego przeznaczenia terenu, w przypadku ich lokalizacji zgodnej z pozostałymi ustaleniami planu.

10. Obowiązują nieprzekraczalne ograniczenia parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi uchwały.

11. Ustala się dla nowo wydzielanych działek budowlanych powierzchnię nie mniejszą niż minimalna powierzchnia działek powstałych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości określona w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów; wymogu nie stosuje się dla działek wydzielonych pod urządzenia infrastruktury technicznej, działek wydzielanych pod drogi, dojścia i dojazdy, działek wydzielanych w celu polepszenia warunków zagospodarowania działki sąsiedniej, regulacji stanów prawnych nieruchomości.

12. W ramach realizacji elewacji:

- 1) nakazuje się stosowanie tradycyjnych materiałów wykończeniowych budynków mieszkalnych w postaci cegły klinkierowej, drewna, ceramiki, kamienia lub tynku, dla usług dopuszcza się stosowanie szkła i metalu w elewacjach;
- 2) nakazuje się stosowanie dla ścian zewnętrznych wykończenia w kolorze szarym, beżowym, kremowym, białym lub odcieniach pastelowych;
- 3) (...)

13. W ramach kształtowania dachów:

- 1) nakazuje się stosowanie kolorów czerwieni, naturalnej barwy ceramiki lub jasnych odcieni brązu do czerni;
- 2) dopuszcza się urządzenie dachu z zastosowaniem zieleni;
- 3) dopuszcza się na dachach płaskich stosowanie gontów bitumicznych, pap termozgrzewalnych i membran.

14. Zakazuje się stosowania blach falistych na dachach i ścianach.

§ 7. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

1. Nakazuje się zachowanie dopuszczalnych poziomów hałasu określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska, na terenach oznaczonych symbolem:

1) (...)

3) (...), **1IT**, (...) oraz (...), **1KDL-4KDL**, **1KDZ** i (...) nie podlegają ochronie akustycznej.

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

3. Zakazuje się zabudowy na terenie lasu - oznaczonego symbolem **ZL**, na terenie zieleni naturalnej - oznaczonej symbolem **Z** i na terenach zieleni urządzonej - oznaczonych symbolem **ZU** na rysunku planu; przy czym na terenach **Z** i **ZU** dopuszcza się realizację obiektów i urządzeń zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla tych terenów.

4. Zakazuje się naruszania naturalnego charakteru rowów odwadniających oraz ich zasypywania, z wyjątkiem koniecznych zmian ze względu na potrzeby wzrostu retencji wodnej oraz budowy układu drogowego.

5. Nakazuje się stabilizację i zabezpieczanie skarp i zboczy na terenach zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.

6. Zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć, których użytkowanie będzie skutkowało przekroczeniem uciążliwości spowodowanych przez hałas, wibrację, zakłócenia elektryczne i promieniowanie lub przekroczeniem zanieczyszczenia powietrza, wody i gleby ponad dopuszczalny poziom określony przepisami prawa.

7. Zakazuje się prowadzenia działalności gospodarczej o uciążliwości wykraczającej poza granice działki lub terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny.

8. Ustala się zaopatrzenie w media oraz odprowadzanie ścieków zgodnie z ustaleniami planu w zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

9. Nakazuje się, w przypadku budowy lokalnych kotłowni lub ciepłowni, stosowanie paliw stałych o podwyższonych parametrach ekologicznych, jak również energii elektrycznej, gazu i oleju opałowego.

10. Zakazuje się lokalizacji w obszarze planu przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji drogowych i elementów niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania lokalnych i ponadlokalnych systemów inżynierskich, magistrali przesyłowych produktów naftowych wraz z obiektami służącymi do ich obsługi oraz terenu oznaczonego symbolem IT na rysunku planu.

11. Dopuszcza się, na terenach objętych planem, lokalizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, dla których przeprowadzona ocena oddziaływania na środowisko wykazała brak negatywnego wpływu i oddziaływania na środowisko oraz przedsięwzięcia, dla których odstąpiono od sporządzenia oceny oddziaływania na środowisko, z zastrzeżeniem dotrzymania ograniczeń i wymogów wynikających z przepisów odrębnych.

12. Zakazuje się lokalizacji w obszarze planu zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia awarii.

13. Ustala się obowiązek prowadzenia gospodarki odpadami zgodnie z wymogami przepisów odrębnych.

14. Zakazuje się dokonywania zmian w naturalnym ukształtowaniu terenu, w szczególności wpływających na stosunki wodne, za wyjątkiem zmian związanych z robotami budowlanymi prowadzonymi na podstawie pozwolenia na budowę lub zgłoszenia, lecz nie więcej niż 20% powierzchni działki.

15. Ustala się wysokość murów oporowych nie więcej niż 1,2 m (...).

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

- 1) odprowadzanie ścieków, zgodnie z ustaleniami w zakresie odprowadzania ścieków, zawartymi w §15 pkt 6;
- 2) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych, zgodnie z ustaleniami w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych, zawartymi w §15 pkt 7.

17. Ustala się **ochronę powietrza przed zanieczyszczeniami**, poprzez:

- 1) realizację systemu gazowniczego i zaopatrzenia w gaz, zgodnie z warunkami zawartymi w §15 pkt 9;
- 2) realizację zaopatrzenia w energię ciepłą, zgodnie z warunkami zawartymi w §15 pkt 11.

18. Ustala się **ochronę powierzchni ziemi przed zanieczyszczeniami**, poprzez:

- 1) zakaz trwałego składowania odpadów w miejscu ich powstawania;
- 2) nakaz urządzenia nawierzchni miejsc na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych, lokalizowanych na terenie, w sposób uniemożliwiający przedostawanie się zanieczyszczeń do gleby.

(...)

§ 9. W zakresie wymagań wynikających z potrzeby kształtowania przestrzeni publicznych nakazuje się stosowanie rozwiązań technicznych zapewniających warunki do poruszania się osobom o ograniczonej zdolności poruszania się i osobom niepełnosprawnym, zgodnie z przepisami odrębnymi.

(...)

§ 11. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu

1. Obowiązują ograniczenia wysokości obiektów budowlanych oraz naturalnych określone w dokumentacji rejestracyjnej lotniska w Płocku.

2. Wzdłuż napowietrznych linii elektroenergetycznych obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu określone w przepisach odrębnych.

(...)

7. Ustala się strefy ochronne dla magistrali wodociągowych:

1) szerokość stref ochronnych:

a) dla magistrali o średnicy 500 mm - 5 m od osi rurociągu w każdą stronę,

b) dla magistrali o średnicy 600 mm - 6 m od osi rurociągu w każdą stronę,

c) dla magistrali o średnicy 800 mm - 8 m od osi rurociągu w każdą stronę;

2) zakazuje się lokalizacji zabudowy w granicach stref, z zastrzeżeniem pkt 3;

3) dopuszcza się realizację zabudowy w granicach stref, o których mowa w pkt 1, na terenie **1IT**.

(...)

9. Ustala się strefę ochronną dla kanału o średnicy 1200 mm przeznaczonego do likwidacji:

1) szerokość strefy ochronnej - 4 m od osi kanału;

2) zakazuje się lokalizacji zabudowy w granicy strefy;

3) dopuszcza się realizację zabudowy w granicach stref, o których mowa w pkt 1, na terenie **1IT**.

10. W przypadku kolizji projektowanej zabudowy z nieczynnym kolektorem o średnicy 500 mm wymagana jest jego likwidacja.

(...)

§ 12. W zakresie sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów:

1. Terenami, dla których plan ustala sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania są tereny znajdujące się w granicach tymczasowej strefy ochronnej dla kanału 1200 mm przeznaczonego do likwidacji, wskazanej na rysunku.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się nakaz likwidacji kanału o średnicy 1200 mm, oznaczonego na rysunku planu w terminie sześciu lat od dnia wejścia w życie niniejszej uchwały.

§ 13. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

1. (...)

2. W zakresie scalania i podziału nieruchomości ustala się:

1) minimalną powierzchnię działki:

a) (...)

k) dla terenu infrastruktury technicznej, oznaczonej symbolem **1IT** - 1000 m²,

l) (...)

2) minimalną szerokość frontu wydzielonej działki:

a) (...)

e) dla terenu infrastruktury technicznej, oznaczonej symbolem **1IT** - 20 m,

f) (...)

3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 70° do 110°.

3. W granicach obszaru objętego planem nie ustala się granic obszarów wymagających obowiązkowego scalania i podziału nieruchomości.

§ 14. 1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną obszaru oraz powiązanie obszaru z układem komunikacji drogowej miasta i regionu poprzez: projektowaną drogę zbiorczą oznaczoną symbolem **1KDZ**, ulicę Górną oznaczoną symbolem **1KDL** oraz ulicę Grabówka oznaczoną symbolem **4KDL**;
- 2) nakazuje się obsługę komunikacyjną terenów z dróg publicznych klasy dojazdowej **KDD**, dróg wewnętrznych **KDW**, publicznie dostępnego ciągu pieszo-jezdnego **KDJ** lub dróg publicznych klasy lokalnej **KDL**, a w przypadku braku takiej możliwości z dróg publicznych klasy zbiorczej **KDZ**;
- 3) ustala się parametry dróg publicznych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
- 4) dopuszcza się obsługę komunikacyjną działki ewidencyjnej poprzez niewyznaczone graficznie na rysunku planu dojazdy wewnętrzne;
- 5) dla dojazdów wewnętrznych, niewyznaczonych na rysunku planu:
 - a) ustala się minimalną szerokość – 5,5 m,
 - b) dopuszcza się przekrój uliczny bez krawężników.

2. W ramach miejsc do parkowania i sposobu ich realizacji

- 1) nakazuje się zapewnienie miejsc do parkowania w granicach działki lub działek budowlanych, na których zlokalizowana jest inwestycja;
- 2) nakazuje się realizację miejsc do parkowania dla samochodów osobowych na terenach (...) **1IT** w ilości nie mniejszej niż:
 - a) (...)
 - o) dla warsztatów samochodowych, stacji obsługi lub remontowych sprzętu budowlanego, rolniczego, środków transportu: min. 30/10 stanowisk obsługi,
 - p) dla pozostałych obiektów usługowych (np. urzędy, biura o małym natężeniu ruchu, itp.): min. 10/1000 m² powierzchni użytkowej,
 - q) dla pozostałych obiektów usługowych (np. banki, usługi pocztowe i telekomunikacyjne, biura obsługi klienta i turystyczne, doradcze, instytucje finansowe, biura o dużym natężeniu ruchu, itp.): min. 15/1000 m² powierzchni użytkowej,
 - r) (...)
- 3) (...)
- 4) nakazuje się realizację miejsc postojowych dla rowerów w ilości nie mniejszej niż:
 - a) (...)
 - d) dla pozostałych obiektów budowlanych: 1 miejsce postojowe, z wyłączeniem:
 - (...)
 - usług, handlu i rzemiosła, o powierzchni użytkowej/sprzedaży do 50 m²,
 - (...)
- 5) przy obliczaniu miejsc parkingowych wg zasad wymienionych w pkt 2 i(...) należy stosować zaokrąglenie w dół z uwzględnieniem wielkości minimalnych;
- 6) minimalną ilość miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową ustala się zgodnie z przepisami odrębnymi w tym również dla terenów innych niż drogi publiczne, strefy ruchu i zamieszkania;

- 7) nakazuje się kształtowanie nawierzchni ulic, placów, ścieżek rowerowych, alejek i przejść pieszych wg kompleksowych projektów dla poszczególnych ulic, placów, terenów zieleni, wewnątrz urbanistycznych i otoczenia obiektów publicznych;
- 8) zagospodarowanie, użytkowanie i utrzymanie terenów komunikacji kołowej, transportu publicznego, parkingów i komunikacji pieszej wymaga uwzględnienia potrzeb osób niepełnosprawnych – zgodnie z przepisami odrębnymi. W ramach projektów realizacyjnych, przy przebudowach i remontach należy odpowiednio przewidzieć infrastrukturę, urządzenia i rozwiązania zapewniające warunki dla poruszania się osób niepełnosprawnych, w tym z dysfunkcją wzroku – w terenach komunikacji kołowej, pieszej i rowerowej, w terenach urządzeń komunikacyjnych, ogólnodostępnych parkingach, przystankach zbiorowego transportu publicznego oraz w innych terenach stanowiących przestrzeń publiczną.

§ 15. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej

1. Ustala się zasady obsługi obszaru objętego planem w zakresie infrastruktury technicznej, w dostosowaniu do potrzeb poszczególnych rodzajów przeznaczenia terenów, w tym budowę, a także przebudowę i rozbudowę istniejących urządzeń infrastruktury technicznej w sieci.

2. Podstawowe urządzenia liniowe niezbędne dla obsługi terenów należy lokalizować:

- 1) w liniach rozgraniczających dróg publicznych w zgodzie z wymogami przepisów odrębnych;
- 2) w liniach rozgraniczających publicznie dostępnego ciągu pieszo-jezdnego, dróg wewnętrznych oraz dojazdów wewnętrznych;
- 3) w pasach terenów o granicach określonych liniami zabudowy i linią rozgraniczającą ulicy, jeśli brak jest możliwości lokalizacji sieci zgodnie z warunkami określonymi w pkt. 1 i pkt 2;
- 4) dopuszcza się budowę i przebudowę infrastruktury technicznej poza terenami wymienionymi w pkt 1, 2 i 3, z wyjątkiem terenu oznaczonego symbolem **1ZL**, przy zachowaniu możliwości realizacji przeznaczenia danego terenu według zasad ustalonych w planie i wynikających z przepisów odrębnych.

3. Do urządzeń liniowych uzbrojenia przebiegających przez tereny działek budowlanych należy zapewnić dostęp w celu wykonywania napraw i bieżącej konserwacji przez właściciela lub zarządcę sieci.

4. Na całym obszarze planu ustala się następujące zasady:

- 1) utrzymanie istniejących ciągów, urządzeń i obiektów uzbrojenia, przy zapewnieniu możliwości ich przebudowy i rozbudowy;
- 2) wzdłuż istniejących, utrzymywanych, rozbudowywanych i przebudowywanych sieci infrastruktury technicznej obowiązują ograniczenia w zakresie zabudowy i zagospodarowania terenów bezpośrednio przyległych, określone w przepisach odrębnych, normach i zasadach ustalonych dla zarządców sieci;
- 3) zakazuje się budowy napowietrznych sieci elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia i napowietrznych przyłączy elektroenergetycznych z zastrzeżeniem pkt 4;
- 4) dopuszcza się budowę sieci elektroenergetycznych i przyłączy jako napowietrznych w przypadku gdy ich projektowany przebieg kablowy kolidowałoby z rurociągami przesyłowymi produktów naftowych.

5. Ustala się następujące zasady rozbudowy i przebudowy systemu zaopatrzenia w wodę:

- 1) nakazuje się zaopatrzenie obszaru planu w wodę z sieci wodociągowej;
- 2) głównym źródłem zaopatrzenia w wodę terenów planowanych dla realizacji nowej zabudowy będzie istniejący wodociąg w ulicach: Górna, Grabówka i Ośnicka oraz projektowany wodociąg w ulicy **1KDZ, 1KDD i 4KDD**;
- 3) dopuszcza się tymczasowe zaopatrzenie w wodę ze studni indywidualnych do czasu wybudowania sieci wodociągowej;
- 4) ustala się minimalną średnicę sieci wodociągowej 80 mm, wymogu nie stosuje się do przyłączy i sieci wewnętrznych, z zastrzeżeniem, że parametry sieci muszą zapewnić możliwość poboru wody dla celów przeciwpożarowych.

6. Ustala się następujące zasady rozbudowy i przebudowy systemu odprowadzania ścieków bytowych:

- 1) ustala się docelowo objęcie systemem sieci kanalizacji rozdzielczej;

- 2) dopuszcza się stosowanie indywidualnych zbiorników - szamb, zgodnie z przepisami odrębnymi, do czasu wybudowania sieci kanalizacji sanitarnej;
- 3) ustala się minimalną średnicę sieci kanalizacji sanitarnej 160 mm, z wyłączeniem przyłączy i sieci wewnętrznych;
- 4) dopuszcza się budowę przydomowych oczyszczalni ścieków;
- 5) zakazuje się wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych i gruntu oraz tworzenia otwartych kanałów ściekowych.

7. Ustala się następujące zasady rozbudowy i przebudowy systemu odprowadzania wód opadowych i roztopowych:

- 1) nakazuje się prowadzenie racjonalnej gospodarki wodami opadowymi i roztopowymi poprzez ich wykorzystanie do celów gospodarczych i utrzymania terenów zielonych;
- 2) nakazuje się zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w pierwszej kolejności w miejscu ich powstania w granicach własnej działki w sposób niezakłócający stosunków wodnych na działkach sąsiednich;
- 3) przed odprowadzeniem wód opadowych i roztopowych z terenów zanieczyszczonych do ziemi lub do wód, nakazuje się je oczyścić do poziomu zgodnego z wymogami przepisów odrębnych;
- 4) zakazuje się budowy zbiorników podziemnych lub powierzchniowych na potrzeby gromadzenia wód opadowych i roztopowych w granicach terenu zagrożonego osuwaniem się mas ziemnych oraz w granicach terenu potencjalnie zagrożonego osuwaniem się mas ziemnych;
- 5) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej;
- 6) podstawowym odbiornikiem wód opadowych i roztopowych odprowadzanych do sieci kanalizacji deszczowej będzie projektowany kolektor deszczowy w projektowanej ulicy **1KDZ** oraz istniejące kolektory w ul. Grabówka, ul. Górna, ul. Ośnicka, ul. Dziedziniec oraz Trasie ks. Jerzego Popiełuszki;
- 7) ustala się minimalną średnicę sieci kanalizacji deszczowej 250 mm.

8. Ustala się następujące zasady rozbudowy i przebudowy systemu elektroenergetycznego:

- 1) zaopatrzenie w energię elektryczną poprzez budowę, rozbudowę i przebudowę sieci elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia;
- 2) nakazuje się stacje transformatorowe lokalizować w budynkach i budowlach;
- 3) nakazuje się, w przypadku budowy, przebudowy i rozbudowy linii elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia, ich realizację w formie linii kablowych doziemnych;
- 4) zakazuje się lokalizacji elektrowni wiatrowych.

9. Ustala się następujące zasady w zakresie zaopatrzenia w gaz:

- 1) zaopatrzenie w gaz do celów gospodarczych i/lub grzewczych z sieci gazowej;
- 2) dopuszcza się stosowanie zbiorników na gaz dla celów grzewczych i bytowych;
- 3) ustala się minimalną średnicę przewodów 32 mm.

10. Ustala się następujące zasady w zakresie gospodarki odpadami:

- 1) nakazuje się wyposażanie zabudowanych nieruchomości w urządzenia oraz miejsca służące do zbierania odpadów, w tym zbieranych selektywnie, zgodnie z systemem oczyszczania przyjętym w programie gospodarki komunalnej gminy;
- 2) ustala się zasady gospodarowania odpadami innymi niż komunalne, zgodnie z przepisami odrębnymi.

11. Ustala się następujące zasady w zakresie zaopatrzenia w ciepło:

- 1) zaopatrzenie w ciepło z sieci ciepłowniczej;
- 2) dopuszcza się, do czasu realizacji sieci, zaopatrzenie w ciepło dla celów grzewczych i ciepłej wody użytkowej z indywidualnych źródeł ciepła wykorzystujących: energię elektryczną, gaz oraz paliwa o podwyższonych parametrach ekologicznych;
- 3) dopuszcza się pozyskiwanie ciepła na potrzeby ogrzewania obiektów budowlanych i ciepłej wody użytkowej z wykorzystaniem naturalnych źródeł energii, z wyjątkiem ciepła Ziemi pozyskiwanego z terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.

12. Ustala się następujące zasady rozbudowy i przebudowy systemów telekomunikacyjnych:

- 1) obsługa telekomunikacyjna obszaru z sieci w systemie kablowym lub bezprzewodowym;
- 2) dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń sieci telekomunikacyjnych, w tym anten i stacji bazowych na terenach:
 - a) zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej **1MWU-5MWU** na dachach budynków,
 - b) zabudowy usługowej **1U-4U** na dachach budynków;
- 3) zakazuje się lokalizacji wolnostojących masztów telekomunikacyjnych.

Rozdział 3. Ustalenia szczegółowe

(...)

§ 21. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1IT** ustala się przeznaczenie podstawowe: teren infrastruktury technicznej.

2. Wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszcza się zabudowę związaną z obsługą funkcji terenu do wysokości 16 m;
- 2) intensywność zabudowy:
 - a) minimalna 0,1,
 - b) maksymalna 2;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 70%;
- 4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 20%;
- 5) ustala się dachy płaskie, dopuszcza się dachy strome o kącie nachylenia połaci dachowych do 30° - dwuspadowe lub wielospadowe.

(...)

§ 27. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDZ** ustala się przeznaczenie podstawowe - droga publiczna zbiorcza.

2. Ustala się szerokość w liniach rozgraniczających zmienną - od 25 m do 43,5 m z lokalnymi poszerzeniami jak na rysunku planu.

§ 28. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1KDL**, (...) ustala się przeznaczenie podstawowe - droga publiczna lokalna.

2. Ustala się szerokość w liniach rozgraniczających:

- 1) dla terenu **1KDL** - 20 m, z lokalnymi poszerzeniami jak na rysunku planu;
- 2) (...)

3. Dopuszcza się lokalizację miejsc parkingowych w liniach rozgraniczających ulic o szerokości większej niż 15 m.

(...)

Rozdział 4.

Ustalenia końcowe

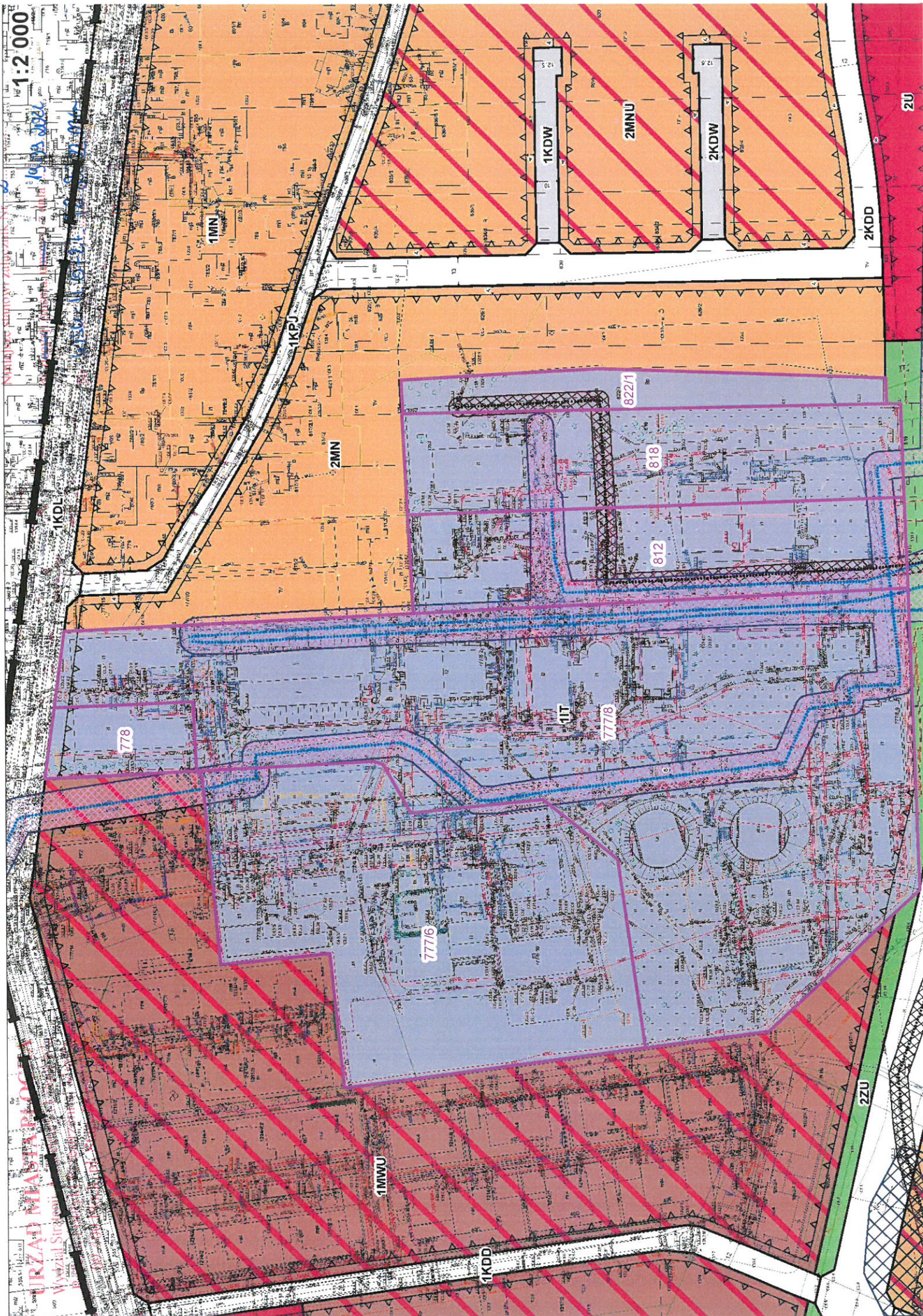
§ 32. Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

1. (...)

2. 0,1 % dla terenów oznaczonych symbolami: (...), **KDL**, **KDZ**, (...), **IT**.

(...)








2






OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU







-  Granica obszaru objętego planem
-  Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
-  Maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy
-  Linie wymiarowe wraz z wartością podaną w [m]
-  MWU – tereny zabudowy mieszkaniowej wieloodzinnej i usługowej
-  MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
-  MNU – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej
-  UMN – tereny zabudowy usługowej i mieszkaniowej jednorodzinnej
-  U – tereny zabudowy usługowej
-  IT – teren infrastruktury technicznej
-  ZB – tereny zieleni z istniejącą zabudową mieszkaniową jednorodziną
-  ZU – tereny zieleni urządzonej
-  Z – tereny zieleni naturalnej
-  ZL – teren lasu
-  KDGP – teren drogi publicznej klasy głównej ruchu przyspieszonego
-  KDZ – teren drogi publicznej klasy zbiorczej
-  KDL – tereny dróg publicznych klasy lokalnej
-  KDD – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej
-  KDJ – teren publicznie dostępnego ciągu pieszo-jezdnego
-  KDW – tereny dróg wewnętrznych
-  Strefa ochronna dla magistrali wodociągowej
-  Strefa ochronna dla kanału o średnicy 1200 mm przeznaczonego do zachowania
-  Strefa ochronna dla kanału o średnicy 1200 mm przeznaczonego do likwidacji

OZNACZENIA WYNIKAJĄCE Z PRZEPISÓW ODREBNYCH

-  Strefa ochronna dla linii elektroenergetycznej 220kV
-  Granica Obszaru Natura 2000 Dolina Środkowej Wisły
-  Granica Obszaru Natura 2000 Kampinoska Dolina Wisły
-  Granica obszaru szczególnego zagrożenia powodzią – raz na 100 lat
-  Granica obszaru szczególnego zagrożenia powodzią – raz na 10 lat
-  Granica obszaru, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niski i wynosi raz na 500 lat
-  Stanowisko archeologiczne

-  Teren zagrożony osuwaniem się mas ziemnych
-  Teren potencjalnie zagrożony osuwaniem się mas ziemnych
-  Strefa bezpieczeństwa od rurociągu przesyłowego

OZNACZENIA INFORMACYJNE

-  Przebieg rurociągów naftowych
-  Przebieg linii elektroenergetycznej 220kV
-  Przebieg magistrali wodociagowych
-  Przebieg kanału o średnicy 1200 mm przeznaczony do zachowania
-  Przebieg kanału o średnicy 1200 mm przeznaczony do likwidacji
-  osuwisko