



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA ZACHODNIOPOMORSKIEGO

---

Szczecin, dnia 11 marca 2026 r.

Poz. 1177

### UCHWAŁA NR XXIV/159/2026 RADY MIEJSKIEJ W PŁOTACH

z dnia 25 lutego 2026 r.

#### w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Grabowa” w Płotach

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2024 r. poz. 1130, z późn. zm.) Rada Miejska w Płotach uchwała, co następuje:

#### **Rozdział 1.** **PRZEPISY OGÓLNE**

§ 1. 1. Zgodnie z uchwałą Nr LXX/541/2024 Rady Miejskiej w Płotach z dnia 29 stycznia 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Grabowa” w Płotach, po stwierdzeniu nienaruszalności ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Płoty, przyjętego uchwałą Nr VIII/65/2003 Rady Miejskiej w Płotach z dnia 30 czerwca 2003 r., zmienioną uchwałami: Nr XV/132/08 Rady Miejskiej w Płotach z dnia 8 lutego 2008 r., Nr XLIV/419/10 Rady Miejskiej w Płotach z dnia 30 czerwca 2010 r., Nr V/49/2011 Rady Miejskiej w Płotach z dnia 3 czerwca 2011 r., Nr XXXIX/336/2014 Rady Miejskiej w Płotach z dnia 28 marca 2014 r., Nr XVIII/117/2016 Rady Miejskiej w Płotach z dnia 26 kwietnia 2016 r., Nr XLII/312/2021 Rady Miejskiej w Płotach z dnia 28 października 2021 r., Nr XLIII/327/2021 Rady Miejskiej w Płotach z dnia 30 listopada 2021 r., uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Grabowa” w Płotach, zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje dwa rozłączne obszary o całkowitej powierzchni 9,78 ha, położone w Płotach: jeden - ograniczony linią kolejową oraz ulicami: Dworcową, Słoneczną, Adama Mickiewicza, Jana III Sobieskiego, Mikołaja Kopernika, drugi - obejmujący działki ewidencyjne nr: 310, 311 obręb 0004 Płoty, oznaczone na rysunku planu w skali 1 : 1 000.

3. Przedmiotem planu są tereny: zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług, zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług, usług, usług sportu i rekreacji, garaży, drogi głównej, dróg lokalnych, dróg dojazdowych.

4. Integralną częścią uchwały są:

- 1) rysunek planu - stanowiący załącznik nr 1;
- 2) wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Płoty - stanowiący załącznik nr 2;
- 3) 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 - stanowiące załącznik nr 3;
- 4) dane przestrzenne - stanowiące załącznik nr 4.

5. Na rysunku planu ustalono następujące elementy:

- 1) granice obszarów objętych planem;

- 2) przeznaczenie terenów i linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) część terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług, na której dopuszcza się lokalizację wyłącznie budynków garażowych;
- 4) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) budynki objęte ochroną konserwatorską na mocy planu;
- 6) granice stref ograniczonej ochrony archeologiczno-konserwatorskiej WIII;
- 7) drzewa do zachowania.

6. Na rysunku planu wskazano następujące elementy, mające charakter informacyjny:

- 1) granicę Starego Miasta w Płotach, wpisanego do rejestru zabytków;
- 2) granicę przyległego do Starego Miasta w Płotach obszaru, wpisanego do rejestru zabytków;
- 3) grunty niekorzystne do zabudowy;
- 4) linie wyznaczające odległość: 10 m od obszaru kolejowego i 20 m od osi toru.;
- 5) granicę terenu zamkniętego - obszaru kolejowego, położonego poza granicami obszarów objętych planem, przez który przebiega linia kolejowa, o której mowa w § 7 pkt 6.

7. Ustala się podział obszarów, o których mowa w ust. 2, na następujące tereny:

- 1) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolami: 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, o powierzchni odpowiednio: 0,14 ha, 0,45 ha, 0,05 ha, 1,11 ha, 0,53 ha, 1,49 ha;
- 2) zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczone symbolami: 1MW, 2MW, o powierzchni odpowiednio: 0,27 ha, 0,42 ha;
- 3) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług, oznaczone symbolami: 1MN-U, 2MN-U, 3MN-U, 4MN-U, 5MN-U, o powierzchni odpowiednio: 0,14 ha, 0,01 ha, 0,04 ha, 0,81 ha, 0,15 ha;
- 4) zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług, oznaczony symbolem MW-U, o powierzchni 0,34 ha;
- 5) usług, oznaczony symbolem U, o powierzchni 0,91 ha;
- 6) usług sportu i rekreacji, oznaczony symbolem US, o powierzchni 0,20 ha;
- 7) garaży, oznaczone symbolami: 1KOG, 2KOG, 3KOG o powierzchni odpowiednio: 0,52 ha, 0,14 ha, 0,23 ha;
- 8) drogi głównej, oznaczony symbolem KDG, o powierzchni 0,14 ha;
- 9) dróg lokalnych, oznaczone symbolami: 1KDL, 2KDL, 3KDL, 4KDL, o powierzchni odpowiednio: 0,04 ha, 0,46 ha, 0,20 ha, 0,12 ha;
- 10) dróg dojazdowych, oznaczone symbolami: 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, o powierzchni odpowiednio: 0,19 ha, 0,07 ha, 0,31 ha, 0,21 ha.

8. Oznaczenia cyfrowe występujące w symbolach terenów, o których mowa w ust. 7 pkt 1-3, 7, 9 i 10, mają charakter porządkowy.

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

- 1) obowiązującej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię, wyznaczającą ściśle określoną odległość budynków, z wyłączeniem budynków: garażowych, garażowo-gospodarczych, gospodarczych i budynków infrastruktury technicznej od linii rozgraniczających, chyba że w pozostałych ustaleniach określono inaczej, przy czym:
  - a) dopuszcza się lokalizację części danego budynku w większej odległości od linii rozgraniczającej, jednakże na długości nie większej niż 40% długości przyległej elewacji, z uwzględnieniem lit. b,
  - b) dopuszcza się lokalizację pierwszej kondygnacji nadziemnej i kondygnacji niższych w większej odległości od linii rozgraniczającej niż wskazuje na to linia zabudowy,

- c) przed linią zabudowy mogą być usytuowane takie elementy architektoniczne jak: gzyms, okap dachu, rynna, ocieplenie oraz inne elementy o wysięgu nie większym niż 0,5 m;
- 2) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć, z zastrzeżeniem § 3 pkt 12, linię wyznaczającą najmniejszą dopuszczalną odległość budynków i altan od linii rozgraniczających, przy czym mogą być usytuowane przed linią zabudowy takie elementy architektoniczne jak: balkon, wykusz, schody wejściowe, gzyms, okap dachu, rynna, ocieplenie oraz inne elementy, w tym kolektory słoneczne lub ogniwa fotowoltaiczne o wysięgu nie większym niż 0,5 m;
- 3) budynku mieszkalno-usługowym - należy przez to rozumieć budynek posiadający:
- a) jeden lokal mieszkalny i powierzchnię usług większą niż 30% powierzchni całkowitej takiego budynku - w przypadku terenów, o których mowa w ust. 7 pkt 1 i 3,
- b) co najmniej dwa lokale mieszkalne i lokal usługowy w przypadku terenu, o którym mowa w ust. 7 pkt 4;
- 4) istniejących: budynkach, obiektach, zagospodarowaniu, stolarcie okiennej, powierzchni usług - należy przez to rozumieć stan faktyczny na dzień uchwalenia planu;
- 5) obszarach objętych planem - należy przez to rozumieć obszary, o których mowa w § 1 ust. 2.

2. Pojęcia i określenia użyte w uchwale, a niezdefiniowane, należy rozumieć zgodnie z przepisami obowiązującymi w dniu uchwalenia planu.

## **Rozdział 2.**

### **OGÓLNE ZASADY I WARUNKI KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI**

#### **§ 3. W zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**

- 1) dopuszcza się dodatkowo, poza obiektami określonymi w ustaleniach szczegółowych, stanowiące uzupełnienie lub wzbogacające zagospodarowanie terenów, albo służące obsłudze innych terenów: altany, wiaty, obiekty infrastruktury technicznej inne niż budynki, miejsca gromadzenia odpadów itp., dla których możliwe jest kształtowanie parametrów w sposób dowolny, jednakże obiekty takie nie mogą mieć charakteru dominującego, chyba że w pozostałych ustaleniach określono inaczej;
- 2) na każdym terenie dopuszcza się wszelkie obiekty i urządzenia niezbędne dla prawidłowego funkcjonowania miasta, w tym między innymi służące: obronie cywilnej, ratownictwu, bezpieczeństwu, gospodarce komunalnej itp., dla których możliwe jest kształtowanie parametrów zabudowy i zagospodarowania w sposób dowolny, przy czym lokalizacja tego typu obiektów nie może uniemożliwiać zabudowy lub zagospodarowania terenów zgodnie z ich przeznaczeniem;
- 3) w przypadku istniejących budynków, dopuszcza się zachowanie parametrów innych niż w ustaleniach szczegółowych, takich jak: wysokość, liczba kondygnacji nadziemnych, geometria dachów, również w przypadkach ich przebudowy lub rozbudowy;
- 4) dopuszcza się zachowanie innego niż ustalone planem przeznaczenia istniejących obiektów, również w przypadku ich przebudowy, rozbudowy lub nadbudowy;
- 5) dopuszcza się dowolną geometrię zadaszeń: drzwi wejściowych, wykuszy, tarasów, balkonów itp. oraz dachów lub przekryć: altan, wiat, obiektów infrastruktury technicznej niebędących budynkami;
- 6) dopuszcza się zachowanie innych wskaźników dotyczących powierzchni zabudowy i minimalnej powierzchni biologicznie czynnej, jednakże jedynie w przypadkach, gdy istniejące zagospodarowanie uniemożliwia ich zapewnienie;
- 7) dopuszcza się lokalizację altan o wysokości nie większej niż 4 m i powierzchni wyznaczonej przez skrajne krawędzie zadaszenia - 35 m<sup>2</sup>, przy czym łączna liczba tych obiektów nie może przekroczyć dwóch na każde rozpoczęte 500 m<sup>2</sup> powierzchni działki budowlanej;
- 8) dopuszcza się lokalizację wiat o wysokości nie większej niż 4 m, chyba że w ustaleniach szczegółowych określono inaczej;
- 9) dopuszcza się lokalizację wiat stanowiących zadaszenia stanowisk postojowych o wysokości nie większej niż 4 m i powierzchni wyznaczonej przez skrajne krawędzie zadaszenia - 200 m<sup>2</sup>, przy czym łączna liczba tych obiektów nie może przekroczyć dwóch na każde rozpoczęte 1000 m<sup>2</sup> powierzchni działki budowlanej;

- 10) jeżeli na działce budowlanej wprowadzono obowiązującą linię zabudowy w postaci linii łamanej, obowiązek lokalizacji budynku przy tej linii dotyczy wszystkich jej odcinków;
- 11) w przypadku lokalizacji drugiego lub kolejnego budynku na działce budowlanej, obowiązującą linię zabudowy należy traktować jako nieprzekraczalną;
- 12) wiaty, a także budynki: garażowe, garażowo-gospodarcze, gospodarcze i infrastruktury technicznej, o ile w ustaleniach szczegółowych dopuszczono ich lokalizację, należy sytuować na tyłach działek budowlanych - w odległości większej niż 5 m od linii zabudowy, chyba że wielkość lub kształt działki budowlanej uniemożliwia taką lokalizację;
- 13) dopuszcza się zachowanie, a także przebudowę i nadbudowę istniejących budynków zlokalizowanych częściowo, w zakresie szerszym niż wynika to z § 2 ust. 1 pkt 2, przed linią zabudowy.

#### § 4. W zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego, w tym inwestycji dotyczących transportu kolejowego;
- 2) ustala się zapewnienie nieprzekraczania dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, różnicując rodzaje terenów podlegające ochronie przed hałasem, w rozumieniu przepisów odrębnych:
  - a) pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną - tereny: zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN), zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług (MN-U), z zastrzeżeniem pkt 4,
  - b) pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW),
  - c) pod zabudowę mieszkaniowo-usługową - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług (MW-U);
- 3) w przypadku lokalizacji usług, dla których przepisy odrębne wymagają szczególnych warunków np. podwyższonego komfortu akustycznego, nakazuje się zastosowanie adekwatnych rozwiązań projektowych;
- 4) ustala się szczególne zasady ochrony akustycznej, poprzez stosowanie rozwiązań technicznych gwarantujących dotrzymanie dopuszczalnych poziomów hałasu wewnątrz pomieszczeń budynków lokalizowanych na terenach oznaczonych symbolami: 1MN, 4MN, 6MN i 1MN-U;
- 5) ustala się zachowanie drzew wskazanych na rysunku planu, na zasadach, o których mowa w ustaleniach szczegółowych;
- 6) nakazuje się stosowanie w celach grzewczych technologii zapewniających minimalizację emisji substancji szkodliwych, w tym między innymi: benzo(a)pirenu, pyłu PM10.

#### § 5. 1. W zakresie zasad podziału nieruchomości:

- 1) dopuszcza się podział terenów na nowo wydzielane działki budowlane na zasadach określonych w ustaleniach szczegółowych, przy czym, jeżeli takich zasad nie określono - minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych należy utożsamiać z powierzchnią danego terenu, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) dopuszcza się podział terenów na działki budowlane o powierzchni mniejszej niż określone w ustaleniach szczegółowych albo mniejszych od powierzchni danego terenu, w przypadkach przeznaczenia ich na cele, o których mowa w § 3 pkt 2;
- 3) dopuszcza się wydzielenie działek niesamodzielnych, rozumianych jako działki gruntu przeznaczone do wspólnego zagospodarowania z dwoma lub większą liczbą działek budowlanych, wykorzystywane między innymi na potrzeby lokalizacji: zieleni, miejsc rekreacji codziennej, stanowisk postojowych, miejsc gromadzenia odpadów stałych, dojazdów lub dojazdów;
- 4) dopuszcza się korekty położenia granic działek niepokrywających się z liniami rozgraniczającymi w celu poprawy ich zabudowy lub zagospodarowania.

#### 2. W zakresie zasad scalania, podziału i parametrów nieruchomości:

- 1) nie wyznacza się terenów wymagających przeprowadzenia postępowania scalania i podziału nieruchomości;

- 2) dopuszcza się przeprowadzenie, zgodnie z przepisami odrębnymi, postępowania scalania i podziału nieruchomości przy zapewnieniu:
- parametrów wielkościowych działki odpowiadających wielkościom działek określonych w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów, z uwzględnieniem ust. 1,
  - minimalnej szerokości frontu działki:
    - 15 m, z zastrzeżeniem tiret drugie,
    - mniejszej niż określona w tiret pierwsze w przypadkach działek przeznaczonych na cele infrastruktury technicznej lub na cele, o których mowa w § 3 pkt 2,
  - wartości kąta zawartego pomiędzy granicami działki dochodzącymi do terenów dróg a krawędzią drogi, mieszczącej się w przedziale  $60^{\circ}$  -  $120^{\circ}$ .

#### § 6. W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- na rysunku planu wskazano granice Starego Miasta w Płotach wraz z przyległym obszarem o promieniu 100 m, wpisanego do rejestru zabytków pod numerem A-2067 decyzją nr Kl.V.-0/51/55 z dnia 29 października 1955 r., chronione na mocy przepisów odrębnych;
- na rysunku planu oznaczono granice stref ograniczonej ochrony archeologiczno-konserwatorskiej VIII: stan. 2 (AZP 22-12/25), stan. 3 (AZP 22-12/24), dla których obowiązuje:
  - współdziałanie w zakresie zamierzeń inwestycyjnych i innych związanych z pracami ziemnymi z odpowiednim organem do spraw ochrony zabytków,
  - przeprowadzenie archeologicznych badań ratunkowych na terenie objętym realizacją prac ziemnych, na zasadach określonych przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków.
- na rysunku planu oznaczono budynki objęte ochroną konserwatorską na mocy planu, dla których:
  - nakazuje się prowadzenie prac budowlanych przy maksymalnym zachowaniu substancji obiektu,
  - zakazuje się nadbudowy, z zastrzeżeniem lit. c,
  - dopuszcza się kształtowanie wysokości w tolerancji do 0,25 m w przypadkach wymiany dachów lub robót polegających na zmianie pokrycia dachów, w tym również zmianę wysokości ścianek kolankowych w tolerancji do 0,25 m oraz zmianę geometrii dachów wynikłą z podjęcia powyższych działań,
  - dopuszcza się rozbudowę - wyłącznie na tyłach,
  - zakazuje się przebudowy elewacji frontowych polegającej na wprowadzeniu balkonów, dodatkowych otworów okiennych i drzwiowych oraz na zmianie ich pierwotnych wielkości i proporcji,
  - nakazuje się zachowanie detali architektonicznych albo ich odtworzenie - między innymi w przypadkach zewnętrznego ocieplenia,
  - nakazuje się odtworzenie historycznej stolarki okiennej w podziałach - w przypadkach wymiany istniejącej na elewacjach frontowych,
  - zakazuje się montażu kolektorów słonecznych lub ogniw fotowoltaicznych, a także innych urządzeń i elementów technicznych, takich jak: klimatyzatory, przewody wentylacyjne, spalinowe, kable itp. na elewacjach frontowych lub bocznych,
  - nakazuje się pokrywanie połaci dachowych dachówką lub stosowanie materiałów zgodnych z oryginalnymi wzorcami,
  - dopuszcza się, o ile tak określono w ustaleniach szczegółowych, doświetlenie poddaszy poprzez zastosowanie okien połaciowych, świetlików albo lukarn, przy czym:
    - obowiązuje jedna forma doświetleń w ramach jednej połaci dachu,
    - rozmieszczenie doświetleń musi być podporządkowane osiom kompozycji elewacji, w szczególności nawiązywać do układu otworów okiennych,

- łączna powierzchnia doświetleń nie może być większa niż 25% powierzchni połaci dachu, na której będą rozmieszczone, - wysokość lukarn liczona od przyległej połaci dachu nie może być większa niż 1,0 m, a jej szerokość - nie większa niż 1,5 m;

4) w przypadku stwierdzenia konieczności rozbiórki budynków, o których mowa w pkt 3, wynikającej wyłącznie ze złego stanu technicznego, potwierdzonego ekspertyzą techniczną, nakazuje się wykonanie inwentaryzacji pomiarowej i fotograficznej obiektu oraz przekazanie jednego egzemplarza właściwemu organowi do spraw ochrony zabytków.

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

1) zakazuje się lokalizacji:

- a) punktów do zbierania lub przeładunku odpadów,
- b) usług handlu hurtowego, chyba że w ustaleniach szczegółowych określono inaczej,
- c) stacji: obsługi lub remontowych sprzętu budowlanego, rolniczego albo środków transportu, w tym myjni,
- d) stacji paliw gazu płynnego,
- e) budynków usług handlu o powierzchni sprzedaży większej niż 500 m<sup>2</sup>,
- f) napowietrznych linii elektroenergetycznych;

2) zakazuje się składowania lub ekspozycji wszelkich materiałów związanych z działalnością usługową poza budynkami, chyba że w ustaleniach szczegółowych określono inaczej;

3) dopuszcza się obiekty budowlane o wysokości nie większej niż 5 m, takie jak: maszty, anteny itp., montowane na dachach budynków, z zastrzeżeniem pkt 4;

4) ograniczenia, o których mowa w pkt 3 i § 3 pkt 1, nie dotyczą inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej;

5) na rysunku planu wskazano grunty niekorzystne do zabudowy - gleby mułowo-torfowe, dla których, w przypadku lokalizacji zabudowy, mogą być wymagane badania geologiczne i geotechniczne oraz budowlane, w tym związane z poprawą warunków gruntowych;

6) na rysunku planu wskazano linie wyznaczające odległość: 10 m od obszaru kolejowego i 20 m od osi toru linii kolejowej nr 402 Koszalin - Goleniów, położonej poza granicami obszarów objętych planem, w sąsiedztwie której, obowiązują nakazy, zakazy oraz ograniczenia, wynikające z przepisów odrębnych z zakresu transportu kolejowego w celu zapewnienia eksploatacji linii kolejowej, działania urządzeń związanych z prowadzeniem ruchu kolejowego, a także bezpieczeństwa ruchu kolejowego;

7) należy uwzględnić wszelkie inne ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu, w tym między innymi związane z lokalizacją sieci i obiektów infrastruktury technicznej.

§ 8. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) należy zapewnić obsługę komunikacyjną obszarów objętych planem poprzez teren dróg, drogi położone poza obszarami objętymi planem, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi, a także w oparciu o ustanowione, na podstawie przepisów odrębnych służebności;

2) należy zapewnić obsługę komunikacyjną terenów poprzez:

- a) dojścia,
- b) dojazdy - zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;

3) należy zapewnić zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej;

4) należy zapewnić odprowadzenie ścieków systemem kanalizacji sanitarnej;

5) należy zapewnić odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych systemem kanalizacji deszczowej lub do wód powierzchniowych lub ziemi, przy czym wyklucza się możliwość odprowadzenia tych wód:

- a) na obszar kolejowy, o którym mowa w § 7 pkt 6 i wykorzystywania do tego celu kolejowych urządzeń odwadniających,

- b) jeżeli jest to sprzeczne z celami ochrony przyrody;
- 6) należy zapewnić zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej niskiego napięcia, przy czym dopuszcza się wytwarzanie energii z wykorzystaniem paneli fotowoltaicznych;
- 7) dopuszcza się zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej średniego lub niskiego ciśnienia;
- 8) dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło z sieci ciepłej lub ze źródeł indywidualnych, w technologiach minimalizujących emisje gazów i pyłów, opartych o paliwa lub inne źródła energii, w tym odnawialne;
- 9) dopuszcza się zaopatrzenie w łącza telefoniczne, telewizji kablowej i inne, w zależności od potrzeb;
- 10) dopuszcza się dowolne kształtowanie parametrów technicznych infrastruktury, jej budowę, przebudowę, rozbudowę i zmiany kierunków obsługi terenów;
- 11) sieci infrastruktury technicznej należy prowadzić na terenach dróg, a w uzasadnionych przypadkach na innych terenach, w częściach nieprzeznaczonych do zabudowy;
- 12) na potrzeby nowych budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych, usługowych oraz w przypadku nadbudowy i rozbudowy takich budynków, o ile prowadzi to do wyodrębnienia nowych lokali mieszkalnych lub usługowych, lub powiększenia istniejących powierzchni usług, a także w przypadku zmiany sposobu użytkowania tego typu budynków, należy zapewnić co najmniej jedno stanowisko postojowe:
- a) na lokal mieszkalny,
- b) na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni usług handlu,
- c) na każde rozpoczęte 75 m<sup>2</sup> powierzchni usług innych niż te, o których mowa w lit. b i d,
- d) na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni usług zdrowia i opieki społecznej;
- 13) na potrzeby nowych budynków lub w przypadku podjęcia robót budowlanych, o których mowa w pkt 12, należy zapewnić co najmniej jedno stanowisko postojowe dla pojazdów zaopatrzonego w karty parkingowe na każde rozpoczęte:
- a) 500 m<sup>2</sup> powierzchni usług w budynkach o powierzchni usług większej niż 300 m<sup>2</sup>,
- b) na każde rozpoczęte 30 lokali mieszkalnych w budynkach o liczbie 20 lub więcej lokali mieszkalnych;
- 14) na potrzeby nieruchomości wykorzystywanych na cele usługowe, które nie wymagają budynków, należy zapewnić co najmniej jedno stanowisko postojowe na każde rozpoczęte 0,02 ha powierzchni działki budowlanej;
- 15) stanowiska postojowe należy sytuować w budynkach lub na terenie działek budowlanych poza budynkami, przy czym dopuszcza się ich sytuowanie na działkach położonych w granicach obszarów objętych planem, do których inwestor wykaże tytuł prawny;
- 16) stanowiska postojowe w budynkach należy sytuować w poziomach kondygnacji podziemnych lub pierwszej kondygnacji nadziemnej;
- 17) stanowiska postojowe, o których mowa w pkt 13, należy sytuować w sposób zapewniający optymalny dostęp do nieruchomości.

**§ 9.** W zakresie sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania i urządzania terenów - dopuszcza1. Nie ustala się, chyba że w ustaleniach szczegółowych określono inaczej, stawek procentowych do określenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z uwagi na brak wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, z uwzględnieniem ust. 2.

2. W przypadku nieruchomości stanowiących własność Gminy Płoty ich stan prawny wyklucza możliwość naliczenia opłaty, o której mowa w ust. 1.

się lokalizację obiektów tymczasowych i tymczasowe zagospodarowanie terenów.

**§ 10.** 1. Nie ustala się, chyba że w ustaleniach szczegółowych określono inaczej, stawek procentowych do określenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z uwagi na brak wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, z uwzględnieniem ust. 2.

2. W przypadku nieruchomości stanowiących własność Gminy Płoty ich stan prawny wyklucza możliwość naliczenia opłaty, o której mowa w ust. 1.

### **Rozdział 3.**

#### **SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI**

**§ 11.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1MN** ustala się:

- 1) przeznaczenie - zabudowę mieszkaniową jednorodzinną;
- 2) zasady podziału geodezyjnego - minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych - 0,04 ha;
- 3) zasady i warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) budynki mieszkalne jednorodzinne wolnostojące,
  - b) dopuszczenie, dodatkowo, poza budynkami, o których mowa w lit. a, budynków: garażowych, garażowo-gospodarczych, gospodarczych, pod warunkiem zlokalizowania budynków wymienionych w lit. a,
  - c) maksymalną wysokość zabudowy:
    - 10 m - w przypadku budynków, o których mowa w lit. a,
    - 4 m - w przypadku budynków, o których mowa w lit. b,
  - d) liczbę kondygnacji nadziemnych:
    - do dwóch - w przypadku budynków, o których mowa w lit. a,
    - jedną - w przypadku budynków, o których mowa w lit. b,
  - e) geometrię dachów:
    - dachy dwu - lub wielospadowe o nachyleniu połaci pod kątem 50° lub mniejszym - w przypadku budynków, o których mowa w lit. a,
    - dachy o nachyleniu połaci pod kątem 20° lub mniejszym - w przypadku budynków, o których mowa w lit. b,
  - f) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 40%,
  - g) nadziemną intensywność zabudowy:
    - maksymalną - 0,80,
    - minimalną - 0,05,
  - h) maksymalną intensywność zabudowy - 1,20,
  - i) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 30%,
  - j) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,
  - k) dopuszczenie, z uwzględnieniem linii zabudowy, lokalizacji budynków mieszkalnych ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych bezpośrednio przy granicy działki budowlanej stanowiącej linię rozgraniczającą z terenem 1MN-U lub w odległości 1,5 m,
  - l) dopuszczenie, z uwzględnieniem linii zabudowy, lokalizacji budynków: garażowych, garażowo-gospodarczych, gospodarczych ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych bezpośrednio przy granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5 m;
- 4) obsługę komunikacyjną - dostęp do drogi publicznej - do terenu 2KDL.

**§ 12.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2MN** ustala się:

- 1) przeznaczenie - zabudowę mieszkaniową jednorodzinną;
- 2) zasady podziału geodezyjnego - minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych - 0,07 ha;
- 3) zasady i warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) budynki mieszkalne jednorodzinne wolnostojące,
  - b) dopuszczenie, dodatkowo, poza budynkami, o których mowa w lit. a, budynków: garażowych, garażowo-gospodarczych, gospodarczych, pod warunkiem zlokalizowania budynków wymienionych w lit. a,
  - c) maksymalną wysokość zabudowy:
    - 12 m - w przypadku budynków, o których mowa w lit. a,
    - 4 m - w przypadku budynków, o których mowa w lit. b,
  - d) liczbę kondygnacji nadziemnych:
    - do trzech, przy czym druga lub trzecia kondygnacja w poddaszu - w przypadku budynków, o których mowa w lit. a,
    - jedną - w przypadku budynków, o których mowa w lit. b,
  - e) geometrię dachów:
    - dachy dwu - lub wielospadowe o nachyleniu połaci pod kątem 30°-50° - w przypadku budynków, o których mowa w lit. a,
    - dachy o nachyleniu połaci pod kątem 20° lub mniejszym - w przypadku budynków, o których mowa w lit. b,
  - f) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 50%,
  - g) nadziemną intensywność zabudowy:
    - maksymalną - 1,50,
    - minimalną - 0,10,
  - h) maksymalną intensywność zabudowy - 2,00,
  - i) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 30%,
  - j) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,
  - k) dopuszczenie, z uwzględnieniem linii zabudowy, lokalizacji budynków: garażowych, garażowo-gospodarczych, gospodarczych ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych bezpośrednio przy granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5 m,
  - l) stosowanie przepisów odrębnych z zakresu ochrony zabytków z uwagi na położenie w granicach przyległego do Starego Miasta w Płotach obszaru, o którym mowa w § 6 pkt 1;
- 4) obsługę komunikacyjną - dostęp do drogi publicznej - do terenu 1KDD lub 3KDD.

**§ 13.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **3MN** ustala się:

- 1) przeznaczenie - zabudowę mieszkaniową jednorodzinną;
- 2) zasady i warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) budynek mieszkalny jednorodzinny,
  - b) dopuszczenie, dodatkowo, poza budynkiem, o którym mowa w lit. a, budynków: garażowych, garażowo-gospodarczych, gospodarczych, pod warunkiem zlokalizowania budynku wymienionego w lit. a,
  - c) maksymalną wysokość zabudowy:
    - 12 m - w przypadku budynku, o którym mowa w lit. a,
    - 4 m - w przypadku budynków, o których mowa w lit. b,

- d) liczbę kondygnacji nadziemnych - do trzech, przy czym druga lub trzecia kondygnacja w poddaszu - w przypadku budynku, o którym mowa w lit. a,
  - e) geometrię dachów:
    - dach dwu - lub wielospadowy o nachyleniu połaci pod kątem 30°-50° - w przypadku budynku, o którym mowa w lit. a,
    - dachy o nachyleniu połaci pod kątem 20° lub mniejszym - w przypadku budynków, o których mowa w lit. b,
  - f) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 50%,
  - g) nadziemną intensywność zabudowy:
    - maksymalną - 1,50,
    - minimalną - 0,10,
  - h) maksymalną intensywność zabudowy - 2,00,
  - i) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 20%,
  - j) obowiązujące linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,
  - k) dopuszczenie lokalizacji budynków ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych bezpośrednio przy granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5 m,
  - l) stosowanie przepisów odrębnych z zakresu ochrony zabytków z uwagi na położenie w granicach przyległego do Starego Miasta w Płotach obszaru, o którym mowa w § 6 pkt 1;
- 3) obsługę komunikacyjną - dostęp do drogi publicznej - do terenu 1KDD lub 2KDD.

**§ 14.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **4MN** ustala się:

- 1) przeznaczenie - zabudowę mieszkaniową jednorodzinną;
- 2) zasady podziału geodezyjnego - minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych - 0,05 ha;
- 3) zasady i warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) budynki mieszkalne jednorodzinne wolnostojące,
  - b) dopuszczenie, dodatkowo, poza budynkami, o których mowa w lit. a, budynków: garażowych, garażowo-gospodarczych, gospodarczych, pod warunkiem zlokalizowania budynków wymienionych w lit. a,
  - c) maksymalną wysokość zabudowy:
    - 8 m - w przypadku budynków, o których mowa w lit. a,
    - 4 m - w przypadku budynków, o których mowa w lit. b,
  - d) liczbę kondygnacji nadziemnych:
    - do dwóch - w przypadku budynków, o których mowa w lit. a,
    - jedną - w przypadku budynków, o których mowa w lit. b,
  - e) geometrię dachów:
    - dachy o nachyleniu połaci pod kątem 50° lub mniejszym - w przypadku budynków, o których mowa w lit. a,
    - dachy o nachyleniu połaci pod kątem 20° lub mniejszym - w przypadku budynków, o których mowa w lit. b,
  - f) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 20%,
  - g) nadziemną intensywność zabudowy:
    - maksymalną - 0,40,

- minimalną - 0,05,
  - h) maksymalną intensywność zabudowy - 0,40,
  - i) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 60%,
  - j) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,
  - k) strefę ochrony archeologiczno-konserwatorskiej WIII, o której mowa w § 6 pkt 2 - stan. 2 (AZP 22-12/25) na części terenu, określonej na rysunku planu;
  - l) stosowanie przepisów odrębnych z zakresu ochrony zabytków z uwagi na położenie w granicach przyległego do Starego Miasta w Płotach obszaru, o którym mowa w § 6 pkt 1- w części wskazanej na rysunku planu;
- 4) obsługę komunikacyjną - dostęp do drogi publicznej - do terenu 3KDD lub 4KDD.
- 5) stawkę procentową jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości - 30%, z zastrzeżeniem § 10 ust. 2.

**§ 15.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **5MN** ustala się:

- 1) przeznaczenie - zabudowę mieszkaniową jednorodzinną;
- 2) zasady podziału geodezyjnego - minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych - 0,08 ha;
- 3) zasady i warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) budynki mieszkalne jednorodzinne wolnostojące,
  - b) dopuszczenie, dodatkowo, poza budynkami, o których mowa w lit. a, budynków: garażowych, garażowo-gospodarczych, gospodarczych, pod warunkiem zlokalizowania budynków wymienionych w lit. a,
  - c) maksymalną wysokość zabudowy:
    - 12 m - w przypadku budynków, o których mowa w lit. a,
    - 4 m - w przypadku budynków, o których mowa w lit. b,
  - d) liczbę kondygnacji nadziemnych:
    - do trzech - w przypadku budynków, o których mowa w lit. a,
    - jedną - w przypadku budynków, o których mowa w lit. b,
  - e) geometrię dachów:
    - dachy dwu- lub wielospadowe o nachyleniu połaci pod kątem 50° lub mniejszym - w przypadku budynków, o których mowa w lit. a,
    - dachy o nachyleniu połaci pod kątem 20° lub mniejszym - w przypadku budynków, o których mowa w lit. b,
  - f) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 30%,
  - g) nadziemną intensywność zabudowy:
    - maksymalną - 0,90,
    - minimalną - 0,10,
  - h) maksymalną intensywność zabudowy - 1,20,
  - i) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 40%,
  - j) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) obsługę komunikacyjną - dostęp do drogi publicznej:
  - a) do ulicy Mikołaja Kopernika, położonej poza obszarami objętymi planem,

b) do terenu 4KDD.

**§ 16.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **6MN** ustala się:

- 1) przeznaczenie - zabudowę mieszkaniową jednorodzinną;
- 2) zasady podziału geodezyjnego - minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych - 0,06 ha;
- 3) zasady i warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) budynki mieszkalne jednorodzinne wolnostojące,
  - b) dopuszczenie, dodatkowo, poza budynkami, o których mowa w lit. a, budynków: garażowych, garażowo-gospodarczych, gospodarczych, pod warunkiem zlokalizowania budynków wymienionych w lit. a,
  - c) objęcie ochroną konserwatorską budynków wskazanych na rysunku planu, położonych przy ulicy Mikołaja Kopernika: 18, 20 i 23, dla których obowiązują ustalenia, o których mowa w § 6 pkt 3, przy czym:
    - dopuszcza się doświetlenie poddaszy poprzez zastosowanie okien połaciowych lub świetlików - w przypadku budynków przy ulicy Mikołaja Kopernika 18 i 20,
    - zakazuje się tynkowania, a także przesłaniania lub ocieplania kamiennego cokołu - w przypadku budynku przy ulicy Mikołaja Kopernika 18
  - d) dla budynków innych niż wymienione w lit. c:
    - maksymalną wysokość zabudowy - 10 m - w przypadku budynków, o których mowa w lit. a,
    - maksymalną wysokość zabudowy - 4 m - w przypadku budynków, o których mowa w lit. b,
    - liczbę kondygnacji nadziemnych - do dwóch - w przypadku budynków, o których mowa w lit. a,
    - liczbę kondygnacji nadziemnych - jedną - w przypadku budynków, o których mowa w lit. b,
    - geometrię dachów - dachy o nachyleniu połaci pod kątem 50° lub mniejszym,
  - e) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 50%,
  - f) nadziemną intensywność zabudowy:
    - maksymalną - 1,50,
    - minimalną - 0,10,
  - g) maksymalną intensywność zabudowy - 2,00,
  - h) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 25%,
  - i) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,
  - j) dopuszczenie, z uwzględnieniem linii zabudowy, lokalizacji budynków ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych bezpośrednio przy granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5 m;
- 4) obsługę komunikacyjną - dostęp do drogi publicznej:
  - a) do ulicy Mikołaja Kopernika, położonej poza obszarami objętymi planem,
  - b) do terenu 4KDD.

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

- 1) przeznaczenie - zabudowę mieszkaniową wielorodzinną;
- 2) zasady podziału geodezyjnego - minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych - 0,04 ha;
- 3) zasady i warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) budynki mieszkalne wielorodzinne, budynki mieszkalne wielorodzinne z lokalami usługowymi w pierwszej kondygnacji nadziemnej,

- b) dopuszczenie, dodatkowo, poza budynkami, o których mowa w lit. a, budynków garażowych, pod warunkiem zlokalizowania dowolnego z budynków wymienionych w lit. a,
  - c) maksymalną wysokość zabudowy:
    - 15 m - w przypadku budynków, o których mowa w lit. a,
    - 4 m - w przypadku budynków, o których mowa w lit. b,
  - d) liczbę kondygnacji nadziemnych:
    - trzy - w przypadku budynków, o których mowa w lit. a,
    - jedną - w przypadku budynków, o których mowa w lit. b,
  - e) geometrię dachów:
    - dachy dwu - lub wielospadowe o nachyleniu połaci pod kątem 30° lub większym - w przypadku budynków, o których mowa w lit. a,
    - dachy o nachyleniu połaci pod kątem 20° lub mniejszym - w przypadku budynków, o których mowa w lit. b,
  - f) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 50%,
  - g) nadziemną intensywność zabudowy:
    - maksymalną - 1,50,
    - minimalną - 0,10,
  - h) maksymalną intensywność zabudowy - 2,00,
  - i) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 20%,
  - j) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,
  - k) dopuszczenie, z uwzględnieniem linii zabudowy, lokalizacji budynków garażowych ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych bezpośrednio przy granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5 m,
  - l) stosowanie przepisów odrębnych z zakresu ochrony zabytków z uwagi na położenie w granicach przyległego do Starego Miasta w Płotach obszaru, o którym mowa w § 6 pkt 1;
- 4) obsługę komunikacyjną - dostęp do drogi publicznej - do terenu 1KDD, 2KDD lub 3KDD.

**§ 18.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2MW** ustala się:

- 1) przeznaczenie - zabudowę mieszkaniową wielorodzinną;
- 2) zasady podziału geodezyjnego - minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych -
  - a) 0,07 ha, z zastrzeżeniem lit. b,
  - b) 0,0015 ha - w przypadku działek przeznaczonych wyłącznie na potrzeby lokalizacji budynków, o których mowa w pkt 3 lit. b;
- 3) zasady i warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) budynki mieszkalne wielorodzinne, budynki mieszkalne wielorodzinne z lokalami usługowymi w pierwszej kondygnacji nadziemnej,
  - b) dopuszczenie budynków: garażowych, garażowo-gospodarczych, gospodarczych, infrastruktury technicznej,
  - c) objęcie ochroną konserwatorską budynku wskazanego na rysunku planu, położonego przy ulicy Jana III Sobieskiego 10, dla którego obowiązują ustalenia, o których mowa w § 6 pkt 3, przy czym dopuszcza się doświetlenie poddasza,
  - d) dla budynków innych niż wymieniony w lit. c:
    - maksymalną wysokość zabudowy - 15 m - w przypadku budynków, o których mowa w lit. a,
    - maksymalną wysokość zabudowy - 4 m - w przypadku budynków, o których mowa w lit. b,

- liczbę kondygnacji nadziemnych - od dwóch do czterech - w przypadku budynków, o których mowa w lit. a,
  - liczbę kondygnacji nadziemnych - jedną - w przypadku budynków, o których mowa w lit. b,
  - geometrię dachów - dachy o nachyleniu połaci pod kątem 50° lub mniejszym - w przypadku budynków, o których mowa w lit. a,
  - geometrię dachów - dachy o nachyleniu połaci pod kątem 20° lub mniejszym - w przypadku budynków, o których mowa w lit. b,
- e) maksymalny udział powierzchni zabudowy:
- 50%, z zastrzeżeniem tiret drugie,
  - 100% - w przypadku działek przeznaczonych wyłącznie pod zabudowę, o której mowa w lit. b,
- f) maksymalną nadziemną intensywność zabudowy:
- 2,00, z zastrzeżeniem tiret drugie,
  - 1,00 - w przypadku działek przeznaczonych wyłącznie pod zabudowę, o której mowa w lit. b,
- g) minimalną nadziemną intensywność zabudowy:
- 0,20, z zastrzeżeniem tiret drugie,
  - 0,00 - w przypadku działek przeznaczonych wyłącznie pod zabudowę, o której mowa w lit. b,
- h) maksymalną intensywność zabudowy:
- 2,50, z zastrzeżeniem tiret drugie,
  - 1,00 - w przypadku działek przeznaczonych wyłącznie pod zabudowę, o której mowa w lit. b,
- i) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:
- 25%, z zastrzeżeniem tiret drugie,
  - 0% - w przypadku działek przeznaczonych wyłącznie pod zabudowę, o której mowa w lit. b,
- j) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,
- k) dopuszczenie, z uwzględnieniem linii zabudowy, lokalizacji budynków ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych bezpośrednio przy granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5 m,
- l) strefę ochrony archeologiczno-konserwatorskiej VIII, o której mowa w § 6 pkt 2 - stan. 2 (AZP 22-12/25) na części terenu, określonej na rysunku planu,
- m) stosowanie przepisów odrębnych z zakresu ochrony zabytków z uwagi na położenie w granicach przyległego do Starego Miasta w Płotach obszaru, o którym mowa w § 6 pkt 1;
- 4) obsługę komunikacyjną - dostęp do drogi publicznej:
- a) do ulicy Jana III Sobieskiego, położonej poza obszarami objętymi planem,
  - b) do terenu 3KDD.
- § 19.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1MN-U** ustala się:
- 1) przeznaczenie - zabudowę mieszkaniową jednorodziną lub usługi;
  - 2) zasady podziału geodezyjnego - minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych - 0,06 ha;
  - 3) zasady i warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
    - a) budynki mieszkalne jednorodzinne, budynki mieszkalno-usługowe, budynki usługowe,
    - b) dopuszczenie, dodatkowo, poza budynkami, o których mowa w lit. a, budynków: garażowych, garażowo-gospodarczych, gospodarczych, pod warunkiem zlokalizowania dowolnego z budynków wymienionych w lit. a,

- c) maksymalną wysokość zabudowy - 10 m,
  - d) liczbę kondygnacji nadziemnych - do dwóch,
  - e) geometrię dachów - dachy o nachyleniu połaci pod kątem 50° lub mniejszym,
  - f) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 70%,
  - g) nadziemną intensywność zabudowy:
    - maksymalną - 1,40,
    - minimalną - 0,10,
  - h) maksymalną intensywność zabudowy - 2,10,
  - i) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 10%,
  - j) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,
  - k) dopuszczenie, z uwzględnieniem linii zabudowy, lokalizacji budynków ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych bezpośrednio przy granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5 m;
- 4) obsługę komunikacyjną - dostęp do drogi publicznej - do terenu 2KDL.

§ 20. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2MN-U** ustala się:

- 1) przeznaczenie - zabudowę mieszkaniową jednorodzinną lub usługi;
- 2) zasady i warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) budynek mieszkalny jednorodzinny albo budynek mieszkalno-usługowy, albo budynek usługowy,
  - b) maksymalną wysokość zabudowy - 12 m,
  - c) liczbę kondygnacji nadziemnych - od dwóch do trzech, przy czym ostatnia kondygnacja w poddaszu,
  - d) geometrię dachu - dach dwuspadowy o nachyleniu połaci pod kątem 30° lub większym,
  - e) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 60%,
  - f) nadziemną intensywność zabudowy:
    - maksymalną - 1,80,
    - minimalną - 1,00,
  - g) maksymalną intensywność zabudowy - 2,40,
  - h) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 0%,
  - i) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,
  - j) nakaz lokalizacji budynku, o którym mowa w lit. a, ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych bezpośrednio przy wspólnej granicy z działką ewidencyjną nr 26/5 obręb 0003 Płoty (położoną poza granicami planu) - co najmniej na 50% jej długości,
  - k) dopuszczenie, z uwzględnieniem linii zabudowy, lokalizacji budynku, o którym mowa w lit. a, ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych bezpośrednio przy granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5 m, innej niż wymieniona w lit. j;
- 3) obsługę komunikacyjną - dostęp do drogi publicznej - do terenu 2KDL.

§ 21. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **3MN-U** ustala się:

- 1) przeznaczenie - zabudowę mieszkaniową jednorodzinną lub usługi;
- 2) zasady i warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) budynek mieszkalny jednorodzinny albo budynek mieszkalno-usługowy, albo budynek usługowy,
  - b) dopuszczenie, dodatkowo, poza budynkiem, o którym mowa w lit. a, budynków: garażowych, garażowo-gospodarczych, gospodarczych, pod warunkiem zlokalizowania dowolnego z budynku wymienionego w lit. a,

- c) maksymalną wysokość zabudowy:
    - 10 m - w przypadku budynków, o których mowa w lit. a,
    - 4 m - w przypadku budynków, o których mowa w lit. b,
  - d) liczbę kondygnacji nadziemnych:
    - do dwóch - w przypadku budynków, o których mowa w lit. a,
    - jedną - w przypadku budynków, o których mowa w lit. b,
  - e) geometrię dachów - dachy o nachyleniu połaci pod kątem 50° lub mniejszym,
  - f) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 80%,
  - g) nadziemną intensywność zabudowy:
    - maksymalną - 1,60,
    - minimalną - 0,20,
  - h) maksymalną intensywność zabudowy - 2,40,
  - i) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 0%,
  - j) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,
  - k) dopuszczenie lokalizacji budynków ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych bezpośrednio przy granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5 m;
- 3) obsługę komunikacyjną - dostęp do drogi publicznej - do terenu:
- a) do terenu 3KDL - bezpośrednio lub pośrednio poprzez teren 1KOG lub
  - b) do terenu 2KDL - pośrednio poprzez teren 1KOG.
- § 22.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **4MN-U** ustala się:
- 1) przeznaczenie - zabudowę mieszkaniową jednorodzinną lub usługi;
  - 2) zasady podziału geodezyjnego - minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych - 0,05 ha;
  - 3) zasady i warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
    - a) budynki mieszkalne jednorodzinne, budynki mieszkalno-usługowe, budynki usługowe,
    - b) dopuszczenie, dodatkowo, poza budynkami, o których mowa w lit. a, budynków: garażowych, garażowo-gospodarczych, gospodarczych, pod warunkiem zlokalizowania dowolnego z budynków wymienionych w lit. a,
    - c) dopuszczenie lokalizacji wyłącznie budynków garażowych, na części określonej na rysunku, bez konieczności spełnienia warunku, o którym mowa w lit. b,
    - d) objęcie ochroną konserwatorską budynku wskazanego na rysunku planu, położonego przy ulicy Henryka Sienkiewicza 17, dla którego obowiązują ustalenia, o których mowa w § 6 pkt 3, przy czym dopuszcza się doświetlenie poddasza poprzez zastosowanie okien połaciowych lub świetlików,
    - e) dla budynków innych niż wymieniony w lit. d:
      - maksymalną wysokość zabudowy - 10 m - w przypadku budynków, o których mowa w lit. a,
      - maksymalną wysokość zabudowy - 4 m - w przypadku budynków, o których mowa w lit. b i c,
      - liczbę kondygnacji nadziemnych - do trzech - w przypadku budynków, o których mowa w lit. a,
      - liczbę kondygnacji nadziemnych - jedną - w przypadku budynków, o których mowa w lit. b i c,
      - geometrię dachów - dachy o nachyleniu połaci pod kątem 50° lub mniejszym,
    - f) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 50%,
    - g) nadziemną intensywność zabudowy:

- maksymalną - 1,50,
- minimalną - 0,10,

- h) maksymalną intensywność zabudowy - 2,00,
  - i) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 25%,
  - j) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,
  - k) dopuszczenie, z uwzględnieniem linii zabudowy, lokalizacji budynków ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych bezpośrednio przy granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5 m,
  - l) stosowanie przepisów odrębnych z zakresu ochrony zabytków z uwagi na położenie w granicach przyległego do Starego Miasta w Płotach obszaru, o którym mowa w § 6 pkt 1 - w części wskazanej na rysunku planu;
- 4) obsługę komunikacyjną - dostęp do drogi publicznej - do terenu 3KDL, 4KDL lub 1KDD.

**§ 23.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **5MN-U** ustala się:

- 1) przeznaczenie - zabudowę mieszkaniową jednorodzinną lub usługi;
- 2) zasady podziału geodezyjnego - minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych - 0,03 ha;
- 3) zasady i warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) budynki mieszkalne jednorodzinne, budynki mieszkalno-usługowe, budynki usługowe,
  - b) dopuszczenie, dodatkowo, poza budynkami, o których mowa w lit. a, budynków: garażowych, garażowo-gospodarczych, gospodarczych, pod warunkiem zlokalizowania dowolnego z budynków wymienionych w lit. a,
  - c) maksymalną wysokość zabudowy - 15 m,
  - d) liczbę kondygnacji nadziemnych - do czterech,
  - e) geometrię dachów - dachy o nachyleniu połaci pod kątem 50° lub mniejszym,
  - f) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 70%,
  - g) nadziemną intensywność zabudowy:
    - maksymalną - 2,80,
    - minimalną - 0,10,
  - h) maksymalną intensywność zabudowy - 3,50,
  - i) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 10%,
  - j) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,
  - k) dopuszczenie, z uwzględnieniem linii zabudowy, lokalizacji budynków ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych bezpośrednio przy granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5 m,
  - l) strefę ochrony archeologiczno-konserwatorskiej VIII, o której mowa w § 6 pkt 2 - stan. 2 (AZP 22-12/25) na części terenu, określonej na rysunku planu,
  - m) stosowanie przepisów odrębnych z zakresu ochrony zabytków z uwagi na położenie w granicach przyległego do Starego Miasta w Płotach obszaru, o którym mowa w § 6 pkt 1;
- 4) obsługę komunikacyjną - dostęp do drogi publicznej - do ulicy Mikołaja Kopernika, położonej poza obszarami objętymi planem.

**§ 24.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **MW-U** ustala się:

- 1) przeznaczenie - zabudowę mieszkaniową wielorodzinną lub usługi;
- 2) zasady i warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) budynki mieszkalne wielorodzinne, budynki mieszkalno-usługowe, budynki usługowe,

- b) dopuszczenie, dodatkowo, poza budynkami, o których mowa w lit. a, budynków: garażowych, garażowo-gospodarczych, gospodarczych, pod warunkiem zlokalizowania dowolnego z budynków wymienionych w lit. a,
  - c) objęcie ochroną konserwatorską budynku wskazanego na rysunku planu, położonego przy ulicy Zamkowej 1, dla którego obowiązują ustalenia, o których mowa w § 6 pkt 3,
  - d) dla budynków innych niż wymieniony w lit. c:
    - maksymalną wysokość zabudowy - 12 m - w przypadku budynków, o których mowa w lit. a,
    - maksymalną wysokość zabudowy - 4 m - w przypadku budynków, o których mowa w lit. b,
    - liczbę kondygnacji nadziemnych - do trzech - w przypadku budynków, o których mowa w lit. a,
    - liczbę kondygnacji nadziemnych - jedną - w przypadku budynków, o których mowa w lit. b,
    - geometrię dachów - dachy dwu- lub wielospadowe o nachyleniu połaci pod kątem 40° lub mniejszym - w przypadku budynków, o których mowa w lit. a,
    - geometrię dachów - dachy o nachyleniu połaci pod kątem 20° lub mniejszym - w przypadku budynków, o których mowa w lit. b,
  - e) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 30%,
  - f) maksymalną nadziemną intensywność zabudowy - 0,90,
  - g) minimalną nadziemną intensywność zabudowy - 0,05,
  - h) maksymalną intensywność zabudowy - 1,20,
  - i) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 35%,
  - j) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,
  - k) łączną powierzchnię budynków, o których mowa w lit. b, nie większą niż 150 m<sup>2</sup>,
  - l) łączną powierzchnię budynków usług handlu, o powierzchni sprzedaży nie większą niż 150 m<sup>2</sup>,
  - m) zakaz lokalizacji zabudowy lub realizacji zagospodarowania kolidującego z celami ochrony specjalnego obszaru ochrony siedlisk „Dorzecze Regi”, położonego poza obszarami objętymi planem,
  - n) nakaz zachowania zieleni wysokiej, przy czym dopuszcza się jej wycinkę ze względów: sanitarnych, bezpieczeństwa lub w przypadku kolizji z planowaną zabudową, przy zapewnieniu adekwatnej kompensacji przyrodniczej,
  - o) stosowanie przepisów odrębnych z zakresu ochrony zabytków z uwagi na położenie w granicach przyległego do Starego Miasta w Płotach obszaru, o którym mowa w § 6 pkt 1;
- 3) obsługę komunikacyjną - dostęp do drogi publicznej - do ulicy Zamkowej, położonej poza obszarami objętymi planem.

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

- 1) przeznaczenie - usługi;
- 2) zasady podziału geodezyjnego:
  - a) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych - 0,07 ha, z zastrzeżeniem lit. b,
  - b) dopuszczenie wydzielenia działek budowlanych o łącznej powierzchni nie większej niż 0,01 ha, przeznaczonych wyłącznie na potrzeby lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej;
- 3) zasady i warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) budynki usługowe,
  - b) dopuszczenie, dodatkowo, poza budynkami, o których mowa w lit. a, budynków: garażowych, garażowo-gospodarczych, gospodarczych, pod warunkiem zlokalizowania budynków wymienionych w lit. a,
  - c) dopuszczenie:

- usług handlu hurtowego,
  - składowania lub ekspozycji wszelkich materiałów związanych z działalnością usługową poza budynkami,
  - d) dopuszczenie budynków infrastruktury technicznej na działkach budowlanych, o których mowa w pkt 2 lit. b,
  - e) maksymalną wysokość zabudowy:
    - 12 m, z zastrzeżeniem tiret drugie,
    - 4 m - w przypadku budynków, o których mowa w lit. c i d,
  - f) dopuszczenie lokalizacji wiat o wysokości nie większej niż 10 m,
  - g) liczbę kondygnacji nadziemnych:
    - do dwóch, z zastrzeżeniem tiret drugie,
    - 4 m - w przypadku budynków, o których mowa w lit. c i d,
  - h) geometrię dachów:
    - dachy o nachyleniu połaci pod kątem 50° lub mniejszym, z zastrzeżeniem tiret drugie,
    - dachy o nachyleniu połaci pod kątem 20° lub mniejszym - w przypadku budynków, o których mowa w lit. c i d,
  - i) maksymalny udział powierzchni zabudowy:
    - 50%, z zastrzeżeniem tiret drugie,
    - 100% - w przypadku działek budowlanych, o których mowa w pkt 2 lit. b,
  - j) nadziemną intensywność zabudowy:
    - maksymalną - 1,00,
    - minimalną - 0,00,
  - k) maksymalną intensywność zabudowy - 1,00,
  - l) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:
    - 10%, z zastrzeżeniem tiret drugie,
    - 0% - w przypadku działek budowlanych, o których mowa w pkt 2 lit. b,
  - m) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,
  - n) dopuszczenie lokalizacji budynków ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych bezpośrednio przy granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5 m,
  - o) strefę ochrony archeologiczno-konserwatorskiej WIII, o której mowa w § 6 pkt 2 - stan. 3 (AZP 22-12/24) na części terenu, określonej na rysunku planu,
  - p) stosowanie przepisów odrębnych z zakresu ochrony zabytków z uwagi na położenie w granicach przyległego do Starego Miasta w Płotach obszaru, o którym mowa w § 6 pkt 1 - w części wskazanej na rysunku planu;
- 4) obsługę komunikacyjną - dostęp do drogi publicznej - do ulicy Mikołaja Kopernika, położonej poza obszarami objętymi planem.

**§ 26.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem US ustala się:

- 1) przeznaczenie - usługi sportu i rekreacji;
- 2) zasady i warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) budynki, budowle i urządzenia sportowe i rekreacyjne,

- b) dopuszczenie, dodatkowo, poza obiektami, o których mowa w lit. a, budynków gospodarczych, pod warunkiem zlokalizowania dowolnego z budynków lub budowli wymienionych w lit. a,
  - c) maksymalną wysokość zabudowy:
    - 15 m, z zastrzeżeniem tiret drugie,
    - 4 m - w przypadku budynków, o których mowa w lit. b,
  - d) liczbę kondygnacji nadziemnych - do dwóch,
  - e) geometrię dachów - dowolną,
  - f) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 70%,
  - g) nadziemną intensywność zabudowy:
    - maksymalną - 1,40,
    - minimalną - 0,00,
  - h) maksymalną intensywność zabudowy - 1,40,
  - i) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 10%,
  - j) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,
  - k) strefę ochrony archeologiczno-konserwatorskiej WIII, o której mowa w § 6 pkt 2 - stan. 3 (AZP 22-12/24) na części terenu, określonej na rysunku planu,
  - l) łączną powierzchnię budynków, o których mowa w lit. b, nie większą niż 150 m<sup>2</sup>;
- 3) obsługę komunikacyjną - dostęp do drogi publicznej - do terenów: 2KDL, 3KDL - bezpośrednio lub pośrednio poprzez teren IKOG.

**§ 27.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **IKOG** ustala się:

- 1) przeznaczenie - garaże;
- 2) zasady podziału geodezyjnego - minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych - 0,0018 ha;
- 3) zasady i warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) budynki garażowe w zabudowie szeregowej, budynki garażowe wielostanowiskowe,
  - b) dopuszczenie stanowisk postojowych dla pojazdów,
  - c) maksymalną wysokość zabudowy - 4 m, przy czym obowiązuje jednakowa wysokość budynków w zabudowie szeregowej,
  - d) liczbę kondygnacji nadziemnych - jedną,
  - e) geometrię dachów - dachy o nachyleniu połaci pod kątem 20° lub mniejszym, przy czym obowiązuje ich ujednolicona forma,
  - f) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 100% - w przypadku działek budowlanych, o których mowa w pkt 2,
  - g) maksymalną nadziemną intensywność zabudowy - 1,00 - w przypadku działek budowlanych, o których mowa w pkt 2,
  - h) minimalną nadziemną intensywność zabudowy - 0,00,
  - i) maksymalną intensywność zabudowy - 1,00 - w przypadku działek budowlanych, o których mowa w pkt 2,
  - j) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 0%;
  - k) linie zabudowy nieprzekraczalne - zgodnie z rysunkiem planu,
  - l) dopuszczenie, z uwzględnieniem linii zabudowy, lokalizacji budynków ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych bezpośrednio przy granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5 m,

m) strefę ochrony archeologiczno-konserwatorskiej VIII, o której mowa w § 6 pkt 2 - stan. 3 (AZP 22-12/24) na części terenu, określonej na rysunku planu;

4) obsługę komunikacyjną:

a) dostęp do drogi publicznej - do terenu 2KDL i 3KDL,

b) zapewnienie dostępu do drogi publicznej - do terenów 2KDL i 3KDL - dla terenów: 3MN-U, US.

**§ 28.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2KOG** ustala się:

1) przeznaczenie - garaże;

2) zasady podziału geodezyjnego - minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych - 0,0018 ha;

3) zasady i warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) budynki garażowe w zabudowie szeregowej, budynki garażowe wielostanowiskowe,

b) dopuszczenie stanowisk postojowych dla pojazdów,

c) maksymalną wysokość zabudowy - 4 m, przy czym obowiązuje jednakowa wysokość budynków w zabudowie szeregowej,

d) liczbę kondygnacji nadziemnych - jedną,

e) geometrię dachów - dachy o nachyleniu połaci pod kątem 20° lub mniejszym, przy czym obowiązuje ich ujednolicona forma,

f) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 100% - w przypadku działek budowlanych, o których mowa w pkt 2,

g) maksymalną nadziemną intensywność zabudowy - 1,00 - w przypadku działek budowlanych, o których mowa w pkt 2,

h) minimalną nadziemną intensywność zabudowy - 0,00,

i) maksymalną intensywność zabudowy - 1,00 - w przypadku działek budowlanych, o których mowa w pkt 2,

j) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 0%;

k) linie zabudowy nieprzekraczalne - zgodnie z rysunkiem planu,

l) dopuszczenie, z uwzględnieniem linii zabudowy, lokalizacji budynków ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych bezpośrednio przy granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5 m;

4) obsługę komunikacyjną - dostęp do drogi publicznej - do terenu 1KDD.

**§ 29.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **3KOG** ustala się:

1) przeznaczenie - garaże;

2) zasady podziału geodezyjnego - minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych - 0,0018 ha;

3) zasady i warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) budynki garażowe w zabudowie szeregowej, budynki garażowe wielostanowiskowe,

b) dopuszczenie stanowisk postojowych dla pojazdów,

c) maksymalną wysokość zabudowy - 4 m, przy czym obowiązuje jednakowa wysokość budynków w zabudowie szeregowej,

d) liczbę kondygnacji nadziemnych - jedną,

e) geometrię dachów - dachy o nachyleniu połaci pod kątem 20° lub mniejszym, przy czym obowiązuje ich ujednolicona forma,

- f) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 100% - w przypadku działek budowlanych, o których mowa w pkt 2,
  - g) maksymalną nadziemną intensywność zabudowy - 1,00 - w przypadku działek budowlanych, o których mowa w pkt 2,
  - h) minimalną nadziemną intensywność zabudowy - 0,00,
  - i) maksymalną intensywność zabudowy - 1,00 - w przypadku działek budowlanych, o których mowa w pkt 2,
  - j) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 0%;
  - k) linie zabudowy nieprzekraczalne - zgodnie z rysunkiem planu,
  - l) dopuszczenie, z uwzględnieniem linii zabudowy, lokalizacji budynków ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych bezpośrednio przy granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5 m;
- 4) obsługę komunikacyjną - dostęp do drogi publicznej - do terenu 1KDD lub 3KDD.

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

- 1) przeznaczenie - drogę główną;
- 2) zasady i warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) drogę jednojezdniową - część drogi wojewódzkiej nr 108 - skrzyżowanie ulic: Dworcowej, Grunwaldzkiej, Słonecznej i Jedności Narodowej - do zagospodarowania z dalszym przebiegiem drogi, położonym poza granicami obszaru objętego planem,
  - b) szerokość w liniach rozgraniczających - zmienną, zgodnie z rysunkiem planu,
  - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 0%,
  - d) nakaz zachowania drzewa wskazanego na rysunku planu, przy czym dopuszcza się jego wycinkę ze względów sanitarnych lub bezpieczeństwa;
- 3) obsługę komunikacyjną - powiązania z terenami komunikacji:
  - a) z dalszym przebiegiem drogi położonym poza granicami obszarów objętych planem,
  - b) z terenami: 1KDL, 2KDL.

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

- 1) przeznaczenie - drogę lokalną;
- 2) zasady i warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) drogę jednojezdniową - część ulicy Jedności Narodowej,
  - b) szerokość w liniach rozgraniczających - zmienną, nie mniejszą niż 17,5 m, zgodnie z rysunkiem planu,
  - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 0%;
- 3) obsługę komunikacyjną - powiązania z terenami komunikacji:
  - a) z dalszym przebiegiem drogi, położonym poza granicami obszarów objętych planem,
  - b) z terenem KDG.

§ 32. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2KDL** ustala się:

- 1) przeznaczenie - drogę lokalną;
- 2) zasady i warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) drogę jednojezdniową - ulicę Słoneczną,
  - b) szerokość w liniach rozgraniczających - zmienną, nie mniejszą niż 10,9 m, zgodnie z rysunkiem planu,
  - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 2%,

d) strefę ochrony archeologiczno-konserwatorskiej WIII, o której mowa w § 6 pkt 2 - stan. 3 (AZP 22-12/24) na części terenu, określonej na rysunku planu;

3) obsługę komunikacyjną - powiązania z terenami komunikacji - z terenami: KDG, 3KDL.

**§ 33.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **3KDL** ustala się:

1) przeznaczenie - drogę lokalną;

2) zasady i warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) drogę jednojezdniową - część ulicy Polnej,

b) szerokość w liniach rozgraniczających - zmienną, nie mniejszą niż 11,5 m, zgodnie z rysunkiem planu,

c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0%,

d) stosowanie przepisów odrębnych z zakresu ochrony zabytków z uwagi na położenie w granicach przyległego do Starego Miasta w Płotach obszaru, o którym mowa w § 6 pkt 1 - w części wskazanej na rysunku planu;

3) obsługę komunikacyjną - powiązania z terenami komunikacji:

a) z dalszym przebiegiem drogi, położonym poza granicami obszaru objętego planem,

b) z ulicą Ogrodową - pośrednio poprzez linię kolejową nr 402 Koszalin - Goleniów, położoną poza granicami obszarów objętych planem,

c) z terenami: 2KDL, 4KDL, 1KDD.

**§ 34.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **4KDL** ustala się:

1) przeznaczenie - drogę lokalną;

2) zasady i warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) drogę jednojezdniową - część ulicy Adama Mickiewicza,

b) szerokość w liniach rozgraniczających - zmienną, nie mniejszą niż 14,7 m, zgodnie z rysunkiem planu,

c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 0%,

d) stosowanie przepisów odrębnych z zakresu ochrony zabytków z uwagi na położenie w granicach Starego Miasta w Płotach - w części wskazanej na rysunku planu oraz w granicach przyległego obszaru, o których mowa w § 6 pkt 1;

3) obsługę komunikacyjną - powiązania z terenami komunikacji:

a) z ulicą Wąską, położoną poza granicami obszarów objętych planem,

b) z terenami: 3KDL, 1KDD.

**§ 35.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDD** ustala się:

1) przeznaczenie - drogę dojazdową;

2) zasady i warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) drogę jednojezdniową - część ulicy Henryka Sienkiewicza,

b) szerokość w liniach rozgraniczających - zmienną, nie mniejszą niż 5,9 m, zgodnie z rysunkiem planu,

c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 0%,

d) stosowanie przepisów odrębnych z zakresu ochrony zabytków z uwagi na położenie w granicach Starego Miasta w Płotach oraz w granicach przyległego obszaru, o których mowa w § 6 pkt 1 - w częściach wskazanych na rysunku planu;

3) obsługę komunikacyjną - powiązania z terenami komunikacji:

a) z dalszym przebiegiem drogi, położonym poza granicami obszarów objętych planem,

b) z terenami: 3KDL, 4KDL, 2KDD.

**§ 36.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2KDD** ustala się:

- 1) przeznaczenie - drogę dojazdową;
- 2) zasady i warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) drogę jednojezdniową - część ulicy Adama Mickiewicza,
  - b) szerokość w liniach rozgraniczających - zmienną, nie mniejszą niż 11,1 m, zgodnie z rysunkiem planu,
  - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0%,
  - d) stosowanie przepisów odrębnych z zakresu ochrony zabytków z uwagi na położenie w granicach Starego Miasta w Płotach oraz w granicach przyległego obszaru, o których mowa w § 6 pkt 1 - w częściach wskazanych na rysunku planu;
- 3) obsługę komunikacyjną - powiązania z terenami komunikacji - z terenami: 1KDD, 3KDD.

**§ 37.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **3KDD** ustala się:

- 1) przeznaczenie - drogę dojazdową;
- 2) zasady i warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) drogę jedno- lub fragmentarycznie, dwujezdniową - ulicę Grabową,
  - b) szerokość w liniach rozgraniczających - zmienną, nie mniejszą niż 6,4 m, zgodnie z rysunkiem planu,
  - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 2%,
  - d) nakaz zachowania drzew wskazanych na rysunku planu, przy czym dopuszcza się ich wycinkę ze względów: sanitarnych, bezpieczeństwa lub w przypadku kolizji z planowanym zagospodarowaniem przy zapewnieniu adekwatnej kompensacji przyrodniczej,
  - e) stosowanie przepisów odrębnych z zakresu ochrony zabytków z uwagi na położenie w granicach Starego Miasta w Płotach oraz w granicach przyległego obszaru, o których mowa w § 6 pkt 1 - w częściach wskazanych na rysunku planu;
- 3) obsługę komunikacyjną - powiązania z terenami komunikacji:
  - a) z ulicą Jana III Sobieskiego, położoną poza granicami obszarów objętych planem,
  - b) z terenami: 2KDD, 4KDD.

**§ 38.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **4KDD** ustala się:

- 1) przeznaczenie - drogę dojazdową;
- 2) zasady i warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) drogę jednojezdniową - ulicę Brzozową,
  - b) szerokość w liniach rozgraniczających - zmienną, nie mniejszą niż 6,4 m, zgodnie z rysunkiem planu,
  - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 0%;
- 3) obsługę komunikacyjną - powiązania z terenami komunikacji:
  - a) z ulicą Mikołaja Kopernika, położoną poza granicami obszarów objętych planem,
  - b) z terenem 3KDD.

#### **Rozdział 4. USTALENIA KOŃCOWE**

**§ 39.** Nie podejmuje się, poza wymienionymi w rozdziale 2 i 3, ustaleń w zakresie, o którym mowa w art. 15 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, z uwagi na ich niewystępowanie.

§ 40. W granicach planu traci moc uchwała Nr XLV/410/98 Rady Miejskiej w Płotach z dnia 19 czerwca 1998 r. w sprawie zmian w miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego Miasta Płoty, obejmujących tereny w obszarze jednostki strukturalnej „B” i opisane symbolami planu: B2 - UZ/A, B6 - MN/A, B7 - UA/R, B10 - UK/A, B15 - UZ/A, B18 - MN/R, B21 - UH/A, B25 - MN, MJ/A, B26 ZD, 012 KZo, B29 - MJ/A, B34 - UO/A, B36 - UO/A, B41 - AUC/R, B43 - B/A, B44 - MN/A, 02 KZo (Dz. Urz. Woj. Szczecińskiego Nr 22, poz. 218).

§ 41. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Płotów.

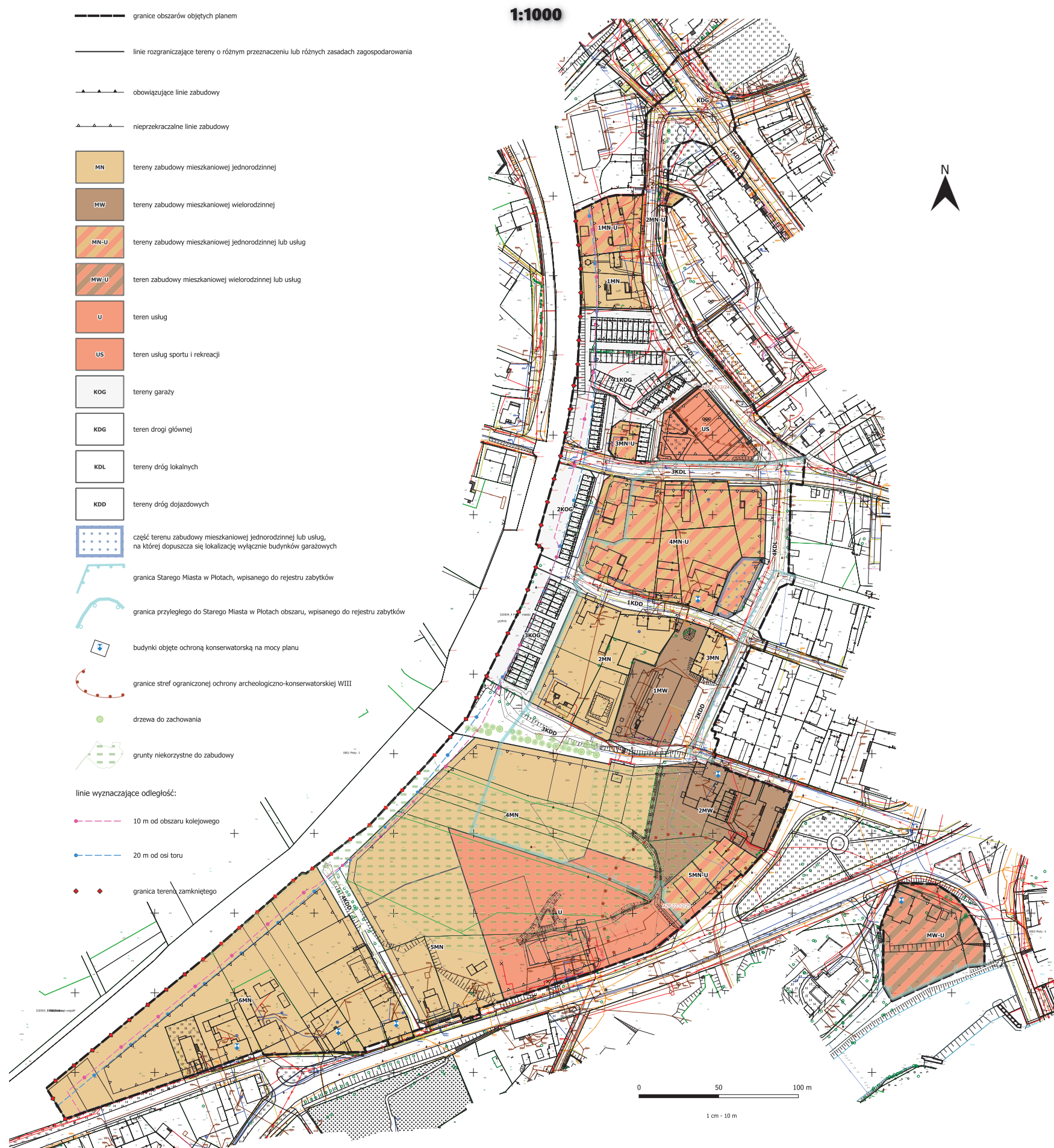
§ 42. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego.

Przewodniczący Rady Miejskiej

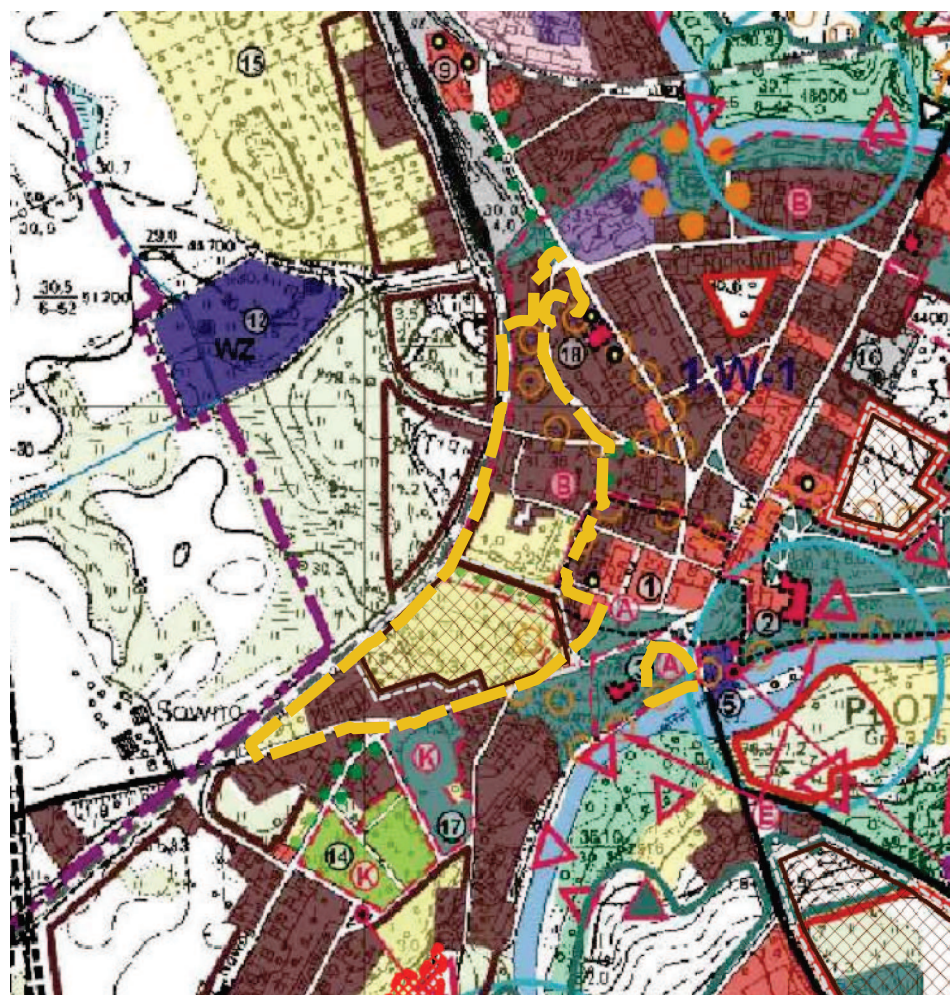
**Michał Wojsznis**

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr XXIV/159/2026  
 Rady Miejskiej w Płotach  
 z dnia 25 lutego 2026 r.

## MIEJSKOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO „GRABOWA” W PŁOTACH



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XXIV/159/2026  
Rady Miejskiej w Płotach  
z dnia 25 lutego 2026 r.



**studium uwarunkowań i kierunków  
zagospodarowania przestrzennego Gminy Płoty**

1:10 000

--- granice obszarów objętych planem



Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XXIV/159/2026  
Rady Miejskiej w Płotach  
z dnia 25 lutego 2026 r.

**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**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2024 r. poz. 1130, z późn. zm.) Rada Miejska w Płotach rozstrzyga, co następuje:

§ 1. 1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców, stanowią, zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153, z późn. zm.), zadania własne gminy.

2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej zapisane w planie obejmują traktowane jako zadania wspólne lub realizowane samodzielnie inwestycje - urządzenie i przebudowa wraz z oświetleniem, uzbrojeniem podziemnym, zielenią i odpowiednimi zabezpieczeniami technicznymi zmniejszającymi uciążliwość w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska.

§ 2. Wykaz terenów, w których zapisane zostały inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej należące do zadań własnych gminy:

Lp.	Symbol terenu	Przeznaczenie terenu - rodzaj inwestycji
1.	2KDL	droga lokalna - przebudowa i rozbudowa drogi
2.	4KDL	droga lokalna - przebudowa i rozbudowa drogi
3.	2KDD	droga dojazdowa - przebudowa i rozbudowa drogi
4.	3KDD	droga dojazdowa - budowa, przebudowa i rozbudowa drogi
5.	4KDD	droga dojazdowa - budowa, przebudowa i rozbudowa drogi

§ 3. Opis sposobu realizacji inwestycji wskazanych w § 1 ust. 2:

1. Realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym z ustawą Prawo budowlane, ustawą Prawo zamówień publicznych, ustawą o samorządzie gminnym, ustawą o gospodarce komunalnej, ustawą Prawo ochrony środowiska, ustawą o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko oraz ustawą o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych.

2. Sposób realizacji inwestycji może ulegać modyfikacji wraz z dokonującym się postępem techniczno-technologicznym, zgodnie z zasadą stosowania najlepszej dostępnej techniki, określonej w art. 3 pkt 10 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz.U. z 2025 r. poz. 647, z późn. zm.), o ile nie nastąpi naruszenie ustaleń planu.

3. Inwestycje z zakresu przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii elektrycznej, realizowane będą w sposób określony w art. 7 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (Dz.U. z 2026 r. poz. 43).

4. Realizacja i finansowanie w zakresie infrastruktury technicznej inwestycji niewyszczególnionych w § 1 ust. 2 jest przedmiotem umowy zainteresowanych stron.

§ 4. Finansowanie inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych, ujętych w planie, podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz.U. z 2025 r. poz. 1483, z późn. zm.).

§ 5. 1. Zadania w zakresie infrastruktury, określone w § 2 finansowane będą przez budżet lub na podstawie porozumień z innymi podmiotami.

2. Zadania w zakresie budowy sieci wodociągowej i kanalizacyjnej, określone w § 1 ust. 2, będą realizowane na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (Dz.U. z 2024 r. poz. 757).

---

3. Zadania w zakresie budowy sieci elektroenergetycznych, gazowych i oświetlenia finansowane będą na podstawie art. 7 ust. 4 i 5 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (Dz.U. z 2026 r. poz. 43).

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XXIV/159/2026  
Rady Miejskiej w Płotach  
z dnia 25 lutego 2026 r.  
Zalacznik4.gml

#### **Dane przestrzenne**

**Na podstawie art. 67a ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2024 r. poz. 1130, z późn. zm.) utworzony został w postaci elektronicznej zbiór danych przestrzennych do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Grabowa” w Płotach. Ww. zbiór w postaci cyfrowej stanowi załącznik do uchwały i został ponadto umieszczony w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w Płotach pod adresem <https://bip.ploty.pl/arttykul/miejscowy-plan-zagospodarowania-przestrzennego-grabowa-w-plotach>.**