

UCHWAŁA NR 765/XLVI/2018
RADY MIASTA PŁOCKA

z dnia 26 kwietnia 2018 r.

**w sprawie uchwalenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Śródmieście-Wschód”
w Płocku**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 roku poz. 1073 i 1566) 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 2017 roku poz. 1875 i 2232, z 2018 roku poz. 130) w związku z uchwałą Nr 363/XXX/2016 Rady Miasta Płocka z dnia 28 czerwca 2016 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Śródmieście-Wschód” 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:

Rozdział 1.

Zakres obowiązywania planu

§ 1. 1. Uchwała się Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Śródmieście-Wschód” w Płocku, zwany dalej „planem”.

2. Granice obszaru objętego planem, oznaczone na rysunku planu, stanowiącym załącznik Nr 1 do uchwały, przebiegają:

- 1) od północy - północna linia rozgraniczająca Al. Jachowicza i Al. Piłsudskiego;
- 2) od wschodu - zachodnia granica Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zawartego pomiędzy ul. Spółdzielczą, ul. Oaza, ul. Maneżową, ul. Spółdzielczą, ul. Wyszogrodzką i Alejami Piłsudskiego w Płocku i zachodnia granica Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Płocku pomiędzy ulicami Maneżową, Strzelecką, Wyszogrodzką i Saperską;
- 3) od południa – północna granica Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Płocku pomiędzy ulicami Maneżową, Saperską, Wyszogrodzką i Spółdzielczą oraz północna granica Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Płocku pomiędzy ulicami Maneżową, Strzelecką, Wyszogrodzką i Saperską, południowa linia rozgraniczająca ulic: Wyszogrodzkiej, Kolegialnej i Padlewskiego;
- 4) od zachodu – zachodnia granica działek o numerach ewidencyjnych gruntów: 353/4, 352/4, 577/4, 595, 581/1, 591, 579/7, część działki 590 i zachodnia linia rozgraniczająca ulicy Gradowskiego.

3. Integralną częścią uchwały są:

- 1) rysunek planu, sporządzony w skali 1: 1 000;
- 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) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o spadku nieprzekraczającym 15°;
- 2) **GEZ** – należy przez to rozumieć Gminną Ewidencję Zabytków;
- 3) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania ustalone niniejszym planem;
- 4) **linii zabudowy nieprzekraczalnej** – należy przez to rozumieć wyznaczony na rysunku planu rodzaj linii określającej najmniejszą dopuszczalną odległość ściany budynku od linii rozgraniczających; nie dotyczy to części podziemnych budynków; okapy i gzymsy mogą wykraczać za tą linię o nie więcej niż 0,8 m,

natomiast części budynku, takie jak balkony, galerie, tarasy, schody zewnętrzne, pochylnie i rampy mogą wykraczać za tą linię o nie więcej niż 1,5 m;

- 5) **linii zabudowy obowiązującej** – należy przez to rozumieć wyznaczony na rysunku planu rodzaj linii określającej obowiązującą odległość ściany budynku od linii rozgraniczających, bez prawa przekraczania tej linii, i dodatkowo określające obowiązek sytuowania bezpośrednio przy tej linii lica elewacji na co najmniej 70% jej szerokości od strony tych linii; nie dotyczy to części podziemnych budynków; okapy i gzymsy mogą wykraczać za tą linię o nie więcej niż 0,8 m, natomiast części budynku, takie jak balkony, galerie, tarasy, schody zewnętrzne, pochylnie i rampy mogą wykraczać za tą linię o nie więcej niż 1,5 m; obowiązek sytuowania lica elewacji frontowej budynku bezpośrednio przy linii zabudowy obowiązującej nie dotyczy budynków i ich części zlokalizowanych od nich w odległości większej niż 20,0 m;
- 6) **linii zabudowy stycznej** – należy przez to rozumieć wyznaczony na rysunku planu rodzaj linii określającej najmniejszą dopuszczalną odległość ściany budynku od linii rozgraniczających i dodatkowo określające obowiązek sytuowania bezpośrednio przy tej linii przynajmniej jednego punktu obrysu zewnętrznego ścian budynku; nie dotyczy to części podziemnych budynków; okapy i gzymsy mogą wykraczać za tą linię o nie więcej niż 0,8 m, natomiast części budynku, takie jak balkony, galerie, tarasy, schody zewnętrzne, pochylnie i rampy mogą wykraczać za tą linię o nie więcej niż 1,5 m; obowiązek sytuowania przynajmniej jednego punktu obrysu zewnętrznego ścian budynku bezpośrednio przy linii zabudowy stycznej nie dotyczy budynków i ich części zlokalizowanych od nich w odległości większej niż 20,0 m;
- 7) **miejsce zmiany linii zabudowy** – wskazany na rysunku planu punkt, w którym następuje zmiana rodzaju linii zabudowy;
- 8) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu biologicznie czynnego, określonego w przepisach odrębnych z zakresu budownictwa;
- 9) **przeznaczeniu terenu** – należy przez to rozumieć ustalony planem sposób zagospodarowania i użytkowania terenu, wyznaczony liniami rozgraniczającymi;
- 10) **systemie NCS** – należy przez to rozumieć Naturalny System Barw (Natural Color System) – system opisu barw opracowany przez Skandynawski Instytut Barwy S.A. w Sztokholmie, opisujący kolory przez nadanie im jednoznacznych notacji określających procentową zawartość kolorów (żółtego, czerwonego, niebieskiego i zielonego), koloru białego i czarnego oraz chromatyczności koloru. W zapisie numerycznym koloru pierwsze dwie cyfry świadczą o procentowej domieszce czerni, zaś dwie kolejne o poziomie chromatyczności;
- 11) **teren** – należy przez to rozumieć obszar objęty ustaleniami planu o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony symbolem, w którym litery oznaczają przeznaczenie terenu, a liczby oznaczają numer terenu wyróżniający go z terenów o tym samym przeznaczeniu w obszarze;
- 12) **wysokość zabudowy** – należy przez to rozumieć:
 - a) wysokość budynków odpowiadająca wysokości budynków mierzonej zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) wysokość pozostałych obiektów budowlanych, odpowiadająca wysokości mierzonej od najniższej położonego punktu w jego obrysie do najwyższej położonego punktu obiektu – zgodna z wymogami przepisów odrębnych nieprzekraczająca 100,0 m;
- 13) **zabudowie użyteczności publicznej** – należy przez to rozumieć jeden budynek użyteczności publicznej lub ich zespół.

2. Pojęcia i określenia użyte w ustaleniach planu, a nie zdefiniowane w ust. 1 należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

§ 3. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) linie zabudowy obowiązujące;
- 4) linie zabudowy styczne;
- 5) linie zabudowy nieprzekraczalne;

- 6) miejsce zmiany linii zabudowy;
- 7) przeznaczenie terenów;
- 8) strefy zieleni;
- 9) strefa ochronna magistrali wodociągowej;
- 10) granica pomiędzy strefą parkingową II i strefą parkingową III;
- 11) granica krajobrazu kulturowego miasta;
- 12) granica priorytetowych obszarów przestrzeni publicznych o znaczeniu ogólnomiejskim.

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

3. Na rysunku planu oznaczono granice terenu zamkniętego, terenu zamkniętego stanowiącego kompleks wojskowy nr 0242 ustalonego przez ministra właściwego do spraw obrony narodowej.

§ 4. 1. Przedmiotem ustaleń planu jest określenie:

- 1) przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, zasad kształtowania krajobrazu;
- 4) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych;
- 5) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 6) zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu;
- 7) granic i sposobów zagospodarowania obiektów lub terenów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów;
- 8) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 9) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 10) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 11) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 12) stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy;
- 13) kolorystyki obiektów budowlanych oraz pokrycia dachów;
- 14) granic terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym;
- 15) minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych.

2. Na obszarze planu nie określono zasad ochrony dóbr kultury współczesnej, o których mowa w art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ze względu na ich nie występowanie w obszarze.

Rozdział 2.

Ustalenia ogólne dla całego obszaru

§ 5. Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenu

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

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: **MN**;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej: **MW**;
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej: **MNU**;
- 4) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zabudowy usługowej: **MWU**;
- 5) tereny zabudowy usługowej: **U**;

- 6) teren sportu i rekreacji: **US**;
- 7) tereny zieleni urządzonej: **ZP**;
- 8) teren infrastruktury technicznej - elektroenergetyka: **E**;
- 9) teren ciągu pieszego: **KDP**;
- 10) teren parkingu: **KS**;
- 11) tereny komunikacji:
 - a) tereny dróg publicznych:
 - tereny ulic zbiorczych: **KDZ**,
 - tereny ulic lokalnych: **KDL**,
 - tereny ulic dojazdowych: **KDD**;
 - b) tereny dróg wewnętrznych: **KDW**.

2. Ustala się granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym - linie rozgraniczające tereny ulic zbiorczych.

3. Ustala się granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym:

- 1) linie rozgraniczające tereny ulic: lokalnych, dojazdowych, teren parkingu, tereny zieleni urządzonej, teren sportu i rekreacji, teren ciągu pieszego, teren infrastruktury technicznej – elektroenergetyka;
- 2) obszar w granicach strefy ochronnej magistrali wodociągowej.

4. Dopuszcza się realizację inwestycji celu publicznego na terenach innych, niż wymienione w ust. 2 i 3, w ramach przeznaczenia i warunków zagospodarowania terenu określonych dla poszczególnych terenów w ustaleniach szczegółowych.

§ 6. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

1. W granicach krajobrazu kulturowego miasta, oznaczonego na rysunku planu, na obszarze funkcjonalnego śródmieścia, ustala się:

- 1) realizację zabudowy jako zabudowy śródmiejskiej, w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu budownictwa,
- 2) lokalizację nowych budynków jako zabudowy śródmiejskiej uzupełniającej, w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu budownictwa.

2. Ustala się na wyznaczonych terenach realizację zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnego z ustalonym przeznaczeniem terenu, o ile takie ustalono, oraz towarzyszących im obiektów takich jak: infrastruktura techniczna, parkingi, obiekty małej architektury, zieleń oraz obiekty związane z obsługą obiektów o funkcji zgodnej z ustalonym przeznaczeniem terenu.

3. Ustala się przebieg linii zabudowy obowiązujących, linii zabudowy nieprzekraczalnych oraz linii zabudowy stycznych zgodnie z rysunkiem planu.

4. Ustala się możliwość lokalizacji budynków bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów; ustalenia te nie ograniczają możliwości lokalizacji budynków bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną lub w odległości 1,5 m od granicy wynikających z przepisów odrębnych z zakresu budownictwa.

5. Nakazuje się lokalizację budynków w obszarze przy łącznym spełnieniu wymogów wynikających z wyznaczonych w planie, oznaczonych na rysunku planu: linii zabudowy obowiązujących, linii zabudowy nieprzekraczalnych, linii zabudowy stycznych, stref zieleni, strefy ochronnej magistrali wodociągowej, wymogów przepisów odrębnych z zakresu budownictwa oraz ochrony środowiska.

6. Ustala się zasady kształtowania ładu przestrzennego poprzez nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu zgodnie z ustaleniami dla poszczególnych terenów, zawartymi w przepisach szczegółowych.

7. Nakazuje się kształtowanie zabudowy i zagospodarowanie terenów, zgodnie ze wskaźnikami określonymi dla poszczególnych terenów w ustaleniach szczegółowych z zastrzeżeniem ust.12.

8. Zakazuje się lokalizacji na elewacjach i dachach od strony przestrzeni publicznych:

- 1) skrzynek przyłączy; zakaz nie dotyczy zaworów głównych gazu w przypadku zastosowania szafek z drzwiczkami żeliwnymi;
- 2) instalacji technicznych: anten, masztów antenowych, klimatyzatorów, urządzeń wykorzystujących odnawialne źródła energii.

9. Zakazuje się lokalizacji wolnostojących masztów telekomunikacyjnych.

10. Ustala się dla nowo wydzielanych działek budowlanych powierzchnię nie mniejszą niż minimalna powierzchnia działek uzyskiwanych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości określona w przepisach szczegółowych dla poszczególnych terenów; wymogu nie stosuje się dla działek wydzielanych pod urządzenia infrastruktury technicznej, pod dojścia lub dojazdy, w celu polepszenia warunków zagospodarowania działki sąsiedniej.

11. W zakresie materiałów wykończeniowych i kolorystyki budynków:

1) ścian budynków:

- a) zakazuje się stosowania okładzin z tworzyw sztucznych, płytek ceramicznych szkliwionych, elementów winylowych, szkła refleksyjnego, blach trapezowych, blach falistych, blachodachówki, wikliny, słomy, niesformatowanych i niepoddanych obróbce powierzchniowej kamienia i drewna,
- b) nakazuje się stosowanie jasnych kolorów powierzchni ścian; obowiązuje stosowanie kolorów wg systemu NCS o odcieniach posiadających do 30% domieszki czerni oraz nieprzekraczające 20% chromatyczności barwy; dopuszcza się stosowanie nie więcej niż trzech odcieni,
- c) dopuszcza się stosowanie nie więcej niż trzech materiałów wykończeniowych ścian budynków, przy czym zastosowane rodzaje materiałów muszą zapewniać spójność estetyczną budynkowi lub zespołowi budynków na działce budowlanej;

2) pokrycia dachów:

- a) nakazuje się zastosowanie jednorodnego materiału pokrycia dachów budynków na terenie działki budowlanej; wymogu nie stosuje się do dachów płaskich,
- b) nakazuje się stosowanie pokrycia dachów o nachyleniu przekraczającym 15°:
 - dachówką ceramiczną, betonową lub blachodachówką w kolorze ceglastym, ciemnobrązowym, szarym lub ciemnoszarym (antracytowym),
 - blachą płaską stalową, aluminiową, cynkowo-tytanową lub miedzianą w naturalnym kolorze metali lub stopów metali z jakiej są wykonane;

3) nakazuje się stosowanie w ramach budynku jednolitej kolorystyki:

- a) stolarki okiennej i drzwiowej,
- b) obróbek blacharskich,
- c) balustrad;

4) nakazuje się stosowanie stolarki okiennej i drzwiowej w kolorach: bieli, szarości, brązów lub czerni;

5) nakazuje się stosowanie szklenia otworów okiennych i realizacji elewacji szklanych wyłącznie ze szkła bezbarwnego lub w kolorze szarym.

12. Dopuszcza się wykorzystanie terenów w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu.

13. W stosunku do budynków istniejących:

- 1) zlokalizowanych na terenach o innym przeznaczeniu niż sposób użytkowania tych budynków, dopuszcza się ich rozbudowę, nadbudowę i przebudowę z zachowaniem ich dotychczasowej funkcji na warunkach określonych w przepisach szczegółowych; dopuszczenie rozbudowy lub nadbudowy nie dotyczy przedsięwzięć zaliczanych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko zakazanych do realizacji zgodnie z ustaleniami planu z zakresu ochrony środowiska;

- 2) dopuszcza się w przypadku rozbudowy zastosowanie istniejącego układu i kąta nachylenia połąci dachowych;
- 3) w przypadku, gdy wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej przekracza wielkości ustaloną w planie dopuszcza się wyłącznie przebudowę lub nadbudowę z zachowaniem pozostałych wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu;
- 4) w przypadku, gdy wysokość budynku przekracza maksymalną wysokość budynku ustaloną w planie dopuszcza się wyłącznie przebudowę lub rozbudowę z zachowaniem pozostałych wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu;
- 5) w przypadku rozbudowy budynków niespełniających dodatkowych wymogów określonych dla lokalizacji budynków w stosunku do linii zabudowy obowiązujących lub linii zabudowy stycznych linie te dopuszcza się traktować jak linie zabudowy nieprzekraczalne;
- 6) dopuszcza się zachowanie budynków zlokalizowanych poza wyznaczonymi liniami zabudowy z możliwością dokonywania ich przebudowy, nadbudowy, rozbudowy, remontów oraz zmiany sposobu użytkowania, przy czym rozbudowa musi uwzględniać wyznaczone linie zabudowy;
- 7) dopuszcza się docieplenia budynków wykraczające poza wyznaczone linie zabudowy, z wyjątkiem dociepleń ścian budynków usytuowanych bezpośrednio przy liniach rozgraniczających terenów komunikacji.

§ 7. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, zasady kształtowania krajobrazu

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 zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony środowiska; zakaz nie dotyczy uzbrojenia terenu.

3. Zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony środowiska, o ile w ustaleniach szczegółowych nie ustalono inaczej; zakaz nie dotyczy uzbrojenia terenu, przedsięwzięć zaliczanych do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko ze względu na ich powierzchnię użytkową lub powierzchnię zabudowy w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska oraz garaży, parkingów samochodowych lub zespołów parkingów.

4. Zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć niedotrzymujących standardów jakości środowiska, określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska, poza terenem działki budowlanej, na której są zlokalizowane; zakaz nie dotyczy uzbrojenia terenu.

5. W zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej **1MN–3MN** kwalifikują się jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej **1MNU–4MNU** kwalifikują się jako tereny mieszkaniowo-usługowe;
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej **1MW i 2MW**, zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zabudowy usługowej **1MWU–17MWU** oraz teren zabudowy usługowej **1U i 2U** kwalifikują się jako tereny w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tys. mieszkańców;
- 4) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej **3MW i 4MW** oraz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zabudowy usługowej **18MWU** kwalifikują się jako tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego;
- 5) tereny zabudowy usługowej **5U, 7U, 8U, 10U, 11U i 13U** kwalifikują się jako tereny zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
- 6) pozostałe tereny nie podlegają ochronie akustycznej.

6. Ustala się ochronę wód powierzchniowych i podziemnych poprzez odprowadzenie ścieków, zgodnie z warunkami §12 ust. 3.

7. Ustala się ochronę powietrza przed zanieczyszczeniami, poprzez realizację:

- 1) zaopatrzenia w gaz, zgodnie z warunkami §12 ust. 4;

2) zaopatrzenia w ciepło i chłód, zgodnie z warunkami §12 ust. 5.

8. Ustala się ochronę powierzchni ziemi przed zanieczyszczeniami:

- 1) zakazuje się trwałego składowania odpadów w miejscach ich powstania;
- 2) nakazuje się urządzenie miejsc na lokalizację pojemników służących do czasowego gromadzenia odpadów stałych w sposób uniemożliwiający przedostawanie się zanieczyszczeń do ziemi.

9. Ustala się ochronę przed promieniowaniem elektromagnetycznym: dopuszcza się lokalizację na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) oraz terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej (MNU) wyłącznie infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych.

10. Ochronie na podstawie przepisów odrębnych z zakresu ochrony przyrody podlega pomnik przyrody – dąb Zygmunta Padlewskiego, oznaczony na rysunku planu.

11. Ochronie na podstawie przepisów odrębnych z zakresu ochrony przyrody podlega zieleń w obszarze.

§ 8. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej

1. W zakresie ochrony wartości zabytkowych i kulturowych na obszarze objętym planem:

- 1) wskazuje się obiekty wpisane do rejestru zabytków:
 - a) zespół urbanistyczno-architektoniczny, którego granice oznacza się na rysunku planu,
 - b) dawne Rogatki Płońskie, zlokalizowane na terenach zabudowy usługowej (5U, 9U i 2KDZ),
 - c) dawne Rogatki Warszawskie, zlokalizowane na terenie drogi zbiorczej (2KDZ),
 - d) pozostałości Parku Kunzmana, zlokalizowany na terenie zieleni urządzonej (4ZP);
- 2) obejmuje się ochroną obiekty wpisane do ewidencji zabytków, oznaczone na rysunku planu:
 - a) obiekty zlokalizowane w granicach zespołu urbanistyczno-architektonicznego:
 - budynek przy ul. Gradowskiego 12 (nr 69 w GEZ),
 - budynek przy ul. Kolegialnej 35 (nr 166 w GEZ),
 - budynek przy ul. Kolegialnej 37 (nr 168 w GEZ),
 - budynek przy ul. Sienkiewicza 4 (nr 297 w GEZ),
 - budynek przy ul. Sienkiewicza 10 (nr 298 w GEZ),
 - b) pozostałe:
 - budynek przy ul. Padlewskiego 9 (nr 282 w GEZ),
 - budynek przy ul. Padlewskiego 17a (nr 283 w GEZ);
- 3) obejmuje się ochroną krajobraz kulturowy miasta, w granicach oznaczonych na rysunku planu, obejmujący tereny Płocka w zasięgu jego granic z XIX w.;
- 4) obejmuje się ochroną miejsce pamięci narodowej – pomnik i krzyż w miejscu egzekucji Zygmunta Padlewskiego, oznaczone na rysunku planu.

3. Nie ustala się wymogów ochrony dóbr kultury współczesnej ze względu na ich nie występowanie w obszarze.

4. Pozostałe ustalenia zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów.

§ 9. Zasady i wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

1. Dla priorytetowych obszarów przestrzeni publicznej o znaczeniu ogólnomiejskim, terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zabudowy usługowej 10MWU-14MWU, terenu sportu i rekreacji 1US, oraz lokalnych przestrzeni publicznych: terenów dróg publicznych (KDZ, KDL, KDD), teren ciągu pieszego (KDP), terenów zieleni urządzonej (ZP), obowiązują zasady zagospodarowania w/w terenów i terenów przyległych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów.

2. Nakazuje się dostosowanie przestrzeni publicznych do potrzeb osób niepełnosprawnych, poprzez:

- 1) w rejonie przejść dla pieszych:
 - a) obniżenie do poziomu jezdni krawężnika chodnika na całej jego szerokości, ale nie mniejszej niż 1,5 m w sposób umożliwiający zjazd i wjazd osobie poruszającej się na wózku,
 - b) wprowadzenie w jezdni nawierzchni antypoślizgowej,
 - c) wprowadzenie pasa nawierzchni o wyróżniającej się fakturze, wyczuwalnej dla osób z dysfunkcją wzroku na chodnikach przed krawężnikami opuszczonymi do poziomu jezdni;
- 2) lokalizowanie małej architektury: latarni, ławek, wiat, tablic, słupów ogłoszeniowych oraz kiosków ulicznych i znaków drogowych, w sposób nie kolidujący z ruchem pieszym i zapewniający przejazd dla wózka inwalidzkiego,
- 3) lokalizowanie obok miejsca do wypoczynku (ławki) miejsca do zatrzymania się osoby poruszającej się na wózku.

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

1. W zakresie zapewnienia bezpieczeństwa ruchu lotniczego:

- 1) zakazuje się budowy lub rozbudowy obiektów budowlanych, które mogą stanowić źródło żerowania ptaków;
- 2) ustala się ograniczenia wysokości obiektów budowlanych oraz naturalnych zgodnie z wymogami przepisów odrębnych z zakresu lotnictwa; ograniczenia wysokości obejmują również urządzenia umieszczone na obiektach budowlanych, w tym urządzenia infrastruktury i sieci telekomunikacyjnych.

2. Pozostałe ustalenia zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów.

§ 11. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

1. Ustala się powiązanie obszaru objętego planem z zewnętrznym układem komunikacji drogowej poprzez ulice zbiorcze, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDZ**.

2. Dla obsługi komunikacyjnej obszaru i zapewnienia powiązań lokalnych wyznacza się:

- 1) tereny ulic lokalnych oznaczonych na rysunku planu symbolem **KDL**,
- 2) tereny ulic dojazdowych oznaczonych na rysunku planu symbolem **KDD**,
- 3) tereny dróg wewnętrznych, oznaczonych na rysunku planu symbolem **KDW**.

3. Ustala się parametry ulic i dróg wewnętrznych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów.

4. W ramach 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) nakazuje się zapewnienie miejsc do parkowania dla samochodów osobowych w ilości dostosowanej do programu funkcjonalno-użytkowego obiektu zgodnie z wskaźnikami ilościowymi:

a) w strefie II:

- dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych: minimum 0 na mieszkanie lub lokal usługowy,
- dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych: minimum 0,5 na mieszkanie; maksimum 1 na mieszkanie,
- dla internatów, domów studenckich, schronisk turystycznych i młodzieżowych: maksimum 20 na 100 łóżek,
- dla pensjonatów, domów wypoczynkowych: maksimum 50 na 100 pokoi,
- dla hosteli, usług hotelarskich innych, w tym wynajmu pokoi, lokali mieszkalnych, apartamentów: maksimum 1 na 1 lokal,
- dla domów dziecka, domów rencistów i emerytów, domów zakonnych, domów opieki społecznej: maksimum 6 na 100 łóżek,

- dla budynków z lokalami socjalnymi, zastępczymi i tymczasowymi: maksimum 5 na 100 lokali,
- dla budynków z mieszkaniami komunalnymi: minimum 2 na 10 mieszkań; maksimum 7 na 10 mieszkań,
- dla obiektów handlowych lub usługowo-handlowych o powierzchni użytkowej powyżej 50 m², a poniżej 2 000m²: maksimum 6 na 1000m² powierzchni użytkowej, nie mniej niż 1 miejsce,
- dla gastronomii: maksimum 15 na 100 miejsc konsumpcyjnych,
- dla kin, teatrów, amfiteatrów: maksimum 10 na 1000 m² miejsc siedzących,
- dla muzeów, obiektów wystawowych, wystawienniczych: maksimum 10 na 1000 m² powierzchni użytkowej (wystaw),
- dla przychodni lekarskich i poradni: maksimum 10 na 10 gabinetów,
- dla warsztatów samochodowych, stacji obsługi lub remontowych sprzętu budowlanego, rolniczego, środków transportu: maksimum 30 na 10 stanowisk obsługi,
- dla pozostałych obiektów usługowych (np. urzędy, biura o małym natężeniu ruchu): maksimum 10 na 1000 m² powierzchni użytkowej,
- 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 15 na 1000 m² powierzchni użytkowej,
- dla żłobków, przedszkoli: maksimum 15 na 10 sal pobytu,
- dla szkół podstawowych, szkół ponadpodstawowych: maksimum 15 na 10 izb lekcyjnych,
- dla szkół wyższych, pomaturalnych, seminariów, podyplomowych: maksimum 15 na 100 miejsc dydaktycznych (rozumianych jako maksymalna liczba słuchaczy mogąca przebywać w jednym czasie na terenie uczelni),
- dla szpitali: minimum 10 na 100 łóżek; maksimum 50 na 100 łóżek,
- dla obiektów kultu religijnego: minimum 5 m² powierzchni użytkowej; maksimum 15 na 1000 m² powierzchni użytkowej,

b) w strefie III:

- dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych: minimum 1 na mieszkanie lub 1 na lokal usługowy,
- dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych: minimum 1 na mieszkanie; maksimum 2 na mieszkanie,
- dla internatów, domów studenckich, schronisk turystycznych i młodzieżowych: minimum 20 na 100 łóżek; maksimum 30 na 100 łóżek,
- dla pensjonatów, domów wypoczynkowych: minimum 50 na 100 pokoi; maksimum 70 na 100 pokoi,
- dla hosteli, usług hotelarskich innych, w tym wynajmu pokoi, lokali mieszkalnych, apartamentów: minimum 5 na 10 lokali,
- dla domów dziecka, domów rencistów i emerytów, domów zakonnych, domów opieki społecznej: minimum 6 na 100 łóżek; maksimum 10 na 100 łóżek,
- dla budynków z lokalami socjalnymi, zastępczymi i tymczasowymi: minimum 5 na 100 lokali; maksimum 15 na 100 lokali,
- dla budynków z mieszkaniami komunalnymi: minimum 5 na 10 mieszkań; maksimum 10 na 10 mieszkań z czego minimum 10% miejsc ogólnodostępnych,
- dla obiektów handlowych lub usługowo-handlowych o powierzchni użytkowej powyżej 50 m², a poniżej 2 000 m²: minimum 5 na 1000 m² powierzchni użytkowej, nie mniej niż 2 miejsca,
- dla gastronomii: minimum 10 na 100 miejsc konsumpcyjnych; maksimum 20 na 100 miejsc konsumpcyjnych,
- dla kin, teatrów, amfiteatrów: minimum 10 na 1000 m² miejsc siedzących,

- dla muzeów, obiektów wystawowych, wystawienniczych: minimum 15 na 1000 m² powierzchni użytkowej (wystaw),
- dla przychodni lekarskich i poradni: minimum 10 na 10 gabinetów, nie mniej niż 3,
- dla warsztatów samochodowych, stacji obsługi lub remontowych sprzętu budowlanego, rolniczego, środków transportu: minimum 30 na 10 stanowisk obsługi,
- dla pozostałych obiektów usługowych (np. urzędy, biura o małym natężeniu ruchu): minimum 10 na 1000 m² powierzchni użytkowej,
- dla pozostałych obiektów usługowych (np. banki, usługi pocztowe i telekomunikacyjne, biura obsługi klienta i turystyczne, doradcze, instytucje finansowe, biura o dużym natężeniu ruchu, itp.): minimum 15 na 1000 m² powierzchni użytkowej,
- dla żłobków, przedszkoli: minimum 10 na 10 sal pobytu,
- dla szkół podstawowych, szkół ponadpodstawowych: minimum 10 na 10 izb lekcyjnych,
- dla szkół wyższych, pomaturalnych, seminariów, podyplomowych: minimum 15 na 100 miejsc dydaktycznych (rozumianych jako maksymalna liczba słuchaczy mogąca przebywać w jednym czasie na terenie uczelni),
- dla szpitali: minimum 20 na 100 łóżek; maksimum 60 na 100 łóżek,
- dla obiektów kultu religijnego: minimum 15 na 1000 m² powierzchni użytkowej.

5. Ilość miejsc postojowych dla samochodów należy wyliczyć jako sumę miejsc postojowych wymaganych dla funkcji budynków zlokalizowanych na działce budowlanej odpowiadającym rodzajom obiektów wyszczególnionym w ust. 4.

6. Miejsca parkingowe nakazuje się realizować w formie parkingów terenowych, obiektów podziemnych lub nadziemnych, w tym jako obiektów wielopoziomowych lub pomieszczeń wbudowanych w budynki mieszkalne lub usługowe.

7. Przy określaniu ilości miejsc parkingowych dla obiektów rozbudowywanych, przebudowywanych, nadbudowywanych oraz przy zmianie sposobu użytkowania obiektu budowlanego generującego nowe miejsca postojowe nakazuje się dokonanie całościowego bilansu uwzględniającego zarówno część istniejącą obiektu jak i nowo projektowaną.

8. 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 z zakresu dróg publicznych.

9. Nakazuje się zapewnienie miejsc postojowych dla rowerów dla:

- 1) szkół podstawowych - min. 20/10 izb lekcyjnych;
- 2) szkół ponadpodstawowych – min. 30/10 izb lekcyjnych;
- 3) szkół wyższych, pomaturalnych, podyplomowych - min. 15/100 miejsc dydaktycznych;
- 4) pozostałych obiektów budowlanych z wyłączeniem budynków mieszkalnych jednorodzinnych oraz obiektów usługowych o powierzchni użytkowej nieprzekraczającej 50 m² – minimum jedno miejsce postojowe.

§ 12. Zasady modernizacji, przebudowy, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

1. W zakresie **uzbrojenia terenu**:

- 1) ustala się budowę, przebudowę, rozbudowę oraz remont uzbrojenia terenu;
- 2) dopuszcza się zachowanie i użytkowanie istniejącego uzbrojenia terenu;
- 3) zakazuje się budowy napowietrznych linii elektroenergetycznych i telekomunikacyjnych;
- 4) nakazuje się lokalizację podstawowych urządzeń liniowych sieci uzbrojenia terenu na terenach dróg publicznych z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych oraz na terenach dróg wewnętrznych, z zastrzeżeniem pkt 5;

- 5) dopuszcza się lokalizację podstawowych urządzeń liniowych sieci uzbrojenia terenu na działkach budowlanych w pasach terenów pomiędzy liniami rozgraniczającymi a liniami zabudowy oraz w pozostałej części działek budowlanych pod warunkiem zachowania możliwości zagospodarowania działki budowlanej zgodnie z przeznaczeniem, określonymi w planie zasadami zabudowy i zagospodarowania terenu oraz wymogami przepisów odrębnych;
- 6) wymogu pkt 4 i 5 nie stosuje się do przyłączy oraz sieci wewnętrznych;
- 7) ustala się powiązanie sieci z układem zewnętrznym poprzez sieci lokalizowane w obszarze zgodnie z ustaleniami pkt 4 i 5.

2. W zakresie **zaopatrzenia w wodę**:

- 1) ustala się budowę, przebudowę i rozbudowę sieci wodociągowej w układzie pierścieniowym;
- 2) ustala się główne źródło zaopatrzenia w wodę - wodociągi zlokalizowane w ul. Kolegialnej, ul. Gradowskiego, al. Kilińskiego, Al. Jachowicza, ul. Wyszogrodzkiej i ul. Oaza;
- 3) ustala się zaopatrzenie w wodę na cele bytowe, gospodarcze i przeciwpożarowe z sieci wodociągowej;
- 4) dopuszcza się wykorzystanie wód opadowych i roztopowych na cele gospodarcze i przeciwpożarowe;
- 5) ustala się minimalną średnicę przewodów sieci wodociągowej – 60 mm; parametry sieci muszą umożliwiać jej wykorzystanie do celów przeciwpożarowych;
- 6) ustala się wyposażenie sieci w hydranty przeciwpożarowe, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych.

3. W zakresie **odprowadzania ścieków**:

- 1) ustala się realizację rozdzielczego systemu odprowadzania ścieków komunalnych oraz wód opadowych i roztopowych;
- 2) nakazuje się dostosowanie istniejących kanałów ogólnospławnych dla potrzeb kanalizacji sanitarnej;
- 3) ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do ziemi na terenie działki budowlanej lub do sieci kanalizacji deszczowej;
- 4) nakazuje się podczyszczenie wód opadowych i roztopowych ujętych w szczelne, otwarte lub zamknięte systemy kanalizacyjne pochodzące z zanieczyszczonych powierzchni szczelnych przed ich odprowadzeniem do ziemi lub do sieci kanalizacji deszczowej, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych z zakresu gospodarki wodami;
- 5) zakazuje się zagospodarowania wód opadowych i roztopowych na działce budowlanej w sposób zmieniający stosunki wodne na sąsiednich działkach budowlanych;
- 6) zakazuje się realizacji nowych włączeń wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji ogólnospławnej do czasu budowy sieci kanalizacji rozdzielczej;
- 7) ustala się ograniczenie ilości wód odprowadzanych do kanalizacji poprzez:
 - a) retencjonowanie wód opadowych i roztopowych,
 - 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;
- 8) głównym odbiornikiem wód opadowych i roztopowych odprowadzonych do sieci kanalizacji deszczowej będą kolektory w al. Kilińskiego i ul. Wyszogrodzkiej odprowadzające wody opadowe i roztopowe do Wisły;
- 9) głównym odbiornikiem ścieków komunalnych będą kolektory w al. Kilińskiego (2KDZ), ul. Wyszogrodzkiej (4KDZ), Al. Jachowicza (1KDZ), ul. Gradowskiego (4KDL), projektowanym przedłużeniu ul. Misjonarskiej (1KDL i 3KDL);
- 10) nakazuje się odprowadzanie ścieków komunalnych oraz przemysłowych ze wszystkich obiektów budowlanych, z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych dotyczących gospodarki wodami, do sieci kanalizacji sanitarnej;
- 11) zakazuje się odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód lub do ziemi;

12) ustala się minimalną średnicę przewodów sieci:

- a) kanalizacji sanitarnej – 160 mm,
- b) kanalizacji deszczowej – 250 mm.

4. W zakresie **zaopatrzenia w gaz**:

- 1) ustala się zaopatrzenie z sieci gazowej lub zbiorników na gaz;
- 2) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę sieci gazowej,
- 3) ustala się minimalną średnicę przewodów sieci – 32 mm; parametry sieci muszą umożliwiać wykorzystanie gazu do celów grzewczych;

5. W zakresie **zaopatrzenia w ciepło i chłód**:

- 1) ustala się zaopatrzenie w ciepło dla celów grzewczych i ciepłej wody użytkowej z sieci ciepłej lub z indywidualnych źródeł ciepła wykorzystujących jako nośnik energii: energię elektryczną, gaz, olej opałowy lub odnawialne źródła energii z zachowaniem wymogów ust. 8;
- 2) ustala się zaopatrzenie w chłód z indywidualnych źródeł chłodu;
- 3) zakazuje się lokalizacji urządzeń zaopatrzenia w chłód lub ciepło na elewacjach budynków od strony przestrzeni publicznych; zakaz nie dotyczy czepni oraz wyrzutni powietrza oraz urządzeń umieszczanych na dachach budynków.

6. W zakresie **zaopatrzenia w energię elektryczną**:

- 1) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej lub indywidualnych źródeł wykorzystujących odnawialne źródła energii z zachowaniem wymogów ust. 8;
- 2) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę sieci elektroenergetycznej wyłącznie w systemie kablowym (doziemnym);
- 3) ustala się budowę i rozbudowę sieci elektroenergetycznej w postaci: stacji transformatorowych, linii kablowych oraz oświetlenia ulic.

7. W zakresie **telekomunikacji**:

- 1) ustala się zasilanie odbiorców w oparciu o istniejącą i projektowaną infrastrukturę przewodową i bezprzewodową;
- 2) dopuszcza się budowę i montaż urządzeń radiowych sieci telekomunikacyjnych, w tym anten i stacji bazowych z zachowaniem zakazów i ograniczeń §6 ust. 7 oraz §7 ust. 9.

8. W zakresie **wykorzystania odnawialnych źródeł energii**:

- 1) zakazuje się lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii:
 - a) wykorzystujących energię wiatru o mocy przekraczającej 0,5kW,
 - b) pozostałych o mocy przekraczającej 100kW;
- 2) dopuszcza się wykorzystanie urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, innych niż wskazane w lit. a, dla realizacji zaopatrzenia w energię elektryczną lub ciepło;
- 3) nakazuje się lokalizację urządzeń wytwarzających energię z energii promieniowania słonecznego (ogniwa fotowoltaiczne, panele słoneczne) na dachach budynków.

Rozdział 3. Ustalenia szczegółowe

§ 13. 1. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MN – 3MN**, ustala się przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) forma zabudowy: zabudowa wolnostojąca lub bliźniacza;
- 2) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków – 3, przy czym trzecia kondygnacja nadziemna realizowana wyłącznie jako poddasze użytkowe;

- 3) maksymalna wysokość budynków:
 - a) budynków mieszkalnych – 11,0 m,
 - b) pozostałych budynków, wiat i zadaszeń – 3,5 m;
- 4) maksymalna intensywność zabudowy działki budowlanej – 1,3;
- 5) minimalna intensywność zabudowy działki budowlanej – 0,1;
- 6) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 50%;
- 7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej – 30%;
- 8) dachy budynków:
 - a) płaskie,
 - b) dwu lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych:
 - na terenie 1MN - od 20° do 30°,
 - na terenach 2MN i 3MN - od 20° do 40°;
- 9) warunki lokalizacji wolnostojących garaży i budynków gospodarczych:
 - a) suma powierzchni zabudowy garaży i budynków gospodarczych na działce budowlanej nie może przekraczać 35,0 m²,
 - b) nakazuje się lokalizację bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną w odległości nie mniejszej niż 10,0 m od linii wyznaczonej przez lico elewacji frontowej budynku mieszkalnego zlokalizowanego na działce budowlanej;
- 10) dopuszcza się sytuowanie budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną niezabudowaną lub na której zlokalizowany jest budynek bezpośrednio przy tej granicy.

3. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:

- 1) minimalna powierzchnia działki – 400,0 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działki – 15,0 m;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – 75° – 105°.

4. Zasady ochrony środowiska przyrody i krajobrazu oraz szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu: w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku ustala się ochronę zgodnie z §7 ust. 5 pkt 1.

5. Zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z §12.

6. Nakazuje się zapewnienie miejsc parkingowych w ilości określonej w §11 ust. 4.

7. Nakazuje się obsługę komunikacyjną z przyległych terenów komunikacji.

8. Stawka procentowa stanowiąca podstawę do ustalenia opłaty od wzrostu wartości nieruchomości – 30%.

§ 14. 1. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MW – 4MW**, ustala się przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.

2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków:
 - a) dla terenu 4MW – 12,
 - b) dla pozostałych terenów – 5;
- 2) maksymalna wysokość budynków:
 - a) na terenie 4MW – 38,0 m,
 - b) na pozostałych terenach – 20,0 m;
- 3) maksymalna intensywność zabudowy działki budowlanej:

- a) dla terenu 4MW – 3,7,
- b) dla pozostałych terenów – 2,0;
- 4) minimalna intensywność zabudowy działki budowlanej – 0,3;
- 5) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 35%;
- 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej – 35%;
- 7) dachy budynków: dachy płaskie;
- 8) zakazuje się lokalizacji wolnostojących garaży i budynków gospodarczych.

3. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:

- 1) minimalna powierzchnia działki – 1500,0 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działki – 30,0 m;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – 60° – 120°.

4. Zasady ochrony środowiska przyrody i krajobrazu oraz szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:

- 1) w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku ustala się ochronę zgodnie z §7 ust. 5 pkt 3 i 4;
- 2) w strefie ochrony magistrali wodociągowej, wyznaczonej na rysunku planu w odległości 5,0 m od osi wodociągu Ø 500 mm, zakazuje się lokalizacji budynków;
- 3) wyznacza się na rysunku planu strefę zieleni, dla której:
 - a) nakazuje się urządzenie terenu jako terenu zieleni urządzonej; udział powierzchni terenu pokrytego roślinnością w granicach strefy nie może być mniejszy niż 50% powierzchni strefy na terenie działki budowlanej,
 - b) zakazuje się lokalizacji nadziemnych części budynków.

5. Zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z §12.

6. Nakazuje się zapewnienie miejsc parkingowych w ilości określonej w §11 ust. 4.

7. Obsługa komunikacyjna:

- 1) nakazuje się obsługę komunikacyjną z przyległych terenów komunikacji;
- 2) dopuszcza się obsługę komunikacyjną działek budowlanych na terenie 1MW poprzez teren parkingu 1KS.

8. Stawka procentowa stanowiąca podstawę do ustalenia opłaty od wzrostu wartości nieruchomości – 30%.

§ 15. 1. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MNU – 4MNU**, ustala się przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa usługowa.

2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) forma zabudowy: zabudowa wolnostojąca lub bliźniacza;
- 2) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków – 3, przy czym trzecia kondygnacja nadziemna realizowana wyłącznie jako poddasze użytkowe;
- 3) maksymalna wysokość:
 - a) budynków mieszkalnych i budynków usługowych – 12,0 m,
 - b) pozostałych budynków, wiat i zadaszeń – 3,5 m;
- 4) maksymalna intensywność zabudowy działki budowlanej – 2,0;
- 5) minimalna intensywność zabudowy działki budowlanej – 0,1;
- 6) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej – 70%;
- 7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej – 20%;

8) dachy budynków: płaskie, dwu lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych od 20° do 40°;

9) warunki lokalizacji garaży i budynków gospodarczych:

a) na terenie 1MNU zakazuje się lokalizacji garaży i budynków gospodarczych,

b) na terenach 2MNU i 3MNU:

- suma powierzchni zabudowy wolnostojących garaży i budynków gospodarczych na działce budowlanej nie może przekraczać 35,0 m²,

- nakazuje się lokalizację wolnostojących garaży i budynków gospodarczych bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną w odległości nie mniejszej niż 10,0 m od linii wyznaczonej przez lico elewacji frontowej budynku mieszkalnego zlokalizowanego na działce budowlanej;

10) dopuszcza się sytuowanie budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną niezabudowaną lub na której zlokalizowany jest budynek bezpośrednio przy tej granicy.

3. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:

1) minimalna powierzchnia działki – 400,0 m²;

2) minimalna szerokość frontu działki – 15,0 m;

3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – 60° – 120°.

4. Zasady ochrony środowiska przyrody i krajobrazu oraz szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu: w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku ustala się ochronę zgodnie z §7 ust. 5 pkt 2.

5. Zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z §12.

6. Nakazuje się zapewnienie miejsc parkingowych w ilości określonej w §11 ust. 4.

7. Obsługa komunikacyjna:

1) nakazuje się obsługę komunikacyjną z przyległych terenów komunikacji;

2) zakazuje się obsługi komunikacyjnej działek budowlanych na terenach 1MNU i 2MNU z terenu drogi zbiorczej 1KDZ.

8. Stawka procentowa stanowiąca podstawę do ustalenia opłaty od wzrostu wartości nieruchomości – 30%.

§ 16. 1. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zabudowy usługowej, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MWU**, **2MWU**, **4MWU-8MWU**, **11MWU**, **13MWU-18MWU**, ustala się przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, zabudowa użyteczności publicznej.

2. Na terenach:

1) 1MWU, 2MWU, 5MWU-8MWU, 11MWU i 17MWU dopuszcza się realizację funkcji mieszkaniowych i usługowych jako funkcji samodzielnych lub współistniejących na działce budowlanej;

2) 14MWU-16MWU i 18MWU funkcje usługowe mogą być realizowane wyłącznie w formie lokali wydzielonych w parterach budynków mieszkalnych, z zastrzeżeniem pkt 3;

3) 1MWU, 2MWU, 4MWU, 7MWU, 8MWU, 14MWU w budynkach zlokalizowanych od strony terenu 1KDZ (Al. Jachowicza), terenu 2KDZ (al. Kilińskiego), terenu 2KDL (ul. 3-go Maja), terenu 6KDL (ul. Kolegialnej) oraz terenów zieleni urządzonej 1ZP i 3ZP obowiązuje lokalizacja lokali usługowych w parterach budynków.

3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków:

a) na terenie 1MWU – 7,

b) na terenie 2MWU – 4, przy czym 4 kondygnację nadziemną lokalizować w odległości nie mniejszej niż 1,5 m od oznaczonej na rysunku planu linii zabudowy obowiązującej,

c) na terenie 14MWU – 4,

- d) na terenie 15MWU – 6,
 - e) na terenie 17MWU – 3,
 - f) na pozostałych terenach – 5;
- 2) maksymalna wysokość budynków:
- a) na terenie 1MWU – 23,0 m,
 - b) na terenie 2MWU i 14MWU – 16,5 m,
 - c) na terenie 17MWU – 14,0 m,
 - d) na pozostałych terenach – 20,0 m;
- 3) maksymalna intensywność zabudowy działki budowlanej:
- a) na terenie 1MWU – 4,0,
 - b) na terenach 2MWU, 4MWU – 6MWU i 17MWU – 2,5,
 - c) na terenie 14MWU – 3,2,
 - d) na pozostałych terenach – 3,0;
- 4) minimalna intensywność zabudowy działki budowlanej – 0,3;
- 5) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej:
- a) na terenach 1MWU, 2MWU, 4MWU – 6MWU – 50%,
 - b) na terenie 14MWU – 80%,
 - c) na pozostałych terenach – 60%;
- 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej:
- a) na terenach 1MWU, 2MWU, 4MWU-8MWU, 11MWU, 13MWU – 20%,
 - b) na terenie 14MWU – 5%,
 - c) na pozostałych terenach – 25%;
- 7) dachy budynków: dachy o nachyleniu nieprzekraczającym 20°;
- 8) zakazuje się lokalizacji wolnostojących garaży i budynków gospodarczych.

4. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:

- 1) minimalna powierzchnia działki:
- a) dla terenu 14MWU – 250,0 m²,
 - b) dla pozostałych terenów – 600,0 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działki:
- a) dla terenu 14MWU – 14,0 m,
 - b) dla pozostałych terenów – 19,0 m;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – 60° – 120°.

5. Zasady ochrony środowiska przyrody i krajobrazu oraz szczególnie warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:

- 1) w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku ustala się ochronę zgodnie z §7 ust. 5 pkt 3 i 4;
- 2) wyznacza się na rysunku planu strefę zieleni, dla której:
- a) nakazuje się urządzenie terenu jako terenu zieleni urządzonej; udział powierzchni terenu pokrytego roślinnością w granicach strefy nie może być mniejszy niż 50% powierzchni strefy na terenie działki budowlanej,
 - b) zakazuje się lokalizacji nadziemnych części budynków.

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

- 1) w zakresie ochrony budynków ujętych w gminnej ewidencji, o których mowa w §8 ust. 1 pkt 2 lit. b, dopuszczalność oraz warunki realizacji przebudowy, nadbudowy lub rozbudowy budynków wpisanych do gminnej ewidencji zabytków określają przepisy odrębne z zakresu ochrony zabytków oraz budownictwa;
- 2) w odniesieniu do obszaru w granicach zespołu urbanistyczno-architektonicznego:
 - a) podziały nieruchomości muszą być realizowane z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych z zakresu ochrony zabytków,
 - b) nakazuje się projektowanie form budynków zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów przy równoczesnym zachowaniu jednolitego wykończenia elewacji poszczególnych budynków pod względem stosowania materiałów wykończeniowych oraz utrzymania stonowanej kolorystyki ścian budynków zgodnie z ustaleniami §6 ust. 10 pkt 1,
 - c) budowa, nadbudowa i rozbudowa budynków na działce, na której zlokalizowany jest budynek wpisany do gminnej ewidencji zabytków, oraz na działkach bezpośrednio z nią graniczących nie może powodować zmian w budynkach zabytkowych w zakresie geometrii dachu, usytuowania głównych wejść wraz z układem otworów okiennych i drzwiowych, podziałów architektonicznych elewacji i detali elewacyjnych,
 - d) nakazuje się dla nowych budynków stosowanie:
 - współczesnych form architektonicznych,
 - osiowego rozmieszczenia otworów drzwiowych i okiennych,
 - podziałów poziomych elewacji wydzielających minimum cokół i zwieńczenie elewacji,
 - e) forma budynków – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów,
 - f) wszelkie zamierzenia i inwestycje nakazuje się projektować i realizować zgodnie z wymogami określonymi w przepisach odrębnych z zakresu ochrony zabytków,
 - g) działalność inwestycyjną mogącą powodować zmiany w istniejącym zagospodarowaniu terenu należy prowadzić zgodnie z wymogami określonymi w przepisach odrębnych z zakresu ochrony zabytków,
 - h) roboty ziemne nakazuje się prowadzić równoległe z badaniami archeologicznymi z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych z zakresu ochrony zabytków;
- 3) w odniesieniu do krajobrazu kulturowego miasta, o którym mowa w §8 ust. 1 pkt 3, ustala się:
 - a) ochronę obiektów zabytkowych, zgodnie z ustaleniami pkt 1 i 2,
 - b) kształtowanie zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami planu dotyczącymi terenów położonych w jego granicach.

7. Zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z §12.

8. Nakazuje się zapewnienie miejsc parkingowych w ilości określonej w §11 ust. 4.

9. Nakazuje się obsługę komunikacyjną z przyległych terenów komunikacji.

10. Stawka procentowa stanowiąca podstawę do ustalenia opłaty od wzrostu wartości nieruchomości – 30%.

§ 17. 1. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zabudowy usługowej, oznaczonych na rysunku planu symbolami **3MWU**, **9MWU**, **10MWU** i **12MWU**, ustala się przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, zabudowa użyteczności publicznej.

2. Zabudowa mieszkaniowa i zabudowa użyteczności publicznej mogą być realizowane jako funkcje samodzielne lub współistniejące na działce budowlanej z zastrzeżeniem ust. 3.

3. Na terenie 3MWU w budynkach zlokalizowanych od strony terenu 1KDZ (Al. Jachowicza), terenu 2KDL (ul. 3-go Maja) oraz terenu zieleni urządzonej 1ZP obowiązuje lokalizacja lokali usługowych w parterach budynków.

4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków:

- a) na terenie 3MWU – 4, przy czym 4 kondygnację nadziemną lokalizować w odległości nie mniejszej niż 1,5 m od oznaczonej na rysunku planu linii zabudowy obowiązującej,
 - b) na terenach 9MWU, 10MWU, 12MWU, – 3;
- 2) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych i użyteczności publicznej:
- a) na terenie 3MWU – 16,5 m,
 - b) na terenach 9MWU, 10MWU, 12MWU – 14,0 m,
 - c) dla pozostałych budynków, wiat i zadaszeń – 5,0 m;
- 3) maksymalna intensywność zabudowy działki budowlanej – 2,5;
- 4) minimalna intensywność zabudowy działki budowlanej – 0,3;
- 5) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej:
- a) na terenie 3MWU – 50%,
 - b) na pozostałych terenach – 60%;
- 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej – 20%;
- 7) dachy budynków: dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 20° do 40° lub dachy płaskie;
- 8) zakazuje się lokalizacji garaży i budynków gospodarczych.

5. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:

- 1) minimalna powierzchnia działki – 550,0 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działki – 19,0 m;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – 60° – 120°.

6. Zasady ochrony środowiska przyrody i krajobrazu oraz szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu: w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku ustala się ochronę zgodnie z§7 ust. 5 pkt 3.

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

- 1) w zakresie ochrony budynków ujętych w gminnej ewidencji, o których mowa §8 ust. 1 pkt 2 lit. a dopuszczalność oraz warunki realizacji przebudowy, nadbudowy lub rozbudowy budynków wpisanych do gminnej ewidencji zabytków określają przepisy odrębne z zakresu ochrony zabytków oraz budownictwa;
- 2) w odniesieniu do obszaru w granicach zespołu urbanistyczno-architektonicznego:
 - a) podziały nieruchomości muszą być realizowane z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych z zakresu ochrony zabytków,
 - b) nakazuje się projektowanie form budynków zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów przy równoczesnym zachowaniu jednolitego wykończenia elewacji poszczególnych budynków pod względem stosowania materiałów wykończeniowych oraz utrzymania stonowanej kolorystyki ścian budynków zgodnie z ustaleniami §6 ust. 10 pkt 1,
 - c) budowa, nadbudowa i rozbudowa budynków na działce, na której zlokalizowany jest budynek wpisany do gminnej ewidencji zabytków, oraz na działkach bezpośrednio z nią graniczących nie może powodować zmian w budynkach zabytkowych w zakresie geometrii dachu, usytuowania głównych wejść wraz z układem otworów okiennych i drzwiowych, podziałów architektonicznych elewacji i detali elewacyjnych,
- d) nakazuje się dla nowych budynków stosowanie:
 - współczesnych form architektonicznych,
 - osiowego rozmieszczenia otworów drzwiowych i okiennych,
 - podziałów poziomych elewacji wydzielających minimum cokół i zwieńczenie elewacji,

- e) forma budynków – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów,
 - f) wszelkie zamierzenia i inwestycje nakazuje się projektować i realizować zgodnie z wymogami określonymi w przepisach odrębnych z zakresu ochrony zabytków,
 - g) działalność inwestycyjną mogącą powodować zmiany w istniejącym zagospodarowaniu terenu należy prowadzić zgodnie z wymogami określonymi w przepisach odrębnych z zakresu ochrony zabytków,
 - h) roboty ziemne nakazuje się prowadzić równoległe z badaniami archeologicznymi z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych z zakresu ochrony zabytków;
- 3) w odniesieniu do krajobrazu kulturowego miasta, o którym mowa w §8 ust. 1 pkt 3, ustala się:
- a) ochronę obiektów zabytkowych, zgodnie z ustaleniami pkt 1 i 2,
 - b) kształtowanie zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami planu dotyczącymi terenów położonych w jego granicach.
8. Zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z §12.
9. Nakazuje się zapewnienie miejsc parkingowych w ilości określonej w §11 ust. 4.
10. Nakazuje się obsługę komunikacyjną z przyległych terenów komunikacji.
11. Stawka procentowa stanowiąca podstawę do ustalenia opłaty od wzrostu wartości nieruchomości – 30%.

§ 18. 1. Dla terenów zabudowy usługowej, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1U, 2U, 11U, 13U**, ustala się przeznaczenie zabudowa użyteczności publicznej, hotele, budynki zakwaterowania turystycznego, internaty, usługi handlu lokalizowane wyłącznie w lokalach wydzielonych w parterach budynków o innej przeważającej funkcji.

2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) liczba kondygnacji nadziemnych budynków:
 - a) na terenach 1U, 11U, 13U – min. 2, max. 5,
 - b) na terenie 2U – 3;
- 2) maksymalna wysokość budynków:
 - a) na terenie 2U – 15,0,
 - b) na pozostałych terenach – 20,0 m;
- 3) maksymalna wysokość wiat i zadaszeń – 5,0 m;
- 4) maksymalna intensywność zabudowy działki budowlanej:
 - a) na terenie 2U – 2,4,
 - b) na pozostałych terenach – 3,0;
- 5) minimalna intensywność zabudowy działki budowlanej:
 - a) na terenie 2U – 0,08,
 - b) na pozostałych terenach – 0,3;
- 6) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 60%;
- 7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej:
 - a) na terenie 1U – 10%,
 - b) na pozostałych terenach – 20%;
- 8) dachy budynków: dachy płaskie lub spadziste dwu lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych od 20° do 40°.

3. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:

- 1) minimalna powierzchnia działki – 800,0 m²;

- 2) minimalna szerokość frontu działki – 20,0 m;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego:
 - a) na terenach 10U – 45° – 135°,
 - b) na pozostałych terenach – 80° – 100°.

4. Zasady ochrony środowiska przyrody i krajobrazu oraz szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu: w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku ustala się ochronę zgodnie z §7 ust. 5 pkt 3 i 5.

5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych: w odniesieniu do krajobrazu kulturowego miasta, o którym mowa w §8 ust. 1 pkt 3, ustala się kształtowanie zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami planu dotyczącymi terenów położonych w jego granicach.

6. Zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z §12.

7. Nakazuje się zapewnienie miejsc parkingowych w ilości określonej w §11 ust. 4.

8. Obsługa komunikacyjna:

- 1) nakazuje się obsługę komunikacyjną z przyległych terenów komunikacji;
- 2) dopuszcza się obsługę komunikacyjną działek budowlanych na terenie zabudowy usługowej 11U poprzez teren parkingu 1KS.

9. Stawka procentowa stanowiąca podstawę do ustalenia opłaty od wzrostu wartości nieruchomości – 30%.

§ 19. 1. Dla terenów zabudowy usługowej, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **4U, 6U, 9U, 12U, 14U i 15U**, ustala się przeznaczenie: zabudowa użyteczności publicznej, z wyjątkiem: szpitali, domów opieki społecznej, obiektów związanych z pobytem dzieci i młodzieży; usługi handlu lokalizowane wyłącznie w lokalach wydzielonych w parterach budynków o innej przeważającej funkcji.

2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) liczba kondygnacji nadziemnych budynków:
 - a) na terenie 12U – min. 2, max. 5,
 - b) na pozostałych terenach – 3;
- 2) maksymalna wysokość budynków:
 - a) na terenie 12U – 20,0 m,
 - b) na pozostałych terenach – 15,0 m;
- 3) maksymalna wysokość wiat i zadaszeń – 5,0 m;
- 4) maksymalna intensywność zabudowy działki budowlanej:
 - a) na terenie 14U – 3,0,
 - b) na terenach 4U i 15U – 2,4,
 - c) na terenach 6U i 9U – 2,0,
 - d) na terenie 12U – 4,0;
- 5) minimalna intensywność zabudowy działki budowlanej:
 - a) na terenie 4U – 0,08,
 - b) na pozostałych terenach – 0,3;
- 6) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej:
 - a) na terenach: 4U – 60%,
 - b) na terenach: 6U, 9U – 50%,
 - c) na terenach: 12U, 14U – 80%,
 - d) na terenie 15U – 70%;

7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej:

a) na terenach: 4U, 12U, 14U, 15U – 10%,

b) na terenach: 6U, 9U – 20%;

8) dachy budynków: dachy płaskie lub spadziste dwu lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych od 20° do 40°.

3. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:

1) minimalna powierzchnia działki – 800,0 m²;

2) minimalna szerokość frontu działki – 20,0 m;

3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego:

a) na terenach 12U i 15U – 45° – 135°,

b) na pozostałych terenach – 80° – 100°.

4. Zasady ochrony środowiska przyrody i krajobrazu oraz szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:

1) dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko na terenach 4U i 15U;

2) w strefie ochrony magistrali wodociągowej, wyznaczonej na rysunku planu w odległości 5,0 m od osi wodociągu Ø 500 mm, zakazuje się lokalizacji budynków;

3) wyznacza się na rysunku planu strefę zieleni, dla której:

a) nakazuje się urządzenie terenu jako terenu zieleni urządzonej; udział powierzchni terenu pokrytego roślinnością w granicach strefy nie może być mniejszy niż 50% powierzchni strefy na terenie działki budowlanej,

b) zakazuje się lokalizacji nadziemnych części budynków.

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

1) w odniesieniu do obiektów, o których mowa w §8 ust. 1 pkt 1 lit. b:

a) zakazuje się rozbudowy, z wyjątkiem prac restauratorskich i uzupełnień dokonywanych w ramach ochrony i konserwacji zabytku nie powodujących zmian powierzchni zabudowy, geometrii dachu, wysokości budynku, usytuowania głównych wejść wraz z układem otworów okiennych i drzwiowych, podziałów architektonicznych elewacji i detali elewacyjnych,

b) zakazuje się lokalizacji w odległości mniejszej niż 20,0 m od nich obiektów je przesłaniających w widoku od strony ulic,

c) prowadzenie badań konserwatorskich, architektonicznych lub archeologicznych, prowadzenia robót budowlanych, zmiana przeznaczenia lub sposobu korzystania oraz podejmowanie innych działań, które mogłyby prowadzić do naruszenia substancji lub zmiany wyglądu zabytku jest działaniem przy zabytku i musi być realizowane z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych z zakresu ochrony zabytków oraz budownictwa,

d) wszelkie zamierzenia i inwestycje nakazuje się projektować i realizować zgodnie z wymogami określonymi w przepisach odrębnych z zakresu ochrony zabytków,

e) działalność inwestycyjną mogącą powodować zmiany w istniejącym zagospodarowaniu terenu należy prowadzić zgodnie z wymogami określonymi w przepisach odrębnych z zakresu ochrony zabytków.

2) w odniesieniu do krajobrazu kulturowego miasta, o którym mowa w §8 ust. 1 pkt 3, ustala się:

a) ochronę obiektów zabytkowych, zgodnie z ustaleniami pkt 1,

b) kształtowanie zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami planu dotyczącymi terenów położonych w jego granicach.

6. Zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z §12.

7. Nakazuje się zapewnienie miejsc parkingowych w ilości określonej w §11 ust. 4.

8. Nakazuje się obsługę komunikacyjną z przyległych terenów komunikacji.

9. Stawka procentowa stanowiącą podstawę do ustalenia opłaty od wzrostu wartości nieruchomości – 30%.

§ 20. 1. Dla terenów zabudowy usługowej, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **5U, 7U, 8U, 10U**, ustala się przeznaczenie usługi z zakresu: uczelni, placówek naukowych i badawczo-rozwojowych, administracji publicznej, sądownictwa, kultury, wystawiennictwa, ochrony zdrowia, sportu, bezpieczeństwa publicznego, oświaty, opieki nad dziećmi do lat 3, gastronomii, biur, hoteli, zakwaterowania turystycznego, internatów.

2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) liczba kondygnacji nadziemnych budynków:

a) na terenie 10U – min. 2, max. 5,

b) na pozostałych terenach – 3;

2) maksymalna wysokość budynków:

a) na terenie 10U – 20,0 m,

b) na pozostałych terenach – 15,0 m;

3) maksymalna wysokość wiat i zadaszeń – 5,0 m;

4) maksymalna intensywność zabudowy działki budowlanej:

a) na terenie 8U – 2,4,

b) na pozostałych terenach – 3,0;

5) minimalna intensywność zabudowy działki budowlanej – 0,3;

6) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej:

a) na terenie 5U i 7U – 80%,

b) na pozostałych terenach – 60%;

7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej:

a) na terenie 5U i 7U – 10%,

b) na pozostałych terenach – 35%;

8) dachy budynków: dachy płaskie lub spadziste dwu lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych od 20° do 40°.

3. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:

1) minimalna powierzchnia działki – 800,0 m²;

2) minimalna szerokość frontu działki – 20,0 m;

3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego:

a) na terenie 10U – 45° – 135°,

b) na pozostałych terenach – 80° – 100°.

4. Zasady ochrony środowiska przyrody i krajobrazu oraz szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:

1) w strefie ochrony magistrali wodociągowej, wyznaczonej na rysunku planu w odległości 5,0 m od osi wodociągu Ø 500 mm, zakazuje się lokalizacji budynków;

2) w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku ustala się ochronę zgodnie z §7 ust. 5 pkt 5;

3) wyznacza się na rysunku planu strefę zieleni, dla której:

a) nakazuje się urządzenie terenu jako terenu zieleni urządzonej; udział powierzchni terenu pokrytego roślinnością w granicach strefy nie może być mniejszy niż 50% powierzchni strefy na terenie działki budowlanej,

b) zakazuje się lokalizacji nadziemnych części budynków.

5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych: w odniesieniu do obiektów, o których mowa w §8 ust. 1 pkt 1 lit. b:

- 1) zakazuje się rozbudowy, z wyjątkiem prac restauratorskich i uzupełnień dokonywanych w ramach ochrony i konserwacji zabytku nie powodujących zmian powierzchni zabudowy, geometrii dachu, wysokości budynku, usytuowania głównych wejść wraz z układem otworów okiennych i drzwiowych, podziałów architektonicznych elewacji i detali elewacyjnych;
- 2) zakazuje się lokalizacji w odległości mniejszej niż 20,0 m od nich obiektów je przesłaniających w widoku od strony ulic;
- 3) prowadzenie badań konserwatorskich, architektonicznych lub archeologicznych, prowadzenie robót budowlanych, zmiana przeznaczenia lub sposobu korzystania oraz podejmowanie innych działań, które mogłyby prowadzić do naruszenia substancji lub zmiany wyglądu zabytku jest działaniem przy zabytku i musi być realizowane z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych z zakresu ochrony zabytków oraz budownictwa;
- 4) wszelkie zamierzenia i inwestycje nakazuje się projektować i realizować zgodnie z wymogami określonymi w przepisach odrębnych z zakresu ochrony zabytków;
- 5) działalność inwestycyjną mogącą powodować zmiany w istniejącym zagospodarowaniu terenu należy prowadzić zgodnie z wymogami określonymi w przepisach odrębnych z zakresu ochrony zabytków.

6. Zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z §12.

7. Nakazuje się zapewnienie miejsc parkingowych w ilości określonej w §11 ust. 4.

8. Nakazuje się obsługę komunikacyjną z przyległych terenów komunikacji.

9. Stawka procentowa stanowiąca podstawę do ustalenia opłaty od wzrostu wartości nieruchomości – 30%.

§ 21. 1. Dla terenu zabudowy usługowej, oznaczonego na rysunku planu symbolem **3U**, ustala się przeznaczenie: stacje paliw płynnych, myjnie, stacje obsługi pojazdów, handel detaliczny.

2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) liczba kondygnacji nadziemnych budynków – nie większa niż 2;
- 2) maksymalna wysokość budynków – 10,0 m;
- 3) maksymalna wysokość wiat i zadaszeń – 5,0 m;
- 4) maksymalna intensywność zabudowy działki budowlanej – 1,0;
- 5) minimalna intensywność zabudowy działki budowlanej – 0,08;
- 6) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 50%;
- 7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej – 10%;
- 8) dachy budynków: dachy płaskie lub spadziste dwu lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych od 20° do 40°.

3. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:

- 1) minimalna powierzchnia działki – 800,0 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działki – 20,0 m;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – 80° – 100°.

4. Zasady ochrony środowiska przyrody i krajobrazu oraz szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu: dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.

5. Zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z §12.
6. Nakazuje się zapewnienie miejsc parkingowych w ilości określonej w §11 ust. 4.
7. Nakazuje się obsługę komunikacyjną z przyległych terenów komunikacji.
8. Stawka procentowa stanowiąca podstawę do ustalenia opłaty od wzrostu wartości nieruchomości – 30%.

§ 22. 1. Dla terenu sportu i rekreacji, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1US**, ustala się przeznaczenie: usługi sportu i rekreacji, usługi kultury, usługi gastronomiczne realizowane wyłącznie jako towarzyszące usługom sportu, rekreacji lub kultury.

2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków – 2;
- 2) maksymalna wysokość budynków i obiektów sportowych – 16,0 m;
- 3) maksymalna intensywność zabudowy działki budowlanej – 0,5;
- 4) minimalna intensywność zabudowy działki budowlanej – 0,1;
- 5) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 20%;
- 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej – 50%;
- 7) dachy budynków: dachy płaskie; zadaszenia obiektów sportowych i miejsc dla widzów o dowolnej formie.

3. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:

- 1) minimalna powierzchnia działki – 10 000,0 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działki – 40,0 m;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – 60° – 120°.

4. Zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z §12.

5. Nakazuje się zapewnienie miejsc parkingowych w ilości określonej w §11 ust. 4.

6. Nakazuje się obsługę komunikacyjną z przyległych terenów komunikacji, z wyjątkiem terenu ulicy zbiorczej 2KDZ.

7. Stawka procentowa stanowiąca podstawę do ustalenia opłaty od wzrostu wartości nieruchomości – 1%.

§ 23. 1. Dla terenów zieleni urządzonej, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1ZP – 6ZP**, ustala się przeznaczenie: zieleń urządzona.

2. Zasady zagospodarowania terenu:

- 1) nakazuje się zagospodarowanie jako terenu parkowego z nasadzeniami drzew;
- 2) zakazuje się lokalizacji budynków;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej:
 - a) dla terenu 1ZP, 2ZP, 4ZP-6ZP – 80%,
 - b) dla terenu 3ZP – 60%.

3. Zasady ochrony środowiska przyrody i krajobrazu oraz szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu: w strefie ochrony magistrali wodociągowej, wyznaczonej na rysunku planu w odległości 5,0 m od osi wodociągu Ø 500 mm, zakazuje się lokalizacji budynków.

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

- 1) w zakresie ochrony obiektów wpisanych do rejestru zabytków, o którym mowa w §8 ust. 1 pkt 1 lit. d nakazuje się zachowanie pozostałości Parku Kunzmana jako terenu parkowego; warunki zabudowy i zagospodarowania zgodnie z ustaleniami dla terenu 4ZP;
- 2) w odniesieniu do krajobrazu kulturowego miasta, o którym mowa w §8 ust. 1 pkt 3, ustala się:
 - a) ochronę obiektów zabytkowych, zgodnie z ustaleniami pkt 1,

- b) kształtowanie zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami planu dotyczącymi terenów położonych w jego granicach;
- 3) w odniesieniu do miejsca pamięci narodowej, o którym mowa w §8 ust. 1 pkt 4:
- a) nakazuje się:
- zachowanie krzyża i pomnika,
 - zachowanie elementów i znaków informacyjnych,
- b) zakazuje się lokalizowania w promieniu 20,0 m od obiektów, o których mowa w lit. a, obiektów ich przesłaniających, nie będących uzbrojeniem terenu.
5. Stawka procentowa stanowiąca podstawę do ustalenia opłaty od wzrostu wartości nieruchomości – 1%.

§ 24. 1. Dla terenu infrastruktury technicznej – elektroenergetyka, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1E**, ustala się przeznaczenie: infrastruktura techniczna – elektroenergetyka.

2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków – 1;
- 2) maksymalna wysokość budynków: 6,0 m;
- 3) maksymalna intensywność zabudowy działki budowlanej – 0,7;
- 4) minimalna intensywność zabudowy działki budowlanej – 0,2;
- 5) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 70%;
- 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej – 20%;
- 7) dachy budynków: dachy płaskie.

3. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:

- 1) minimalna powierzchnia działki – 800,0 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działki – 15,0 m;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – 80° – 100°.

4. Nakazuje się obsługę komunikacyjną z terenu ulicy zbiorczej 2KDJ.

5. Stawka procentowa stanowiąca podstawę do ustalenia opłaty od wzrostu wartości nieruchomości – 1%.

§ 25. 1. Dla terenu ciągu pieszego, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDP**, ustala się przeznaczenie – publicznie dostępny samorządowy ciąg pieszy.

2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających w obszarze planu – od 5,3 m do 34,4 m - zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszcza się lokalizację ścieżki rowerowej;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej – 10%;
- 4) dopuszcza się budowę miejsc postojowych dla samochodów.

3. Stawka procentowa stanowiąca podstawę do ustalenia opłaty od wzrostu wartości nieruchomości – 1%.

§ 26. 1. Dla terenu parkingu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KS**, ustala się jako przeznaczenie – parking.

2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej – 10%;
- 2) zakaz lokalizacji budynków;
- 3) lokalizacja dojeżdż i dojazdów do działek budowlanych zlokalizowanych na terenach 1MW i 11U.

3. Nakazuje się obsługę komunikacyjną z terenu ulicy lokalnej 9KDL oraz z istniejących dojeżdż i dojazdów.

4. Stawka procentowa stanowiąca podstawę do ustalenia opłaty od wzrostu wartości nieruchomości – 1%.

§ 27. 1. Dla terenów ulic zbiorczych, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDZ – 5KDZ**, ustala się jako przeznaczenie: droga publiczna – ulica zbiorcza.

2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna w granicach obszaru objętego planem – od 5,3 m do 116,7 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) podstawowy przekrój ulicy:
 - a) dla terenu drogi zbiorczej 1KDZ – dwujezdniowy,
 - b) dla pozostałych terenów dróg zbiorczych - jednojezdniowy;
- 3) szerokość jezdni – zgodna z przepisami odrębnymi;
- 4) lokalizacja urządzeń infrastruktury technicznej z zachowaniem przepisów odrębnych z zakresu dróg publicznych;
- 5) dopuszcza się budowę miejsc postojowych z zachowaniem przepisów odrębnych z zakresu dróg publicznych.

3. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych: w odniesieniu do obiektów, o których mowa w §8 ust. 1 pkt 1 lit. b i c:

- 1) zakazuje się rozbudowy, z wyjątkiem prac restauratorskich i uzupełnień dokonywanych w ramach ochrony i konserwacji zabytku nie powodujących zmian powierzchni zabudowy, geometrii dachu, wysokości budynku, usytuowania głównych wejść wraz z układem otworów okiennych i drzwiowych, podziałów architektonicznych elewacji i detali elewacyjnych;
- 2) zakazuje się lokalizacji w odległości mniejszej niż 20,0 m od nich obiektów je przesłaniających w widoku od strony ulic;
- 3) prowadzenie badań konserwatorskich, architektonicznych lub archeologicznych, prowadzenie robót budowlanych, zmiana przeznaczenie lub sposobu korzystania oraz podejmowanie innych działań, które mogłyby prowadzić do naruszenia substancji lub zmiany wyglądu zabytku jest działaniem przy zabytku i musi być realizowane z zachowaniem przepisów odrębnych z zakresu ochrony zabytków oraz budownictwa;
- 4) wszelkie zamierzenia i inwestycje nakazuje się projektować i realizować zgodnie z wymogami określonymi w przepisach odrębnych z zakresu ochrony zabytków;
- 5) działalność inwestycyjną mogącą powodować zmiany w istniejącym zagospodarowaniu terenu należy prowadzić zgodnie z wymogami określonymi w przepisach odrębnych z zakresu ochrony zabytków.

4. Stawka procentowa stanowiąca podstawę do ustalenia opłaty od wzrostu wartości nieruchomości – 1%.

§ 28. 1. Dla terenów ulic lokalnych, oznaczonych rysunku planu symbolami **1KDL – 10KDL**, ustala się przeznaczenie: droga publiczna – ulica lokalna.

2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna w granicach obszaru objętego planem – od 11,4 m do 56,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) podstawowy przekrój ulicy – jednojezdniowy;
- 3) szerokość jezdni – zgodna z przepisami odrębnymi;
- 4) lokalizacja urządzeń infrastruktury technicznej z zachowaniem przepisów odrębnych z zakresu dróg publicznych;
- 5) dopuszcza się budowę miejsc postojowych z zachowaniem przepisów odrębnych z zakresu dróg publicznych.

3. Stawka procentowa stanowiąca podstawę do ustalenia opłaty od wzrostu wartości nieruchomości – 1%.

§ 29. 1. Dla terenów ulic dojazdowych, oznaczonych symbolami **1KDD – 12KDD**, ustala się przeznaczenie: droga publiczna – ulica dojazdowa.

2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna w granicach obszaru objętego planem – od 5,7 m do 37,3 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) przekrój ulicy – jednojezdniowy;
- 3) szerokość jezdni – zgodna z przepisami odrębnymi;
- 4) lokalizacja urządzeń infrastruktury technicznej z zachowaniem przepisów odrębnych z zakresu dróg publicznych;
- 5) dopuszcza się budowę miejsc postojowych z zachowaniem przepisów odrębnych z zakresu dróg publicznych.

3. Stawka procentowa stanowiąca podstawę do ustalenia opłaty od wzrostu wartości nieruchomości – 1%.

§ 30.1. Dla terenów dróg wewnętrznych, oznaczonych symbolami **1KDW – 6KDW**, ustala się przeznaczenie: droga wewnętrzna.

2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna w granicach obszaru objętego planem – od 0,0 m do 40,5 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) przekrój drogi – jednojezdniowy;
- 3) szerokość jezdni nie mniejsza niż 3,5 m;
- 4) na terenach 4KDW i 5KDW dopuszcza się budowę miejsc postojowych.

3. Stawka procentowa stanowiąca podstawę do ustalenia opłaty od wzrostu wartości nieruchomości – 1%.

Rozdział 4. Przepisy końcowe

§ 31. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Płocka.

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

Przewodniczący Rady Miasta
Płocka

Artur Jaroszewski

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr 765/XLVI/2018

Rady Miasta Płocka

z dnia 26 kwietnia 2018 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Śródmieście-Wschód” w Płocku.
Uzasadnienie**

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2017 r. poz. 1073 z późn. zm.), Rada Miasta Płocka, rozstrzyga co następuje:

1. Nie uwzględnia się uwagi wniesionej 06.02.2018 roku przez Polski Koncern Naftowy ORLEN S.A. z siedzibą w Płocku przy ul. Chemików 7, dotyczącej zmiany lokalizacji nieprzekraczalnej linii zabudowy, w taki sposób, aby nie kolidowała z istniejącymi obiektami budowlanymi stacji paliw, tj. zadaszeniem nad dystrybutorami paliw, nawierzchnią szczelną, kostką brukową oraz całą infrastrukturą podziemną. Uwaga dotyczy terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 3U (dz. nr ewid. 293/4 - obręb nr 9).

Uzasadnienie

Uwagę uznano za bezprzedmiotową. Zgodnie z §2 ust. 1 pkt 4 uchwały przez linię zabudowy nieprzekraczalnej "należy rozumieć wyznaczony na rysunku planu rodzaj linii określającej najmniejszą dopuszczalną odległość ściany budynku od linii rozgraniczających; nie dotyczy to części podziemnych budynków; okapy i gzymsy mogą wykraczać za tą linię o nie więcej niż 0,8 m, natomiast części budynku, takie jak balkony, galerie, tarasy, schody zewnętrzne, pochylnie i rampy mogą wykraczać za tą linię o nie więcej niż 1,5 m". Linia zabudowy nieprzekraczalnej, wskazana na rysunku projektu planu na terenie 3U, nie dotyczy wskazanych w uwadze obiektów budowlanych stacji paliw tj. zadaszenia nad dystrybutorami paliw, nawierzchni szczelnej, kostki brukowej oraz infrastruktury podziemnej.

2. Nie uwzględnia się uwagi wniesionej 13.02.2018 roku przez Pana Stefana Karczewskiego, dotyczącej zmiany treści projektu planu w §16 ust. 3 pkt 1 w zakresie maksymalnej liczby kondygnacji nadziemnych budynków - dodać zapis „na terenie 7MWU –9” (dz. nr ewid. 612/10, 612/11, 612/12, 612/13, 612/14, 652, 1397/5, 1397/6, 1397/2 - obręb nr 8).

3. Nie uwzględnia się uwagi wniesionej 13.02.2018 roku przez Pana Stefana Karczewskiego, dotyczącej zmiany treści projektu planu w §16 ust. 3 pkt 2 w zakresie dotyczącym maksymalnej wysokości budynków - dodać zapis „na terenie 7MWU – 28,5 m” (dz. nr ewid. 612/10, 612/11, 612/12, 612/13, 612/14, 652, 1397/5, 1397/6, 1397/2 - obręb nr 8).

Uzasadnienie do pkt 2 i 3

Wnioskowana zmiana doprowadziłaby do niezgodności ustaleń projektu planu miejscowego z kierunkami zagospodarowania przestrzennego określonymi w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Płocka (Studium).

W Studium teren oznaczony na rysunku planu symbolem 7MWU zlokalizowany jest w Strefie A – Szerokie Śródmieście, Obszarze S (centralny obszar wielofunkcyjny), gdzie dla zabudowy określono ilość kondygnacji do 5, poza sytuacjami szczególnymi wymagającymi nawiązania do wysokości zabudowy sąsiedniej. Na terenie 7MWU oraz na terenach w jego bezpośrednim sąsiedztwie brak jest budynków o liczbie kondygnacji nadziemnych przekraczającej 5 kondygnacji i wysokości przekraczającej 20,0 m.

Koncepcja planowanego budynku mieszkalno-usługowego przy al. Kilińskiego (I wariant – 12 kondygnacji, wysokość - 37 m, II wariant – 9 kondygnacji, wysokość - 25 m) została przedstawiona w dniu 23 marca 2017 roku na posiedzeniu Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej, która zgodnie z art. 8 ust. 4 ustawy o pizp jest organem doradczym prezydenta. Zdaniem Komisji proponowana zabudowa na terenie 7MWU powinna stanowić dominantę przestrzenną a nie dominantę wysokościową. Planowana inwestycja powinna być realizowana w oparciu o ustalenia "nowego" planu (po jego uchwaleniu) lub "nowej" decyzji o warunkach zabudowy" respektującej otoczenie i graniczne parametry ustalone w obowiązującym studium.

4. Nie uwzględnia się uwagi wniesionej 13.02.2018 roku przez Pana Stefana Karczewskiego, dotyczącej zmiany treści projektu planu w §27 ust. 2 - dodać zapis w pkt 6 o treści "z drogi publicznej – ulicy zbiorczej, oznaczonej symbolem 1KDZ – dopuszcza się obsługę komunikacyjną terenów przyległych, w szczególności poprzez istniejące wjazdy" (dz. nr ewid. 612/10, 612/11, 612/12, 612/13, 612/14, 652, 1397/5, 1397/6, 1397/2 - obręb nr 8).

Uzasadnienie

Uwagę uznano za bezprzedmiotową. W projekcie planu ustalono obsługę komunikacyjną terenu 7MWU z przyległych terenów komunikacji, zgodnie z §16 ust. 9. Wjazdy natomiast nie są przedmiotem ustaleń planu zagospodarowania przestrzennego.

**Rozstrzygnięcie Rady Miasta Płocka
o sposobie realizacji, zapisanych w Miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego "Śródmieście-
Wschód" w Płocku inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych
gminy oraz zasadach ich finansowania**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 roku poz. 1073 i 1566), art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2017 roku poz. 1875 i 2232, z 2018 roku poz. 130) oraz ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 roku o finansach publicznych (Dz. U. z 2017 roku poz. 2077, z 2018 roku poz. 62) Rada Miasta Płocka rozstrzyga, co następuje:

1. Zadania własne gminy

Zgodnie z art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2017 roku poz. 1875 i 2232, z 2018 roku poz. 130) zadania własne gminy z zakresu infrastruktury technicznej obejmują sprawy dotyczące:

- 1) gminnych dróg, ulic, mostów, placów oraz organizacji ruchu drogowego;
- 2) wodociągów i zaopatrzenia w wodę;
- 3) kanalizacji, usuwania i oczyszczania ścieków komunalnych;
- 4) utrzymania czystości i porządku oraz urządzeń sanitarnych;
- 5) wysypisk i unieszkodliwiania odpadów komunalnych;
- 6) zaopatrzenia w energię elektryczną i ciepłą oraz gaz.

Z ustaleń zawartych w Miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego "Śródmieście-Wschód" w Płocku oraz wykonanej prognozy skutków finansowych uchwalenia planu wynika, iż realizacja zapisanych w planie zadań z zakresu infrastruktury technicznej generuje wydatki z budżetu miasta.

2. Inwestycje z zakresu komunikacji

Układ komunikacyjny obszaru objętego planem tworzą tereny dróg publicznych – tereny ulic zbiorczych (KDZ), tereny ulic lokalnych (KDL), tereny ulic dojazdowych (KDD) oraz tereny dróg wewnętrznych (KDW).

Realizacja inwestycji z zakresu komunikacji, obciążających budżet miasta, obejmować będzie:

- 1) wykup gruntów pod projektowane drogi publiczne oraz regulacje linii rozgraniczających istniejących dróg publicznych, część terenów oznaczonych w planie symbolami: KDD oraz KDL o powierzchni 5 143,37 m², co przy założeniu kosztu 1 m² na poziomie 190,0 zł daje $\sim 5\,143,37\text{ m}^2 \times 190,0\text{ zł/m}^2 = 977\,241,00\text{ zł}$;
- 2) urządzenie nawierzchni jezdni, chodników oraz oświetlenia projektowanych dróg publicznych i w ramach przebudowy istniejących dróg publicznych; koszty związane z poszczególnymi elementami przedstawiają się następująco:
 - a) urządzenie jezdni wynosi $\sim 4\,019\,535,83\text{ zł}$,
 - b) urządzenie chodnika $\sim 2\,623\,047,00\text{ zł}$,
 - c) realizacja oświetlenia $\sim 1\,430\,269,02\text{ zł}$,

łącznie koszty urządzenia nawierzchni jezdni chodników oraz oświetlenia oszacowano na poziomie $\sim 4\,019\,535,83\text{ zł} + 2\,623\,047,00\text{ zł} + 1\,430\,269,02\text{ zł} = 8\,072\,851,85\text{ zł}$;

- 3) wyburzenie budynków zlokalizowanych w liniach rozgraniczających tereny projektowanych dróg publicznych – ulic lokalnych (KDL), w celu zrealizowania projektowanego układu komunikacyjnego konieczne będzie wyburzenie 19 budynków o zróżnicowanych gabarytach, ich łączny koszt tj. wyburzenia,

prace porządkowe oraz wywóz gruntu oszacowano na poziomie ~ 203 000,00 zł;

- 4) przeprowadzenia podziałów i scaleń nieruchomości związanych z wydzieleniem działek pod projektowane drogi publiczne lub poszerzenia istniejących dróg publicznych, w celu wydzielenia 126 działek dla realizacji projektowanego układu drogowego należy przeprowadzić 26 postępowań podziałowych, co przy założeniu, że koszt pojedynczego postępowania podziałowego wynosi 1 800,0 zł, zaś wprowadzeniu kolejnego podziału w ramach tego samego postępowania pociąga za sobą koszt 500,0 zł daje ~ 1 800,00 zł x 26 + 500,00 zł x 100 = 96 800,00 zł.

3. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej

Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, zapisane w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego obejmują budowę i rozbudowę sieci infrastruktury technicznej:

- 1) sieci wodociągowej (rozbudowa) - ok. 1036,00 m x 350,00 zł/mb = 362 600,00 zł;
- 2) kanalizacji sanitarnej (rozbudowa) - ok. 1598,00 m x 1000,00 zł/mb = 1 598 000,00 zł;
- 3) kanalizacji deszczowej (rozbudowa) - ok. 2015,0 m x 631,17 zł/mb = 1 271 807,55 zł.

Zadania w zakresie gospodarki odpadami realizowane będą zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, planem gospodarki odpadami oraz wymogami przepisów odrębnych.

Zakłada się, iż realizacja pozostałych elementów sieci infrastruktury technicznej będzie obciążać finansowo gestorów sieci, a ewentualny udział finansowy gminy lub zainteresowanych właścicieli działek może być przedmiotem indywidualnych ustaleń w trakcie realizacji poszczególnych inwestycji.

4. Finansowanie inwestycji

Finansowanie inwestycji może być realizowane poprzez:

- 1) wydatki z budżetu miasta Płocka;
- 2) współfinansowanie środkami zewnętrznymi poprzez budżet miasta - w ramach, między innymi, dotacji unijnych, dotacji samorządu województwa, kredytów i pożyczek bankowych, innych środków zewnętrznych;
- 3) udział inwestorów zewnętrznych w ramach porozumień o charakterze cywilno – prawnym wynikających np. z ustawy o drogach publicznych lub w formie.

Terminy oraz sposób realizacji i finansowania wyżej wymienionych inwestycji określone zostaną w strategiach, planach i programach oraz wieloletniej prognozie finansowej.

Finansowanie inwestycji z zakresu sieci infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w niniejszym planie podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 roku o finansach publicznych (Dz. U. z 2017 roku poz. 2077, z 2018 roku poz. 62).