

UCHWAŁA NR .....

**Rady Miasta Płocka**  
**z dnia ..... 2020 roku**  
**w sprawie uchwalenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**  
**„Bielska-Ostatnia” w Płocku**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 roku poz. 1945, 1496 i 1544) oraz art. 7 ust. 1 pkt 1, art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2018 roku poz. 994, 1000, 1349, 1432 i 2500) w związku z uchwałą Nr 74/IV/2019 Rady Miasta Płocka z dnia 31 stycznia 2019 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Bielska-Ostatnia” w Płocku oraz stwierdzając, iż ustalenia planu nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Płocka, przyjętego uchwałą Nr 565/XXXIII/2013 Rady Miasta Płocka z dnia 26 marca 2013 roku, **Rada Miasta Płocka**

**uchwała, co następuje:**

**Dział I**  
**Przepisy ogólne**

**Rozdział 1**  
**Zakres obowiązywania planu**

**§ 1**

1. Uchwala się Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Bielska-Ostatnia” w Płocku, zwany dalej „planem”.
2. Granice obszaru objętego planem, oznaczone na rysunku planu, stanowiącym załącznik Nr 1 do uchwały, przebiegają:
  - 1) od północy – południowa linia rozgraniczająca alei Floriana Kobylińskiego;
  - 2) od południa – północna linia rozgraniczająca ulicy Ostatniej;
  - 3) od wschodu – zachodnia linia rozgraniczająca ulicy Bielskiej;
  - 4) od zachodu – zachodnia linia rozgraniczająca alei Spacerowej.
3. Integralną częścią uchwały są:
  - 1) rysunek planu, sporządzony w skali 1:1000;
  - 2) rozstrzygnięcie w sprawie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2;
  - 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3.

**§ 2**

1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:
  - 1) **budynku istniejącym** – należy przez to rozumieć budynek, który w dniu wejścia w życie planu:
    - a) istnieje,
    - b) jest w trakcie realizacji,
    - c) posiada prawo do realizacji na podstawie ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę lub zgłoszenia, o których mowa w przepisach odrębnych dotyczących budownictwa;
  - 2) **budynku wolnostojącym** – należy przez to rozumieć budynek, którego żadna ze ścian zewnętrznych kondygnacji nadziemnych nie przylega do:
    - a) innego budynku istniejącego zlokalizowanego na tej samej lub sąsiedniej działce budowlanej,

- b) granicy z sąsiednią działką budowlaną, innej niż granica pokrywającą się z:
- liniami rozgraniczającymi z terenami przestrzeni publicznych,
  - granicą obszaru objętego planem;
- 3) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o spadku równym lub mniejszym niż 15°;
- 4) **dachu stromym** – należy przez to rozumieć dach o spadku większym niż 15°;
- 5) **dachu zielonym** – należy przez to rozumieć dach płaski, którego zewnętrzną warstwę tworzy teren biologicznie czynny, w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących budownictwa;
- 6) **elewacji frontowej** – należy przez to rozumieć zewnętrzną powierzchnię budynku od strony ulicy lub innej przestrzeni publicznej, położoną w linii zabudowy lub najbliższej tej linii;
- 7) **intensywności zabudowy nadziemnej** – należy przez to rozumieć wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy, z wyłączeniem powierzchni kondygnacji podziemnych, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;
- 8) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 9) **linii zabudowy nieprzekraczalnej** – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię określającą najmniejszą dopuszczalną odległość ściany budynku od linii rozgraniczających, przy czym:
- a) dopuszcza się wysunięcie przed linię zabudowy:
- okapów i gzymsów, wykraczających poza obrys budynku – maksymalnie o 0,8 m,
  - balkonów, daszków, oraz schodów zewnętrznych, wykraczających poza obrys budynku – maksymalnie o 1,5 m,
  - zewnętrznych warstw izolacji termicznej i okładziny – wyłącznie dla budynków istniejących,
- b) zakazuje się realizacji wysunięć, o których mowa w lit. a, wykraczających poza linie rozgraniczające pokrywające się z granicami obszaru objętego planem;
- 10) **linii zabudowy obowiązującej** – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię, wzdłuż której obowiązuje nakaz sytuowania elewacji frontowej budynku, przyległej na odcinku równym minimum 70% długości tej linii, w granicach działki budowlanej, z zastrzeżeniem, że:
- a) dopuszcza się wysunięcie przed linię zabudowy:
- okapów i gzymsów, wykraczających poza obrys budynku – maksymalnie o 0,8 m,
  - balkonów, daszków, oraz schodów zewnętrznych, wykraczających poza obrys budynku – maksymalnie o 1,5 m,
  - zewnętrznych warstw izolacji termicznej i okładziny – wyłącznie dla budynków istniejących,
- b) dopuszcza się skrócenie minimalnego odcinka, na którym elewacja musi przylegać do linii zabudowy:
- w przypadku gdy realizacja nakazu spowodowałaby przekroczenie minimalnych odległości od zabudowy zlokalizowanej na sąsiedniej działce budowlanej, wynikających z przepisów odrębnych dotyczących budownictwa, z zakresu: przesłaniania i oświetlenia dziennego pomieszczeń lub ochrony przeciwpożarowej,
  - o minimalny wymiar, który umożliwia spełnienie wymogów wynikających z przepisów odrębnych wymienionych w tiret pierwszym,
- c) zakazuje się realizacji wysunięć, o których mowa w lit. a, wykraczających poza linie rozgraniczające pokrywające się z granicami obszaru objętego planem;
- 11) **linii zabudowy pierzejowej** – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię, wzdłuż której obowiązuje nakaz sytuowania elewacji frontowej budynku, przyległej na odcinku równym długości tej linii, w granicach działki budowlanej, z zastrzeżeniem, że:
- a) dopuszcza się wysunięcie przed linię zabudowy:

- okapów i gzymsów, wykraczających poza obrys budynku – maksymalnie o 0,8 m,
  - balkonów, daszków, oraz schodów zewnętrznych, wykraczających poza obrys budynku – maksymalnie o 1,5 m,
  - zewnętrznych warstw izolacji termicznej i okładziny – wyłącznie dla budynków istniejących,
- b) dopuszcza się skrócenie minimalnego odcinka, na którym elewacja musi przylegać do linii zabudowy:
- w przypadku gdy realizacja nakazu spowodowałaby przekroczenie minimalnych odległości od zabudowy zlokalizowanej na sąsiedniej działce budowlanej, wynikających z przepisów odrębnych dotyczących budownictwa, z zakresu: przesłaniania i oświetlenia dziennego pomieszczeń lub ochrony przeciwpożarowej,
  - o minimalny wymiar, który umożliwia spełnienie wymogów wynikających z przepisów odrębnych wymienionych w tiret pierwszym,
- c) zakazuje się realizacji wysunięć, o których mowa w lit. a, wykraczających poza linie rozgraniczające pokrywające się z granicami obszaru objętego planem;
- 12) **ogrodzie deszczowym** – należy przez to rozumieć zagłębiony i obsadzony roślinnością fragment terenu, w którym gromadzona jest woda opadowa z terenów utwardzonych lub dachów, celem jej powtórnego wprowadzenia do ekosystemu, bądź spowolnienia spływu do systemu kanalizacji deszczowej;
- 13) **parterze** – należy przez to rozumieć pierwszą kondygnację nadziemną budynku;
- 14) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu biologicznie czynnego, określonego w przepisach odrębnych dotyczących budownictwa;
- 15) **przeznaczeniu terenu** – należy przez to rozumieć kategorie przeznaczenia terenu, w tym mieszczące się w danym przeznaczeniu funkcje, które są dopuszczone na danym terenie, określone w przepisach szczegółowych dla terenów; w planie określa się przeznaczenie podstawowe i uzupełniające;
- 16) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć ustalone w planie przeznaczenie przeważające na terenie działki budowlanej albo na terenie bez prawa zabudowy; przy czym w przypadku:
- a) realizacji zabudowy – powierzchnia użytkowa obiektów o przeznaczeniu podstawowym nie może być mniejsza niż 60% łącznej powierzchni użytkowej wszystkich obiektów na działce budowlanej,
  - b) przeznaczenia nie pociągającego za sobą realizacji zabudowy – powierzchnia terenów o przeznaczeniu podstawowym nie może być mniejsza niż 60% powierzchni działki lub terenu;
- 17) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, dopuszczone na terenie działki budowlanej albo na terenie bez prawa zabudowy na warunkach określonych planem; przy czym w przypadku:
- a) realizacji zabudowy – powierzchnia użytkowa obiektów o przeznaczeniu dopuszczalnym nie może być większa niż 40% łącznej powierzchni użytkowej wszystkich obiektów na działce budowlanej,
  - b) przeznaczenia nie pociągającego za sobą realizacji zabudowy – powierzchnia terenów o przeznaczeniu podstawowym nie może być większa niż 40% powierzchni działki lub terenu;
- 18) **systemie NCS** – należy przez to rozumieć system opisu barwy polegający na nadaniu jej notacji określającej procentową zawartość podstawowych kolorów: żółci, czerwieni, błękitu i zieleni oraz stopnia szernienia i chromatyczności. Dwie pierwsze cyfry z numerycznego zapisu barwy świadczą o procentowej zawartości czerni, a dwie kolejne o stopniu chromatyczności, również wyrażonym w procentach. Końcowa część zapisu podaje odcień

- barwy przez określenie podobieństwa do odpowiednich kolorów podstawowych: żółci – Y, czerwieni – R, błękitu - B i zieleni – G, lub N w przypadku kolorów achromatycznych;
- 19) **terenie** – należy przez to rozumieć wydzielone liniami rozgraniczającymi nieruchomości lub ich części, oznaczone symbolami cyfrowymi i literowymi, z których:
    - a) dla terenów publicznie dostępnych samorządowych ciągów pieszych KP – cyfra oznacza numer porządkowy, a litery oznaczają przeznaczenie terenu,
    - b) dla terenów zabudowy śródmiejskiej MS – pierwsza cyfra oznacza numer kwartału, druga cyfra oznacza numer porządkowy terenu w kwartale, a litery oznaczają przeznaczenie terenu;
  - 20) **usługach** – należy przez to rozumieć działalność służącą zaspokajaniu potrzeb, niezwiązaną z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi, realizowaną: w budynkach, lokalach usługowych wydzielonych w ramach budynków lub na terenie;
  - 21) **zabudowie frontowej** – należy przez to rozumieć zabudowę lokalizowaną na działce budowlanej w pasie terenu sięgającym w głąb działki na odległość 15,0 m od linii zabudowy;
  - 22) **zielonej ścianie** – należy przez to rozumieć pionową strukturę, której przynajmniej jeden bok pokryty jest roślinnością o zapewnionych warunkach wegetacji, struktura taka może być lokalizowana:
    - a) bezpośrednio na elewacji budynku lub innego obiektu budowlanego,
    - b) na własnej konstrukcji odsuniętej o nie więcej niż 0,7 m od elewacji budynku lub innego obiektu budowlanego,
    - c) jako samodzielny obiekt;
2. Pojęcia i określenia użyte w ustaleniach planu, a nie zdefiniowane w ust. 1 należy rozumieć w sposób określony w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym lub w przepisach odrębnych, a w przypadku braku definicji – w rozumieniu powszechnym.

### § 3

1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
  - 1) granice obszaru objętego planem;
  - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
  - 3) linie zabudowy pierzejowe;
  - 4) linie zabudowy obowiązujące;
  - 5) linie zabudowy nieprzekraczalne;
  - 6) miejsca zmiany rodzaju linii zabudowy;
  - 7) strefy realizacji podcieni;
  - 8) linie parterów usługowych;
  - 9) strefy realizacji wyżek zabudowy;
  - 10) strefy realizacji dominant;
  - 11) przeznaczenie terenów;
  - 12) obiekty objęte ochroną w planie, wpisane do gminnej ewidencji zabytków;
  - 13) granice strefy „A” pełnej ochrony konserwatorskiej;
  - 14) granice strefy „W” ochrony archeologicznej;
  - 15) granice priorytetowych obszarów przestrzeni publicznej, o znaczeniu ogólnomiejskim;
  - 16) strefy wymagające spójnego zagospodarowania;
  - 17) strefy o zwiększonym udziale zieleni;
  - 18) strefa o znacznie zwiększonym udziale zieleni;
  - 19) projektowane rzędy drzew;
  - 20) istniejący rząd drzew;
  - 21) wymiary wyrażone w metrach.

2. Oznaczenia graficzne użyte na rysunku planu, niewymienione w ust. 1 mają charakter informacyjny.

#### **§ 4**

1. W planie określa się:
  - 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
  - 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
  - 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, zasady kształtowania krajobrazu;
  - 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych;
  - 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
  - 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu;
  - 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów;
  - 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
  - 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
  - 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
  - 11) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
  - 12) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
  - 13) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
  - 14) sposoby usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
  - 15) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.
2. W planie nie określa się:
  - 1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
  - 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.
3. Zasady zabudowy i zagospodarowania oraz sposoby użytkowania poszczególnych terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi określa się łącznie na podstawie:
  - 1) ustaleń o charakterze ogólnym zawartych w Dziale I;
  - 2) ustaleń szczegółowych zawartych w Dziale II;
  - 3) ustaleń obowiązujących zawartych na rysunku planu.

## **Rozdział 2**

### **Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenu**

#### **§ 5**

1. Ustala się następujące rodzaje przeznaczenia terenów wydzielonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi:
  - 1) tereny zabudowy śródmiejskiej: MS;
  - 2) tereny publicznie dostępnych, samorządowych ciągów pieszych: KP.

#### **§ 6**

1. Ustala się granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym, które stanowią, wyznaczone na rysunku planu, linie rozgraniczające terenów publicznie dostępnych, samorządowych ciągów pieszych, oznaczonych symbolami: 1KP, 2KP, 3KP i 4KP.
2. Dopuszcza się inwestycje celu publicznego na terenach innych, niż wymienione w ust. 1, w ramach przeznaczenia oraz na warunkach zagospodarowania terenu określonych dla poszczególnych terenów w ustaleniach szczegółowych.

### **Rozdział 3**

#### **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu**

##### **§ 7**

1. W zakresie układu funkcjonalno-przestrzennego obszaru – ustala się tereny przeznaczone w planie pod zabudowę jako tereny zabudowy śródmiejskiej, w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących budownictwa.
2. W zakresie lokalizacji zabudowy:
  - 1) nakazuje się lokalizację nowych budynków i rozbudowę budynków istniejących, zgodnie z pkt 2 – 3, oraz:
    - a) wyznaczonymi w planie i oznaczonymi na rysunku:
      - liniami zabudowy nieprzekraczalnymi,
      - liniami zabudowy obowiązującymi,
      - liniami zabudowy pierzejowymi,
    - b) wymogami przepisów odrębnych dotyczących budownictwa oraz ochrony środowiska;
  - 2) dopuszcza się lokalizację budynków na działce budowlanej bezpośrednio przy granicy tej działki, z zastrzeżeniem ustaleń dla linii zabudowy;
  - 3) zakazuje się realizacji nowej zabudowy jako budynków wolnostojących z wyjątkiem nadziemnych stacji transformatorowych oraz miejsc gromadzenia odpadów stałych, realizowanych:
    - a) poza zabudową frontową,
    - b) na terenach publicznie dostępnych, samorządowych ciągów pieszych KP – wyłącznie w formie obiektów podziemnych.
3. W zakresie wskaźników zagospodarowania terenu, wysokości zabudowy i gabarytów obiektów:
  - 1) nakazuje się kształtowanie zabudowy zgodnie ze wskaźnikami i wartościami określonymi w ustaleniach szczegółowych, z zastrzeżeniem pkt 2;
  - 2) dopuszcza się dla budynków istniejących o funkcji zgodnej z przeznaczeniem terenu, a nie spełniających wymagań określonych w pkt 1 poprzez:
    - a) mniejszą niż minimalna intensywność zabudowy – przebudowę, rozbudowę oraz nadbudowę bez konieczności osiągnięcia wymaganej minimalnej wartości wskaźnika,
    - b) mniejszą niż minimalna wysokość zabudowy lub mniejszą niż minimalna liczbę kondygnacji – przebudowę, rozbudowę oraz nadbudowę bez konieczności osiągnięcia wymaganej minimalnej wysokości lub liczby kondygnacji dla części istniejącej budynku.
4. W zakresie lokalizacji funkcji:
  - 1) nakazuje się lokalizację funkcji zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów oraz zasadami określonymi w pkt 2 - 4;
  - 2) dopuszcza się lokalizację obiektów towarzyszących zabudowie lub zagospodarowaniu o funkcji podstawowej i uzupełniającej, takich jak: infrastruktura techniczna, drogi wewnętrzne, ciągi piesze, garaże nadziemne i podziemne, parkingi, miejsca postojowe, dojścia i dojazdy, obiekty małej architektury, zieleń oraz obiekty o funkcji pomocniczej w stosunku do określonego w planie przeznaczenia;

- 3) dopuszcza się lokalizację usług, z zastrzeżeniem, że prowadzona działalność nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem, na którym jest prowadzona, a w przypadku lokalu usługowego zlokalizowanego w budynku mieszkalno-usługowym – poza lokalem, w którym jest prowadzona;
- 4) dla linii parterów usługowych, oznaczonych na rysunku planu:
  - a) nakazuje się lokalizację lokali usługowych w parterze, w miejscu przebiegu linii parterów usługowych, jako przyległych do elewacji frontowej na długości łącznej równej co najmniej 50% długości danego odcinka linii,
  - b) dla lokali o których mowa w lit. a:
    - dopuszcza się wyłącznie usługi z zakresu: handlu detalicznego (z wyłączeniem stacji paliw i myjni samochodowych), gastronomii, sportu, rzemiosła (z wyjątkiem warsztatów samochodowych), zdrowia (z wyjątkiem szpitali), edukacji, kultury, wystawiennictwa, poczty i telekomunikacji,
    - nakazuje się lokalizację ogólnodostępnych wejść i okien lokalu, w tym witryn, w elewacji frontowej,
    - nakazuje się kształtowanie ogólnodostępnych wejść jako wolnych od barier, zapewniających dostępność architektoniczną lokalu dla osób ze szczególnymi potrzebami, w tym osób z niepełnosprawnością ruchową,
  - c) dopuszcza się, w przypadku budynków istniejących, odstąpienie od realizacji nakazów i ograniczeń wymienionych w lit. a – b,
  - d) zakazuje się lokalizacji pomieszczeń garażowych przylegających do ściany zewnętrznej elewacji frontowej w miejscach przebiegu linii parterów usługowych; zakaz nie dotyczy wjazdów i wejść do garaży.
5. W zakresie kształtowania zabudowy:
  - 1) nakazuje się kształtowanie zabudowy, na warunkach określonych w pkt. 2 – 5 niniejszego ustępu, z zastrzeżeniem ustaleń dla budynków istniejących określonych w pkt 6;
  - 2) nakazuje się realizację podcieni w określonych na rysunku planu strefach ich realizacji, dla których:
    - a) nakazuje się wycofanie ściany zewnętrznej parteru budynku minimum o 2,0 m w stosunku do linii zabudowy,
    - b) nakazuje się lokalizację spodu stropu wyższej kondygnacji, oraz poziomych elementów konstrukcyjnych, takich jak: belki i podciągi, na wysokości minimum 2,7 m, liczonej od poziomu terenu,
    - c) dopuszcza się lokalizację pionowych elementów konstrukcji budynku, takich jak: słupy, filary, arkady, pod warunkiem:
      - sytuowania ich lica w linii zabudowy,
      - zachowania strefy przejścia, wzdłuż ściany zewnętrznej parteru, o szerokości minimum 1,5 m,
    - d) nakazuje się kształtowanie nawierzchni w strefach realizacji podcieni, oraz jej połączenia z nawierzchnią przyległych ciągów pieszych – jako pozbawionej barier architektonicznych w postaci: krawężników, schodów i progów, z zastrzeżeniem, że dopuszcza się rozwiązania niwelujące powstałe różnice wysokości, w tym pochylnie i rampy;
    - e) zakazuje się zabudowy podcieni oraz ich czasowego i stałego wygradzania, w tym poprzez lokalizację krat i barierek,
    - f) dopuszcza się lokalizację wjazdów do garaży oraz przejść i przejazdów bramowych;
  - 3) dopuszcza się dla zabudowy lokalizowanej w strefach realizacji wyższych zabudowy oraz strefach realizacji dominant – zwiększenie maksymalnej wysokości zabudowy i maksymalnej liczby kondygnacji, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów,

- 4) nakazuje się kształtowanie elewacji frontowych zgodnie z liniami zabudowy pierzejowymi i obowiązującymi, dla których ustala się nakaz sytuowania lica ścian zewnętrznych w płaszczyźnie pionowej wyznaczonej przez daną linię zabudowy, z zastrzeżeniem, że:
  - a) dla stref realizacji podcieni – nakazuje się wycofanie lica ściany parteru na warunkach określonych dla tych stref w pkt 2,
  - b) dla elewacji lokalizowanych poza strefami podcieni – dopuszcza się wycofanie ściany parteru w formie podcieni – na warunkach określonych dla stref podcieni w pkt 2,
  - c) dla elewacji 5 i 6 kondygnacji nadziemnej, realizowanych poza strefami realizacji dominant – nakazuje się wycofanie lica ściany o minimum 2,0 m, w stosunku do linii zabudowy,
  - d) dopuszcza się wycofanie lica ściany dla:
    - loggii – o maksymalnie 3,0 m, w miejscu ich usytuowania,
    - elementów kompozycji elewacji, innych niż wymienione w lit. a - c wycofania – o maksymalnie 3,0 m, w miejscu ich usytuowania, z zastrzeżeniem, że ich łączna powierzchnia nie może przekroczyć 10,0% powierzchni elewacji, obliczonej poprzez rzutowanie widoku danej elewacji na równoległą do niej płaszczyznę,
    - drobnych elementów kompozycyjnych, takich jak wnęki i nisze – o maksymalnie 0,5 m, w miejscu ich usytuowania,
  - b) dopuszcza się wysunięcie przed lico ściany, z zastrzeżeniem, że dopuszczenie to nie dotyczy elewacji realizowanych od strony linii rozgraniczających, pokrywających się z granicami obszaru objętego planem:
    - gzymsów i okapów – o maksymalnie 0,8 m,
    - balkonów – o maksymalnie 1,5 m,
    - schodów zewnętrznych, elementów służących likwidacji barier architektonicznych oraz zewnętrznych warstw izolacji termicznej i okładziny – wyłącznie w przypadku budynków istniejących, na warunkach określonych w planie;
- 5) zakazuje się realizacji elewacji frontowych bez otworów okiennych lub drzwiowych;
- 6) dla budynków istniejących:
  - a) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę oraz nadbudowę na warunkach określonych w planie, z zastrzeżeniem lit. b – d,
  - b) dopuszcza się dla istniejących budynków w zabudowie frontowej zlokalizowanych w:
    - liniach zabudowy obowiązujących i pierzejowych – przebudowę, rozbudowę oraz nadbudowę, bez konieczności stosowania ustaleń określonych dla tych linii w pkt 4,
    - strefach realizacji podcieni – przebudowę oraz rozbudowę bez konieczności stosowania ustaleń określonych dla tych stref w pkt 2,
  - c) dopuszcza się nadbudowę budynku istniejącego, z zastrzeżeniem, że ściany nadbudowy nakazuje się lokalizować w płaszczyźnie wyznaczonej przez lica ścian istniejącej części lub jako wycofane względem nich,
  - d) dopuszcza się dla dachów nowych części istniejącego budynku podlegającego rozbudowie lub nadbudowie – zastosowanie geometrii dachu części istniejącej.
6. W zakresie formy detali i elementów architektonicznych – zakazuje się montowania zewnętrznych krat i rolet w otworach okiennych i drzwiowych; zakaz nie dotyczy okratowania okien piwnic oraz zjazdów do garaży,
7. W zakresie materiałów wykończeniowych i kolorystyki:
  - 1) dla ścian, dachów, detali, obróbek blacharskich, elementów odwodnienia dachu oraz stolarki – nakazuje się stosowanie rozwiązań kolorystycznych i materiałowych określonych w pkt 2 – 6, z zastrzeżeniem odstępstw, określonych w pkt 7;
  - 2) dla ścian zewnętrznych:
    - a) w zakresie materiałów wykończeniowych dla:



- nowych budynków i nowych części rozbudowywanych budynków istniejących: – nakazuje się stosowanie nie więcej niż trzech materiałów wykończeniowych spośród: tynku, kamienia naturalnego, betonu architektonicznego, metalu, włókno-cementu, laminatów typu HPL, ceramiki budowlanej, drewna oraz szkła,
  - budynków istniejących – nakazuje się stosowanie wyłącznie tynku, z zastrzeżeniem, że dopuszcza się również zachowanie i odtworzenie obecnych lub oryginalnych materiałów wykończenia,
- b) w zakresie kolorystyki dla:
- materiałów wykończeniowych takich jak: ceramika budowlana, kamień naturalny, metal, drewno, szkło – nakazuje się stosowanie naturalnej kolorystyki materiałów, z zastrzeżeniem, że zastosowane materiały powinny być w jasnych kolorach,
  - powierzchni malowanych lub struktur barwionych – nakazuje się stosowanie jasnych kolorów, tj. kolorów, które wg systemu NCS posiadają do 30% domieszki czerni oraz nie przekraczają 20% chromatyczności barwy, lub kolorów im odpowiadających, z zastrzeżeniem, że dla ścian budynków istniejących dopuszcza się wyłącznie jeden kolor w maksimum trzech odcieniach, z których dla cokołu przyjmuje się najciemniejszy, dla powierzchni ścian jaśniejszy, a dla detalu architektonicznego najjaśniejszy odcień, przy czym dla detalu architektonicznego dopuszcza się zastosowanie także bieli; dla budynków istniejących dopuszcza się również zachowanie i odtworzenie obecnej kolorystyki,
- 3) dla pokrycia dachów:
- a) nakazuje się zastosowanie jednorodnego materiału i koloru pokrycia dachów dla wszystkich budynków na terenie działki budowlanej; wymogu nie stosuje się do dachów płaskich, w tym dachów zielonych i tarasów,
- b) w zakresie materiału – nakazuje się pokrycie dachów stromych:
- dachówką ceramiczną lub betonową,
  - blachą płaską: aluminiową, cynkowo-tytanową lub miedzianą,
- c) w zakresie kolorystyki – nakazuje się zastosowanie, dla dachów stromych pokrytych:
- dachówką – koloru ceglanego,
  - blachą płaską – koloru metalu lub stopów metali z jakich jest wykonana, z zastrzeżeniem, że dopuszcza się zastosowanie blachy powlekannej w: odcieniach zbliżonych do naturalnych kolorów blach oraz kolorze grafitowym lub szarym;
- 4) dla detali architektonicznych:
- a) w zakresie materiału wykonania – nakazuje się realizację balustrad i barierek: balkonów, tarasów i schodów zewnętrznych:
- ażurowych – jako wykonanych z profili lub prętów metalowych,
  - pełnych – jako wykonanych ze szkła lub wykończonych w materiale i kolorze stosowanym na elewacji,
- b) nakazuje się stosowanie jednego koloru dla elementów metalowych elewacji, w szczególności: balustrad, barierek, krat zewnętrznych oraz bram,
- c) w zakresie kolorystyki elementów – nakazuje się realizację elementów metalowych elewacji, wyszczególnionych w lit. b – wyłącznie w kolorach: czarnym, odcieniach szarości lub brązów;
- 5) dla obróbek blacharskich i elementów odwodnienia dachu:
- a) nakazuje się stosowanie wyłącznie jednego materiału w obrębie budynku dla obróbek blacharskich,
- b) nakazuje się stosowanie wyłącznie jednego koloru dla wszystkich obróbek blacharskich spośród kolorów w odcieniach:
- zbliżonych do naturalnych kolorów blach,
  - grafitu, szarości lub brązu,

- zbliżonych do koloru pokrycia dachu,
- c) nakazuje się stosowanie jednego koloru w obrębie budynku dla wszystkich elementów odwodnienia dachów spośród kolorów w odcieniach:
  - zbliżonych do naturalnych kolorów blach,
  - grafitu, szarości lub brązu,
  - zbliżonych do koloru pokrycia dachu;
- 6) dla stolarki okiennej i drzwiowej:
  - a) nakazuje się stosowanie w ramach budynku jednolitej kolorystyki dla wszystkich elementów, z zastrzeżeniem, że:
    - dla lokali usługowych w parterze – dopuszcza się odrębną, jednolitą kolorystykę, obowiązującą dla całej stolarki wszystkich lokali usługowych w budynku,
    - dla lukarn – dopuszcza się odrębną, jednolitą kolorystykę, obowiązującą dla całej stolarki okiennej w lukarnach,
    - dla okien połaciowych, kolankowych i świetlików – dopuszcza się odrębną, jednolitą kolorystykę dla wszystkich okien w dachu budynku,
  - b) nakazuje się stosowanie wyłącznie:
    - dla stolarki okien połaciowych, kolankowych i świetlików – koloru odpowiadającego kolorowi pokrycia dachu lub obróbek blacharskich,
    - dla pozostałej stolarki – kolorów w odcieniach: bieli, szarości lub brązów,
  - c) nakazuje się, dla otworów okiennych i drzwiowych oraz szklanych elewacji – stosowanie wyłącznie szkła bezbarwnego lub w kolorze szarym,
  - d) zakazuje się, dla otworów okiennych i drzwiowych oraz szklanych elewacji – stosowania szkła refleksyjnego;
- 7) dla ścian, dachów, detali, obróbek blacharskich, elementów odwodnienia dachu oraz stolarki:
  - a) dopuszcza się inne rozwiązania, w zakresie materiałów, kolorów i formy, niż wymienione w pkt 2 – 6, w przypadku:
    - budynków istniejących, objętych ochroną poprzez zapisy planu lub na podstawie przepisów odrębnych – z zastrzeżeniem ustaleń szczegółowych dla terenów oraz przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków,
    - indywidualnego opracowania artystycznego ścian w postaci muralu lub instalacji artystycznej, z zastrzeżeniem, że dopuszczenie nie dotyczy elewacji frontowych,
    - akcentów kolorystycznych i materiałowych o łącznej powierzchni nie większej niż 10% powierzchni elewacji, obliczonej poprzez rzutowanie widoku danej elewacji na równoległą do niej płaszczyznę,
    - zielonych ścian, z zastrzeżeniem, że dopuszczenie nie dotyczy elewacji frontowych;
  - b) w elewacjach dłuższych niż 50,0 m – nakazuje się podział elewacji na odcinki nie dłuższe niż 50,0 m, różniące się kompozycją, zastosowanymi materiałami i kolorystyką, dla których wymogi w zakresie materiałów i kolorystyki, będą obowiązywać odrębnie dla każdego z odcinków; zapis nie dotyczy materiału i kolorystyki pokrycia dachu, obróbek blacharskich oraz kolorystyki stolarki: okien połaciowych, kolankowych i świetlików.
- 8. W zakresie lokalizowania obiektów i urządzeń technicznych:
  - 1) nakazuje się lokalizowanie stacji transformatorowych oraz miejsc gromadzenia odpadów stałych z zachowaniem: zasad i parametrów określonych dla poszczególnych terenów, przepisów odrębnych dotyczących budownictwa i ochrony środowiska oraz poniższych warunków:
    - a) dopuszcza się lokalizację w zabudowie frontowej wyłącznie w formie wydzielonych pomieszczeń w obrębie budynku, z zastrzeżeniem, że zakazuje się sytuowania wejść do nich w elewacjach frontowych; zakaz nie dotyczy ścian przejazdów bramowych,
    - b) zakazuje się lokalizacji w zabudowie frontowej w formie obiektów wolnostojących,

- c) zakazuje się lokalizacji w formie obiektów nadziemnych na terenach przestrzeni publicznych; zakaz ten nie dotyczy części nadziemnych obiektów:
  - służących ich wentylacji i obsłudze technicznej,
  - pozwalających na wrzut odpadów do podziemnego zbiornika;
- 2) dopuszcza się umieszczanie na elewacjach frontowych skrzynek przyłączy infrastruktury technicznej, a skrzynek przyłączy gazowych również na ogrodzeniach, pod warunkiem:
  - a) wbudowania w ścianę lub ogrodzenie,
  - b) zastosowania kolorystyki dla widocznych części skrzynek odpowiadającej barwie elewacji lub ogrodzenia, w które są wbudowane, lub w kolorze grafitowym;
- 3) zakazuje się umieszczania na elewacjach frontowych:
  - a) klimatyzatorów,
  - b) masztów telekomunikacyjnych i anten,
  - c) kabli oraz przewodów: dymowych, wentylacyjnych, gazowych; zakaz nie dotyczy skrzynek przyłączy i instalacji odgromowej,
  - d) urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii;
- 4) zakazuje się umieszczania na połaciach dachowych dachów stromych od strony elewacji frontowych:
  - a) klimatyzatorów; zakaz nie dotyczy czerpni i wyrzutni powietrza,
  - b) masztów telekomunikacyjnych i anten,
  - c) urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii,
  - d) kabli i przewodów; zakaz nie dotyczy instalacji odgromowej;
- 5) dopuszcza się zakładanie na obiektach budowlanych:
  - a) elementów trakcji, znaków i sygnałów drogowych lub innych urządzeń bezpieczeństwa ruchu drogowego,
  - b) urządzeń służących do zapewnienia bezpieczeństwa publicznego, a także urządzeń niezbędnych do korzystania z nich, w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących gospodarki nieruchomościami,
  - c) elementów służących oświetleniu i iluminacji ulic oraz przestrzeni publicznych,
  - d) elementów służących oświetleniu i iluminacji obiektów budowlanych;
- 6) zakazuje się lokalizacji wolnostojących masztów telekomunikacyjnych;
- 7) dopuszcza się umieszczanie masztów telekomunikacyjnych wyłącznie na dachach budynków o wysokości nie mniejszej niż 20,0 m;
- 8) zakazuje się lokalizacji ekranów dźwiękochłonnych.

## **Rozdział 4**

### **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, zasady kształtowania krajobrazu**

#### **§ 8**

1. Zakazuje się lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony środowiska.
2. Zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony środowiska; zakaz nie dotyczy uzbrojenia terenu.
3. Zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć nieodrzymujących standardów jakości środowiska, określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony środowiska, na terenie oraz poza terenem działki budowlanej na której są zlokalizowane.
4. W zakresie ochrony i kształtowania krajobrazu
  - 1) nakazuje się realizację projektowanych rzędów drzew, wyznaczonych na rysunku planu – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów;

- 2) nakazuje się zachowanie istniejącego rzędu drzew, wyznaczonego na rysunku planu – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów;
- 3) nakazuje się kształtowanie zagospodarowania terenu w wyznaczonych na rysunku planu: strefach o zwiększonym udziale zieleni oraz strefie o znacznie zwiększonym udziale zieleni – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów.
5. W zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku – tereny zabudowy śródmiejskiej MS – zalicza się do terenów w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tys. mieszkańców, w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku.
6. W zakresie ochrony wód powierzchniowych i podziemnych:
  - 1) nakazuje się odprowadzenie ścieków – zgodnie z warunkami określonymi w § 13 ust. 3 i § 13 ust. 4;
  - 2) nakazuje się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych – zgodnie z warunkami określonymi w § 13 ust. 4.
7. W zakresie ochrony powietrza przed zanieczyszczeniami:
  - 1) nakazuje się realizację zaopatrzenia w gaz – zgodnie z warunkami określonymi w § 13 ust. 5;
  - 2) nakazuje się realizację zaopatrzenia w ciepło i chłód – zgodnie z warunkami określonymi w § 13 ust. 6.
8. W zakresie ochrony ziemi przed zanieczyszczeniami:
  - 1) zakazuje się trwałego składowania odpadów w miejscach ich powstania;
  - 2) nakazuje się urządzenie miejsc na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych w sposób uniemożliwiający przedostawanie się zanieczyszczeń do ziemi, oraz z wymogów wynikających z przepisów odrębnych dotyczących budownictwa oraz utrzymania czystości i porządku w gminach.
9. W zakresie ochrony przed polami elektromagnetycznymi – zakazuje się lokalizacji obiektów, urządzeń i sieci infrastrukturalnych, które powodują przekroczenie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony środowiska w obrębie budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi, w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących budownictwa;
10. W zakresie ochrony przed zanieczyszczeniem świetlnym – zakazuje się stosowania oświetlenia zewnętrznego bezpośrednio emitującego światło powyżej płaszczyzny poziomej wyznaczonej przez najwyższy punkt przeziernego elementu oprawy, z wyjątkiem:
  - 1) iluminacji obiektów budowlanych, dla których dopuszcza się oświetlanie w sposób nieemitujący światła poza obrys danego obiektu,
  - 2) oświetlenia imprez i wydarzeń publicznych,
  - 3) oświetlenia świątecznego,
  - 4) instalacji artystycznych,
  - 5) innego oświetlenia regulowanego przepisami odrębnymi.

## **Rozdział 5**

### **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej**

#### **§ 9**

1. Wskazuje się zabytki, które podlegają ochronie na podstawie przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków:
  - 1) Zespół urbanistyczno-architektoniczny oraz warstwy kulturowe miasta Płocka, chroniony poprzez wpis do rejestru zabytków, którego granice oznaczono na rysunku planu;
  - 2) budynek przy ul. Bielskiej 25, chroniony poprzez wpis do rejestru zabytków, który oznaczono na rysunku planu symbolem: R1.

2. Obejmuje się ochroną, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi, wpisane do gminnej ewidencji zabytków obiekty:
  - 1) dom przy ul. Ostatniej 6, oznaczony na rysunku planu symbolem E1;
  - 2) dom przy ul. Bielskiej 27, oznaczony na rysunku planu symbolem E2;
  - 3) młyn parowy przy ul. Bielskiej 45, oznaczony na rysunku planu symbolem E3.
3. Wyznacza się strefy ochrony konserwatorskiej:
  - 1) strefę „A” pełnej ochrony konserwatorskiej, w granicach oznaczonych na rysunku planu, dla której ustala się ochronę – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów;
  - 2) strefę „W” ochrony archeologicznej, w granicach oznaczonych na rysunku planu, ustala się ochronę – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów.
4. Obejmuje się ochroną Krajobraz kulturowy miasta, w granicach obszaru objętego planem, dla którego ustala się ochronę – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów.

## **Rozdział 6**

### **Zasady i wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych**

#### **§ 10**

1. Wyznacza się priorytetowe obszary przestrzeni publicznej, o znaczeniu ogólnomiejskim, w granicach oznaczonych na rysunku planu, dla których:
  - 1) nakazuje się kształtowanie zabudowy na zasadach określonych w planie;
  - 2) nakazuje się kształtowanie przestrzeni publicznych na zasadach określonych w planie.
2. Ustala się układ terenów przestrzeni publicznych obejmujący tereny publicznie dostępnych, samorządowych ciągów pieszych, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1KP, 2KP, 3KP i 4KP, dla których ustala się warunki zagospodarowania – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów.
3. Wyznacza się strefy wymagające spójnego zagospodarowania, dla których ustala się warunki zagospodarowania – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów.
4. Wyznacza się strefy o zwiększonym udziale zieleni, dla których ustala się warunki zagospodarowania – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów.
5. Wyznacza się strefę o znacznie zwiększonym udziale zieleni, dla którego ustala się warunki zagospodarowania – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów.
6. Wyznacza się projektowane rzędy drzew, dla których nakazuje się realizację – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów.
7. Wyznacza się istniejący rząd drzew, dla którego nakazuje się zachowanie – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów.

## **Rozdział 7**

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

#### **§ 11**

1. W zakresie zapewnienia bezpieczeństwa ruchu lotniczego:
  - 1) zakazuje się budowy lub rozbudowy obiektów budowlanych sprzyjających występowaniu zwierząt stwarzających zagrożenie dla ruchu statków powietrznych;
  - 2) nakazuje się ograniczenie wysokości obiektów budowlanych oraz naturalnych zgodnie z wymogami przepisów odrębnych dotyczących lotnictwa; ograniczenie wysokości obejmuje również urządzenia umieszczone na obiektach budowlanych, w tym urządzenia infrastruktury i sieci telekomunikacyjnych.
2. Zakazuje się lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>.
3. Pozostałe ustalenia – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów.

## **Rozdział 8**

### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji**

#### **§ 12**

1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz obsługi komunikacyjnej terenów przyległych:
  - 1) ustala się powiązanie obszaru objętego planem z zewnętrznym układem komunikacji:
    - a) samochodowej – poprzez teren publicznie dostępnego samorządowego ciągu pieszego, oznaczonego na rysunki planu symbolem: 2KP,
    - b) pieszej i rowerowej – poprzez tereny publicznie dostępnych samorządowych ciągów pieszych KP;
  - 2) ustala się zapewnienie powiązań lokalnych kołowych i pieszych poprzez tereny publicznie dostępnych samorządowych ciągów pieszych KP;
  - 3) ustala się parametry terenów publicznie dostępnych samorządowych ciągów pieszych KP – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów.
2. W zakresie miejsc do parkowania i sposobu ich realizacji:
  - 1) nakazuje się zapewnienie miejsc do parkowania w granicach działki budowlanej lub działek budowlanych, na których zlokalizowana jest inwestycja;
  - 2) zakazuje się realizacji parkingów powierzchniowych, naziemnych zawierających więcej niż 10 miejsc postojowych na terenach zabudowy śródmiejskiej MS;
  - 3) nakazuje się zapewnienie miejsc do parkowania dla samochodów osobowych w ilości dostosowanej do programu funkcjonalno-użytkowego obiektu zgodnie z wskaźnikami ilościowymi dla strefy parkingowej I:
    - a) dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych: maksimum 1 na mieszkanie,
    - b) dla internatów, domów studenckich, schronisk turystycznych i młodzieżowych: maksimum 10 na 100 łóżek,
    - c) dla pensjonatów, domów wypoczynkowych: maksimum 25 na 100 pokoi,
    - d) dla hosteli, usług hotelarskich innych, w tym wynajmu pokoi, lokali mieszkalnych, apartamentów: maksimum 5 na 10 lokali,
    - e) dla domów dziecka, domów rencistów i emerytów, domów zakonnych, domów opieki społecznej: maksimum 6 na 100 łóżek,
    - f) dla budynków z lokalami socjalnymi, zastępczymi i tymczasowymi: maksimum 5 na 100 lokali,
    - g) dla budynków z mieszkaniami komunalnymi: maksimum 5 na 10 mieszkań,
    - h) dla obiektów handlowych lub usługowo-handlowych o powierzchni użytkowej powyżej 50 m<sup>2</sup>, a poniżej 2 000 m<sup>2</sup>: maksimum 5 na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
    - i) dla gastronomii: maksimum 10 na 100 miejsc konsumpcyjnych,
    - j) dla kin, teatrów, amfiteatrów: maksimum 10 na 1000 m<sup>2</sup> miejsc siedzących,
    - k) dla muzeów, obiektów wystawowych, wystawienniczych: maksimum 5 na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej (wystaw),
    - l) dla przychodni lekarskich i poradni: maksimum 7 na 10 gabinetów,
    - m) dla pozostałych obiektów usługowych (np. urzędy, biura o małym natężeniu ruchu): maksimum 5 na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
    - n) dla pozostałych obiektów usługowych (np. banki, usługi pocztowe i telekomunikacyjne, biura obsługi klienta i turystyczne, doradcze, instytucje finansowe, biura o dużym natężeniu ruchu, itp.): maksimum 10 na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
    - o) dla żłobków, przedszkoli: maksimum 10 na 10 sal pobytu,
    - p) dla szkół podstawowych, szkół ponadpodstawowych: maksimum 10 na 10 izb lekcyjnych,

- q) dla szkół wyższych, pomaturalnych, seminariów, podyplomowych: maksimum 13 na 100 miejsc dydaktycznych (rozumianych jako maksymalna liczba słuchaczy mogąca przebywać w jednym czasie na terenie uczelni).
- 4) Nakazuje się wyliczenie miejsc postojowych dla samochodów jako sumy miejsc postojowych wymaganych dla funkcji budynków zlokalizowanych na działce budowlanej odpowiadającym rodzajom obiektów wymienionym w pkt 3;
- 5) Nakazuje się przy określaniu ilości miejsc parkingowych dla obiektów rozbudowywanych, przebudowywanych, nadbudowywanych oraz przy zmianie sposobu użytkowania obiektu budowlanego generującego nowe miejsca postojowe – dokonania całościowego bilansu uwzględniającego zarówno część istniejącą obiektu jak i nowo projektowaną;
- 6) Nakazuje się urządzenie stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości nie mniejszej niż określona dla stanowisk postojowych wyznaczanych na drogach publicznych, strefach zamieszkania i strefach ruchu zgodnie z wymogami przepisów odrębnych dotyczących dróg publicznych;
- 7) Nakazuje się zapewnienie miejsc postojowych dla rowerów dla:
  - a) szkół podstawowych - min. 20/10 izb lekcyjnych,
  - b) szkół ponadpodstawowych – min. 30/10 izb lekcyjnych,
  - c) szkół wyższych, pomaturalnych, podyplomowych - min. 15/100 miejsc dydaktycznych,
  - d) pozostałych obiektów budowlanych z wyłączeniem budynków mieszkalnych jednorodzinnych oraz obiektów usługowych o powierzchni użytkowej nieprzekraczającej 50 m<sup>2</sup> – minimum jedno miejsce postojowe.

## **Rozdział 9**

### **Zasady modernizacji, przebudowy, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej**

#### **§ 13**

1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:
  - 1) nakazuje się wyposażenie terenów w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej w oparciu o istniejące systemy infrastruktury technicznej, ich przebudowę i rozbudowę a także budowę nowych systemów;
  - 2) nakazuje się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na terenach samorządowych ciągów pieszych KP, z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych, oraz z zastrzeżeniem pkt 3;
  - 3) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na działkach budowlanych, pod warunkiem zachowania możliwości realizacji zabudowy frontowej zgodnie z ustaleniami planu;
  - 4) wymogu pkt 2 i 3 nie stosuje się do przyłączy oraz sieci wewnętrznych;
  - 5) nakazuje się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na terenach samorządowych ciągów pieszych KP – w sposób nie wykluczający realizacji projektowanych rzędów drzew oraz zachowania istniejącego rzędu drzew, zgodnie z ustaleniami planu;
  - 6) dopuszcza się realizację kanałów zbiorczych (tuneli wieloprzewodowych) oraz kanałów technologicznych dla sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym sieci uzbrojenia podziemnego;
  - 7) zakazuje się lokalizacji naziemnych oraz nadziemnych liniowych sieci infrastruktury technicznej; zakaz nie dotyczy oświetlenia.
2. W zakresie zaopatrzenia w wodę:
  - 1) nakazuje się budowę, przebudowę i rozbudowę sieci wodociągowej w układzie pierścieniowym;

- 2) nakazuje się zaopatrzenie w wodę na cele bytowe, gospodarcze i przeciwpożarowe z sieci wodociągowej, z zastrzeżeniem pkt 3;
  - 3) dopuszcza się wykorzystanie wód opadowych i roztopowych na cele bytowe, gospodarcze i przeciwpożarowe;
  - 4) nakazuje się stosowanie parametrów sieci zgodnie z przepisami odrębnymi z zastrzeżeniem, że:
    - a) minimalna średnica przewodów sieci wodociągowej będzie nie mniejsza niż 60 mm,
    - b) parametry sieci muszą umożliwiać jej wykorzystanie do celów przeciwpożarowych;
  - 5) nakazuje się wyposażenie sieci w hydranty przeciwpożarowe, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych.
3. W zakresie odprowadzania ścieków:
- 1) nakazuje się realizację rozdzielczego systemu odprowadzania ścieków komunalnych oraz wód opadowych i roztopowych;
  - 2) nakazuje się dostosowanie istniejących kanałów ogólnospławnych dla potrzeb kanalizacji sanitarnej;
  - 3) nakazuje się odprowadzanie ścieków komunalnych oraz przemysłowych ze wszystkich obiektów budowlanych, z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych dotyczących gospodarki wodami, do sieci kanalizacji sanitarnej;
  - 4) nakazuje się stosowanie parametrów sieci zgodnie z przepisami odrębnymi z zastrzeżeniem, że dla:
    - a) kanalizacji sanitarnej grawitacyjnej minimalna średnica przewodów będzie nie mniejsza niż 160 mm,
    - b) kanalizacji sanitarnej ciśnieniowej minimalna średnica przewodów będzie nie mniejsza niż 50 mm.
4. W zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
- 1) nakazuje się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do ziemi na terenie działki budowlanej na warunkach określonych w przepisach odrębnych, z zastrzeżeniem, że w przypadku gdy warunki lokalne nie pozwalają na zagospodarowanie całości wód opadowych i roztopowych w obrębie działki budowlanej – dopuszcza się odprowadzenie ich nadmiaru do sieci kanalizacji deszczowej, na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
  - 2) nakazuje się ograniczanie ilości wód odprowadzanych do kanalizacji poprzez:
    - a) stosowanie rozwiązań sprzyjających retencjonowaniu wód opadowych i roztopowych oraz spowalniających ich odpływ do odbiorników, w szczególności poprzez stosowanie powierzchni z zielenią, powierzchni przepuszczalnych, zielonych ścian, dachów zielonych oraz wielofunkcyjnych, wykonanie niecek i zagłębień do gromadzenia wody opadowej, ogrodów deszczowych, zbiorników retencyjnych lub innych,
    - b) wprowadzanie całości lub części wód opadowych i roztopowych do ziemi na terenie działki budowlanej,
    - c) gromadzenie wód opadowych i roztopowych w zbiornikach i ich wykorzystanie na cele bytowe, gospodarcze lub przeciwpożarowe;
  - 3) nakazuje się podczyszczenie wód opadowych i roztopowych pochodzących z zanieczyszczonych powierzchni szczelnych oraz ujęcie ich w szczelne, otwarte lub zamknięte systemy kanalizacyjne przed ich odprowadzeniem do ziemi lub do sieci kanalizacji deszczowej, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych dotyczących gospodarki wodami;
  - 4) nakazuje się stosowanie parametrów sieci kanalizacji deszczowej zgodnie z przepisami odrębnymi, z zastrzeżeniem, że minimalna średnica przewodów będzie nie mniejsza niż 250 mm;



- 5) zakazuje się zagospodarowania wód opadowych i roztopowych na działce budowlanej w sposób zmieniający stosunki wodne na sąsiednich działkach budowlanych;
  - 6) zakazuje się odprowadzania nieoczyszczonych wód opadowych i roztopowych do wód lub do ziemi.
5. W zakresie zaopatrzenia w gaz:
    - 1) nakazuje się zaopatrzenie z sieci gazowej;
    - 2) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę sieci gazowej;
    - 3) nakazuje się stosowanie parametrów sieci gazowej zgodnie z przepisami odrębnymi z zastrzeżeniem, że:
      - a) minimalna średnica przewodów będzie nie mniejsza niż 32 mm,
      - b) parametry sieci muszą umożliwić wykorzystanie gazu do celów grzewczych.
  6. W zakresie zaopatrzenia w ciepło i chłód:
    - 1) nakazuje się zaopatrzenie w ciepło z sieci ciepłej, z zastrzeżeniem, że:
      - a) dopuszcza się zaopatrzenie z indywidualnych źródeł ciepła wykorzystujących jako źródło energii gaz – w przypadku braku możliwości podłączenia do sieci ciepłej,
      - b) dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła wykorzystujących odnawialne źródła energii, w szczególności: kolektory słoneczne, pompy ciepła oraz urządzenia kogeneracyjne, z zachowaniem ustaleń w zakresie odnawialnych źródeł energii, określonych w ust. 9,
      - c) dopuszcza się użytkowanie istniejących źródeł ciepła opalanych węglem lub produktami ropopochodnymi do czasu podłączenia obiektu budowlanego do sieci ciepłej lub gazowej,
      - d) zakazuje się realizacji nowych źródeł ciepła opalanych węglem, innymi paliwami stałymi lub produktami ropopochodnymi;
    - 2) dopuszcza się zaopatrzenie w chłód z indywidualnych źródeł chłodu, z zachowaniem ustaleń w zakresie lokalizowania obiektów i urządzeń technicznych, określonych w § 7 ust. 8.
  7. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
    - 1) nakazuje się zaopatrzenie w energię elektryczną:
      - a) z sieci elektroenergetycznej,
      - b) wytwarzaną z wykorzystaniem odnawialnych źródeł energii, z zachowaniem ustaleń w zakresie odnawialnych źródeł energii, określonych w ust. 9,
      - c) z urządzeń kogeneracyjnych zasilanych z sieci gazowej;
    - 2) nakazuje się budowę, przebudowę i rozbudowę sieci elektroenergetycznej w systemie kablowym (doziemnym); nakaz nie dotyczy linii zasilających place budowy;
    - 3) nakazuje się budowę i rozbudowę sieci elektroenergetycznej w postaci: stacji transformatorowych, linii kablowych oraz oświetlenia ulic, z zachowaniem ustaleń w zakresie lokalizowania obiektów i urządzeń technicznych, określonych w § 7 ust. 8.
  8. W zakresie telekomunikacji:
    - 1) nakazuje się zasilanie odbiorców w oparciu o istniejącą i projektowaną infrastrukturę przewodową i bezprzewodową;
    - 2) nakazuje się budowę i montaż urządzeń radiowych sieci telekomunikacyjnych, w tym anten i stacji bazowych, z zachowaniem ustaleń w zakresie lokalizowania obiektów i urządzeń technicznych, określonych w § 7 ust. 8;
    - 3) zakazuje się lokalizacji nowych napowietrznych linii telekomunikacyjnych.
  9. W zakresie wykorzystania odnawialnych źródeł energii:
    - 1) dopuszcza się wyłącznie urządzenia:
      - a) wykorzystujących energię wiatru – o mocy nieprzekraczającej 0,5kW,
      - b) wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii, innych niż wiatr – o mocy nieprzekraczającej 100kW;

- 2) dopuszcza się lokalizację urządzeń wymienionych w pkt 1, z zachowaniem ustaleń w zakresie lokalizowania obiektów i urządzeń technicznych, określonych w § 7 ust. 8;
- 3) dopuszcza się lokalizację urządzeń wytwarzających energię z promieniowania słonecznego, w szczególności: ogniw fotowoltaicznych i paneli słonecznych – wyłącznie na dachach budynków, z zachowaniem ustaleń w zakresie lokalizowania obiektów i urządzeń technicznych, określonych w § 7 ust. 8.

## **Rozdział 10**

### **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości**

#### **§ 14.**

1. Na obszarze planu nie oznacza się granic obszarów, określonych w przepisach odrębnych, wymagających obowiązkowego przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.
2. Ustala się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziałów nieruchomości na obszarze planu – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów, z zastrzeżeniem, że:
  - 1) dla działek wydzielanych w granicach zespołu urbanistyczno-architektonicznego, wpisanego do rejestru zabytków, o którym mowa w § 9 ust. 1 pkt 1 – nakazuje się realizację podziałów z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków;
  - 2) dla działek wydzielanych pod urządzenia infrastruktury technicznej, pod dojścia lub dojazdy oraz w celu polepszenia warunków zagospodarowania działki sąsiedniej – dopuszcza się inne wartości parametrów, niż podane w ustaleniach szczegółowych.

## **Rozdział 11**

### **Granice obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej**

#### **§ 15**

1. Granicami obszaru rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej ustala się granice obszaru objętego planem.

## **Rozdział 12**

### **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów**

#### **§ 16**

1. W zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – dopuszcza się wykorzystanie terenów i obiektów w sposób dotychczasowy, w zakresie zachowania funkcji terenu, formy zabudowy i zagospodarowania terenu, do czasu ich zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu.
2. Ustala się warunki lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów.

## **Dział II**

### **Ustalenia szczegółowe**

#### **Rozdział 1**

##### **Ustalenia szczegółowe dla terenów MS**

#### **§ 17**

1. Dla terenów zabudowy śródmiejskiej, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1.1MS, 2.1MS, 2.2MS, 3.1MS, 3.2MS, 3.3MS, 4.1MS, 4.2MS i 4.3MS** – obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. Ustala się przeznaczenia terenu:
  - 1) przeznaczenie podstawowe:
    - a) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
    - b) usługi z zakresu: biur, kultury, wystawiennictwa, administracji, usług obsługi finansowej, poczty i telekomunikacji,
    - c) usługi zakwaterowania turystycznego z zakresu: hoteli, pensjonatów i domów wycieczkowych;
  - 2) przeznaczenie uzupełniające:
    - a) usługi z zakresu: handlu detalicznego (z wyłączeniem stacji paliw i myjni samochodowych), gastronomii, sportu, rzemiosła (z wyjątkiem warsztatów samochodowych), zdrowia (z wyjątkiem szpitali) oraz edukacji,
    - b) usługi zakwaterowania zbiorowego z zakresu: internatów i domów studenckich, domów opieki społecznej,
    - c) usług zakwaterowania turystycznego z zakresu: pokoi gościnnych, w tym hosteli oraz wynajmu mieszkań i apartamentów.
3. W zakresie zasad kształtowania zabudowy, gabarytów obiektów oraz warunków i wskaźników zagospodarowania terenu:
  - 1) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej:
    - a) dla terenu: 1.1MS – 100%,
    - b) dla terenu: 2.1MS i 4.2MS – 90%,
    - c) dla terenów: 3.1MS i 3.3MS – 80%,
    - d) dla terenów: 2.2MS, 3.2MS, 4.1MS i 4.3MS – 65%;
  - 2) ustala się, w zakresie intensywności zabudowy:
    - a) dla terenu 1.1MS:
      - minimalną intensywność zabudowy: 1,0,
      - maksymalną intensywność zabudowy: 6,3,
      - maksymalną intensywność zabudowy nadziemnej: 5,3,
    - b) dla terenów: 2.1MS i 3.1MS:
      - minimalną intensywność zabudowy: 1,0,
      - maksymalną intensywność zabudowy: 4,9,
      - maksymalną intensywność zabudowy nadziemnej: 3,9,
    - c) dla terenu 2.2MS:
      - minimalną intensywność zabudowy: 1,0,
      - maksymalną intensywność zabudowy: 4,2,
      - maksymalną intensywność zabudowy nadziemnej: 3,3,
    - d) dla terenów: 3.2MS i 4.1MS
      - minimalną intensywność zabudowy: 1,0,
      - maksymalną intensywność zabudowy: 3,6,
      - maksymalną intensywność zabudowy nadziemnej: 2,7,
    - e) dla terenu 3.3MS:
      - minimalną intensywność zabudowy: 1,0,
      - maksymalną intensywność zabudowy: 2,9,
      - maksymalną intensywność zabudowy nadziemnej: 2,0;
    - b) dla terenu 4.2MS:
      - minimalną intensywność zabudowy: 1,0,
      - maksymalną intensywność zabudowy: 3,7,
      - maksymalną intensywność zabudowy nadziemnej: 2,8,
    - c) dla terenu 4.3MS:
      - minimalną intensywność zabudowy: 1,0,

- maksymalną intensywność zabudowy: 4,6,
  - maksymalną intensywność zabudowy nadziemnej: 3,7;
- 3) ustala się w minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
    - a) dla terenów: 1.1MS, 2.1MS, 3.1MS, 3.3MS i 4.2MS – 10,0%,
    - b) dla terenów: 2.2MS, 3.2MS, 4.1MS i 4.3MS – 15,0%,
  - 4) dla terenów: 2.1MS, 2.2MS, 3.2MS, 3.3MS, 4.1MS, 4.2MS i 4.3MS – nakazuje się zagospodarować minimum 5,0% powierzchni działki budowlanej formie skupisk zieleni na gruncie rodzimym:
    - a) średniowysokiej i wysokiej, w tym drzew i krzewów,
    - b) o minimalnej powierzchni: 20,0 m<sup>2</sup>,
    - c) minimalnej szerokości: 3,0 m;
  - 5) ustala się minimalną wysokość zabudowy oraz minimalną liczbę kondygnacji:
    - a) dla zabudowy frontowej – minimalną wysokość: 12,0 m i minimalną liczbę kondygnacji nadziemnych: 3, z zastrzeżeniem, że dla:
      - zabudowy istniejącej – nie ustala się minimalnej wysokości i liczby kondygnacji,
      - zabudowy od strony linii zabudowy nieprzekraczalnych – nie ustala się minimalnej wysokości i liczby kondygnacji,
      - zabudowy na odcinkach stanowiących maksymalnie 20% długości danej elewacji frontowej – dopuszcza się minimalną wysokość: 3,0 m i minimalną liczbę kondygnacji: 1,
    - b) dla pozostałej zabudowy – nie ustala się minimalnej wysokości i liczby kondygnacji,
  - 6) ustala się maksymalną wysokość zabudowy i maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych:
    - a) dla terenów, z zastrzeżeniem lit. b i c:
      - dla terenów 2.1MS i 2.2MS – maksymalna wysokość: 17,5 m i maksymalna liczba kondygnacji: 5,
      - dla terenów: 1.1 MS, 3.1MS, 3.2MS, 3.3 MS, 4.1MS i 4.2MS – maksymalna wysokość: 14,5 m i maksymalna liczba kondygnacji: 4,
    - b) dla stref realizacji wyżek zabudowy – dopuszcza się zwiększenie maksymalnej wysokości zabudowy do 20,5 m i maksymalnej liczby kondygnacji nadziemnych do 6,
    - c) dla stref realizacji dominant – dopuszcza się zwiększenie:
      - dla strefy „D1” – maksymalnej wysokości zabudowy do 32,5 m i maksymalnej liczby kondygnacji do 10,
      - dla strefy „D2” – maksymalna wysokość: 26,5 m i maksymalna liczba kondygnacji: 8,
      - dla strefy „D3” – maksymalna wysokość: 32,5 m i maksymalna liczba kondygnacji: 10,
      - dla strefy „D4” – maksymalna wysokość: 23,5 m i maksymalna liczba kondygnacji: 7,
      - dla strefy „D5” – maksymalna wysokość: 29,5 m i maksymalna liczba kondygnacji: 9,
  - 7) ustala się liczbę kondygnacji podziemnych – maksimum 2;
  - 8) ustala się wysokość gzymsu głównego (wieńczącego) elewacji frontowej, mierzoną w jego najwyższym punkcie:
    - a) dla terenów: 1.1MS, 2.1MS, 2.2MS, 2.3 MS – jak wysokość maksymalna zabudowy,
    - b) dla terenów: 3.1MS, 3.2MS, 3.3MS, 4.1MS, 4.2MS, 4.3MS – jak wysokość maksymalna zabudowy, z zastrzeżeniem, że dla elewacji frontowych od strony linii rozgraniczających pokrywających się z granicami obszaru objętego planem – pomiędzy 7,0 m a 10,5 m;
  - 9) ustala się geometrię dachów – dachy płaskie, w tym tarasy oraz dachy zielone, z zastrzeżeniem że:

- a) dla budynków lub ich części, o liczbie kondygnacji nie większej niż 4 – dopuszcza się również dachy strome, o kącie nachylenia: 25° - 40° i kalenicy głównej równoległej w stosunku do linii zabudowy; w połaciach tych dopuszcza się lokalizację lukarn:
    - o dachach płaskich lub spadzistych oraz materiale i kolorze pokrycia zastosowanym na reszcie dachu,
    - o ścianach wykończonych w materiale i kolorze zastosowanym na elewacji lub jako pokrycie dachu,
  - b) dla połaci dachowych zlokalizowanych na terenach: 3.1MS, 3.2MS, 3.3MS, 4.1MS, 4.2MS od strony linii rozgraniczających pokrywających się z granicami obszaru objętego planem – nakazuje się stosować dachy strome, o kącie nachylenia: 25° - 40° i kalenicy głównej równoległej w stosunku do linii zabudowy; w połaciach tych dopuszcza się lokalizację lukarn:
    - o dachach płaskich lub spadzistych oraz materiale i kolorze pokrycia zastosowanym na reszcie dachu,
    - o ścianach wykończonych w materiale i kolorze zastosowanym na elewacji lub jako pokrycie dachu,
4. Ustala się zasady lokalizacji obiektów tymczasowych – zakazuje się lokalizacji, w pasie terenu przeznaczonym na realizację zabudowy frontowej, innych obiektów tymczasowych niż:
- a) sezonowe ogródki gastronomiczne, z zastrzeżeniem, że zakazuje się form kubaturowych,
  - b) obiekty stanowiące zaplecze budowy – wyłącznie na czas trwania budowy.
5. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:
- 1) wskazuje się obiekt, podlegający ochronie poprzez wpis do rejestru zabytków – dom przy ul. Bielskiej 25, wpisany do rejestru w dniu 25 maja 1975 r. pod numerem 182/1269 W, oznaczony na rysunku planu symbolem R1;
  - 2) obejmuje się ochroną, wpisane do gminnej ewidencji zabytków, obiekty:
    - a) dom przy ul. Ostatniej 6, wpisany do gminnej ewidencji zabytków pod numerem 277, oznaczony na rysunku planu symbolem E1, dla którego dopuszcza się przebudowę, rozbudowę i nadbudowę na zasadach określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony zabytków oraz budownictwa, z zastrzeżeniem, że:
      - zakazuje się termomodernizacji ścian elewacji frontowych od zewnątrz,
      - nakazuje się zachowanie układu elewacji frontowej pierwszego piętra, w szczególności: gzymsu oraz okien wraz z ich detalami,
      - dopuszcza się zmianę układu otworów okiennych i drzwiowych w parterze elewacji frontowej, w szczególności poprzez zmianę ich wymiarów oraz likwidację,
      - dopuszcza się nadbudowę, z zastrzeżeniem, że nowe okna i lukarny należy lokalizować w osi istniejących okien pierwszego piętra,
    - b) dom przy ul. Bielskiej 27, wpisany do gminnej ewidencji zabytków pod numerem 82, oznaczony na rysunku planu symbolem E2, dla którego dopuszcza się przebudowę, rozbudowę i nadbudowę na zasadach określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony zabytków oraz budownictwa, z zastrzeżeniem, że:
      - zakazuje się termomodernizacji ścian elewacji frontowych od zewnątrz,
      - zakazuje się zmiany układu otworów okiennych i drzwiowych w elewacji frontowej, w szczególności: zmiany wymiarów, likwidacji oraz wprowadzania nowych otworów,
      - dopuszcza się nadbudowę, z zastrzeżeniem, że należy zachować istniejącą attykę wraz z jej detalem,
    - c) młyn parowy przy ul. Bielskiej 45, wpisany do gminnej ewidencji zabytków pod numerem 85, oznaczony na rysunku planu symbolem E3, dla którego dopuszcza się

przebudowę, rozbudowę i nadbudowę na zasadach określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony zabytków oraz budownictwa, z zastrzeżeniem, że:

- zakazuje się termomodernizacji ścian elewacji frontowych od zewnątrz,
  - dopuszcza się nadbudowę wyłącznie w formie adaptacji poddasza,
  - dopuszcza się zmianę wymiarów otworów okiennych w elewacji frontowej, przy czym otwory należy lokalizować w osi symetrii wyznaczonej przez dwie sąsiednie lizeny, a wymiary i poziomy wszystkich okien powinny być takie same na obu elewacjach frontowych,
  - dopuszcza się: likwidację, zmianę wymiarów oraz wprowadzenie nowych otworów drzwiowych w elewacji frontowej, przy czym nowe i przebudowywane drzwi należy lokalizować w osi symetrii wyznaczonej przez dwie sąsiednie lizeny, a wymiary i poziomy nadproża wszystkich drzwi powinny być takie same na obu elewacjach frontowych,
  - zakazuje się lokalizacji balkonów i loggii w elewacji frontowej,
  - dopuszcza się odtworzenie oryginalnego wykończenia elewacji w postaci nieotynkowanego muru z czerwonej cegły, wraz z oryginalnym detalem lizen, gzymsów i okien, z zastrzeżeniem, że rozwiązania muszą być zgodne z oryginalnym wystrojem elewacji, ustalonym na podstawie badań architektonicznych oraz kwerendy materiałów archiwalnych;
- 3) wyznacza się strefę „W” ochrony archeologicznej, w granicach oznaczonych na rysunku planu, dla której nakazuje się realizację robót ziemnych z uwzględnieniem przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków;
  - 4) wyznacza się krajobraz kulturowy miasta, w granicach obszaru objętego planem, dla którego nakazuje się kształtowanie zabudowy na zasadach określonych w planie.
6. Ustala się warunki scalania i podziału nieruchomości, parametry działek budowlanych uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:
    - 1) minimalną powierzchnię działki – 600,00 m<sup>2</sup>;
    - 2) minimalną szerokość frontu działki – 20,0 m;
    - 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – 70° - 110°.
  7. Ustala się zasady realizacji systemów infrastruktury technicznej – zgodnie z § 13.
  8. W zakresie obsługi komunikacyjnej terenów:
    - 1) nakazuje się obsługę komunikacyjną z przyległych dróg publicznych, położonych poza granicami obszaru objętego planem, z zastrzeżeniem pkt 2;
    - 2) dopuszcza się obsługę komunikacyjną terenów z publicznie dostępnych samorządowych ciągów pieszych KP.
  9. Ustala się wymaganą liczbę miejsc do parkowania – zgodnie z § 12 ust. 2.
  10. Ustala się stawkę procentową stanowiącą podstawę do ustalenia opłaty od wzrostu wartości nieruchomości – 30%.

## **Rozdział 2**

### **Ustalenia szczegółowe dla terenów KP**

#### **§ 18**

1. Dla terenów publicznie dostępnych samorządowych ciągów pieszych, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KP**, **2KP**, **3KP** i **4KP**, obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.
2. Ustala się przeznaczenie terenów:
  - 1) przeznaczenie podstawowe:
    - a) ciągi piesze,
    - b) dojścia i dojazdy do sąsiednich działek budowlanych;
  - 2) przeznaczenie uzupełniające:

- a) tereny rekreacji,
  - b) drogi rowerowe,
  - c) zieleni urządzona,
  - d) miejsca postojowe dla samochodów i rowerów,
  - e) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.
3. W zakresie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu, zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz wskaźników zagospodarowania terenu:
- 1) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających:
    - a) dla terenu 1KP – zmienną: od 14,3 m do 35,5 m, zgodnie z rysunkiem planu,
    - b) dla terenu 2KP – zmienną: od 15,0 m do 20,8 m, zgodnie z rysunkiem planu,
    - c) dla terenu 3KP – zmienną: od 17,7 m do 29,2 m, zgodnie z rysunkiem planu,
    - d) dla terenu 4KP – zmienną: od 13,5 m do 16,7 m, zgodnie z rysunkiem planu;
  - 2) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
    - a) dla terenu 1KP – minimum 15%,
    - b) dla terenów: 2KP, 3KP i 4KP – minimum 5%;
  - 3) dla stacji transformatorowych oraz miejsc gromadzenia odpadów stałych – zakazuje się lokalizacji w formie obiektów nadziemnych, z zastrzeżeniem, że dopuszcza się nadziemne części tych obiektów:
    - a) służące ich wentylacji i obsłudze technicznej,
    - b) pozwalających na wrzut odpadów do podziemnego zbiornika;
  - 4) dla zagospodarowania terenu:
    - a) nakazuje się, w przestrzeni każdego ciągu, zapewnić przebieg drogi pożarowej dla zabudowy zlokalizowanej na przyległych terenach MS, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi dróg pożarowych oraz budownictwa,
    - b) nakazuje się kształtowanie przestrzeni jako dostępnej architektonicznie dla osób ze szczególnymi potrzebami, w tym osób z niepełnosprawnością ruchową, poprzez zapewnienie:
      - pasów ruchu pieszego – prowadzonych równoległe do elewacji frontowych przyległej zabudowy oraz wolnych od przeszkód w postaci stałych elementów zagospodarowania; szerokość pojedynczego pasa nie może być mniejsza niż 1,8 m, z zastrzeżeniem, że dopuszcza się miejscowe zwężenie do szerokości 1,0 m na odcinku nie dłuższym niż 2,0 m,
      - nawierzchni – jako: równej, antypoślizgowej, twardej, stabilnej oraz pozbawionej barier architektonicznych w postaci: krawężników, schodów i progów, z zastrzeżeniem, że dopuszcza się rozwiązania zastępcze, niwelujące powstałe różnice wysokości, w tym pochylnie i rampy,
    - c) zakazuje się lokalizacji stałych elementów zagospodarowania terenu w sposób uniemożliwiający obsługę komunikacyjną przyległych terenów zabudowy śródmiejskiej MS;
  - 5) dla stref wymagających spójnego zagospodarowania, których granice oznaczono na rysunku planu – nakazuje się kształtowanie zagospodarowania, jako całości kompozycyjnej z zastosowaniem spójnych rozwiązań materiałowych nawierzchni, jednolitej stylistyki elementów wyposażenia, w tym oświetlenia, oraz harmonijnego ukształtowania zieleni;
  - 6) dla stref o zwiększonym udziale zieleni, których granice oznaczono na rysunku planu – nakazuje się:
    - a) zagospodarowanie minimum 10% powierzchni strefy, w obrębie danej działki budowlanej, w formie skupisk zieleni niskiej, średniowysokiej i wysokiej, w tym w formie ogrodów deszczowych,
    - b) dla terenów utwardzonych stosowanie nawierzchni rozbieralnych,

- c) kształtowanie strefy w formie przestrzeni sprzyjającej miejskiemu wypoczynkowi, w szczególności poprzez lokalizację miejsc siedzących;
- 7) dla strefy o znacznie zwiększonym udziale zieleni, której granice oznaczono na rysunku planu – obowiązują ustalenia jak dla stref o zwiększonym udziale zieleni, z zastrzeżeniem, że skupiska zieleni muszą stanowić minimum 25% powierzchni strefy, przy czym 10% powierzchni strefy nakazuje się zagospodarować jako skupiska zieleni w formie ogrodów deszczowych;
- 8) dla projektowanych rzędów drzew, których przebieg oznaczono na rysunku planu:
  - a) nakazuje się realizację nasadzeń drzew w formie szeregu, w którym poszczególne drzewa lokalizowane są w jednej linii, w rozstawie, mierzonym w osi pni – maksymalnie do 15,0 m,
  - b) nakazuje się realizację poszczególnych nasadzeń drzew w:
    - pasach zieleni niskiej lub średniowysokiej o szerokości minimalnej: 2,0 m,
    - przestrzeni o wymiarach minimalnych: 1,5 x 1,5 m lub o minimalnej średnicy 1,5 m, dla której dopuszcza się stosowanie: osłon poziomych i pionowych, systemów nawadniających i napowietrzających oraz barierek ochronnych,
  - c) dopuszcza się:
    - zmianę lokalizacji rzędu względem osi ciągu pieszego,
    - indywidualny dobór w ramach rzędu: liczby, rozstawu, gatunku i odmiany drzew, z zastrzeżeniem, że należy stosować gatunki i odmiany odporne na niesprzyjające warunki środowiska miejskiego;
- 9) dla istniejącego rzędu drzew, którego przebieg oznaczono na rysunku planu:
  - a) nakazuje się zachowanie oraz uzupełnienie rzędu – w formie szeregu drzew, zlokalizowanych w jednej linii, z zastrzeżeniem lit. b i c,
  - b) nakazuje się, przy uzupełnianiu lub wymianie poszczególnych drzew – zastosowanie drzew jednego gatunku i odmiany,
  - c) dopuszcza się, przy uzupełnianiu lub wymianie poszczególnych drzew – zmianę odległości pomiędzy drzewami w rzędzie, z zastrzeżeniem, że odległość ta, mierzona w osi pni, nie może być większa niż 15,0 m.
- 4. Ustala się zasady lokalizacji obiektów tymczasowych:
  - 1) dopuszcza się obiekty tymczasowe, w formie:
    - a) sezonowych ogródków gastronomicznych, dla których:
      - dopuszcza się lokalizację na okres maksymalnie 9 miesięcy w ciągu roku,
      - zakazuje się form kubaturowych,
      - dopuszcza się elementy wygradzające,
    - b) obiektów związanych z organizacją imprez i wydarzeń:
      - stoisk i pawilonów handlowo-usługowych – wyłącznie na czas trwania imprezy, lecz nie dłużej niż na 3 dni,
      - obiektów związanych z usługami kultury, sportu i rekreacji – wyłącznie na czas trwania imprezy, lecz nie dłużej niż na 3 dni,
    - c) obiektów stanowiących zaplecze budowy – wyłącznie na czas trwania budowy;
  - 2) zakazuje się lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych, w sposób kolidujący z pasami ruchu pieszego, o których mowa w ust.6 pkt 1; zastrzeżenie nie dotyczy obiektów tymczasowych stanowiących zaplecze budowy;
  - 3) zakazuje się lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych, w sposób uniemożliwiający obsługę komunikacyjną terenów przyległych.
- 5. W zakresie zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:
  - 1) wskazuje się, podlegający ochronie poprzez wpis do rejestru zabytków – Zespół urbanistyczno-architektoniczny oraz warstwy kulturowe miasta Płocka, wpisany do rejestru



- zabytków w dniu 16 listopada 1959 r. pod numerem 51/182/59 W, którego granice oznaczono na rysunku planu;
- 2) wyznacza się strefę „A” pełnej ochrony konserwatorskiej, w granicach oznaczonych na rysunku planu, dla której nakazuje się kształtowanie przestrzeni publicznych na zasadach określonych w planie;
  - 3) wyznacza się strefę „W” ochrony archeologicznej, w granicach oznaczonych na rysunku planu, dla której nakazuje się realizację robót ziemnych z uwzględnieniem przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków;
  - 4) wyznacza się krajobraz kulturowy miasta, w granicach obszaru objętego planem, dla którego nakazuje się kształtowanie przestrzeni publicznych na zasadach określonych w planie.
6. Ustala się warunki scalania i podziału nieruchomości, parametry działek budowlanych uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:
- 1) minimalną powierzchnię działki – 3300,0 m<sup>2</sup>;
  - 2) minimalną szerokość frontu działki – 15,00 m;
  - 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – 70° - 120°.
7. Ustala się zasady realizacji systemów infrastruktury technicznej – zgodnie z § 13.
8. Ustala się stawkę procentową stanowiącą podstawę do ustalenia opłaty od wzrostu wartości nieruchomości – 1%.

### **Dział III Przepisy końcowe**

#### **§ 19**

1. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Płocka.

#### **§ 20**

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

**Przewodniczący Rady Miasta Płocka**