

UCHWAŁA Nr 167/XII/03 RADY MIASTA PŁOCKA

z dnia 26 czerwca 2003 r.

w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego pomiędzy ulicami: Kobylińskiego, Bielską, Ostatnią i Aleją Spacerową w Płocku.

Na podstawie art. 7 i 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1999r. Nr 15, poz. 139, Nr 41, poz. 412, Nr 111, poz. 1279, z 2000r. Nr 12, poz. 136, Nr 109, poz. 1157, Nr 120, poz. 1268, z 2001r. Nr 5, poz. 42, Nr 14, poz. 124, Nr 100, poz. 1085, Nr 115, poz. 1229, Nr 154, poz. 1804 i z 2002r. Nr 25, poz. 253, Nr 113, poz. 984, Nr 130, poz. 1112) oraz art. 7 ust. 1 pkt 1, art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591, z 2002r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 214, poz. 1806) w związku z art. 92 ust. 3 ustawy z dnia 5 czerwca 1998r. o samorządzie powiatowym (Dz. U. z 2001r. Nr 142, poz. 1592, z 2002r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 200, poz. 1688 i Nr 214, poz. 1806) Rada Miasta Płocka uchwala co następuje:

Rozdział I

Przepisy ogólne

§ 1.

Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego pomiędzy ulicami: Kobylińskiego, Bielską, Ostatnią, i Aleją Spacerową w Płocku w strefie centrum, zwany dalej planem.

§ 2.

1. Plan obejmuje obszar o powierzchni ok. 5ha, położony w Płocku, którego granice wyznaczają linie rozgraniczające ulic: Kobylińskiego, Bielskiej, Ostatniej i Alei Spacerowej, oznaczone na rysunku planu literami A-B-C-D.
2. Integralną częścią planu jest rysunek planu w skali 1:500.

§ 3.

Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest:

- 1) zmiana dotychczasowego przeznaczenia terenu, umożliwiająca wprowadzenie nowych zasad zabudowy i zagospodarowania,
- 2) stworzenie podstaw materialno-prawnych do wydawania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu,
- 3) ochrona interesów publicznych o znaczeniu lokalnym w zakresie komunikacji, inżynierii i ekologii.

§ 4.

Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) przeznaczenie terenów objętych obszarem planu pod:
 - a) zabudowę usługowo-hotelową, oznaczoną na rysunku planu symbolem - UC1;
 - b) zabudowę usługowo-administracyjną, oznaczoną na rysunku planu symbolem - UC2, UC3;
 - c) zabudowę usług komercyjnych, oznaczonych na rysunku planu symbolem - UC4, UC5;
 - d) zabudowę usługowo-mieszkaniową, oznaczoną na rysunku planu symbolem - UM1, UM2, UM3;
 - e) ulice dojazdowe, oznaczono na rysunku planu symbolem - KD1, KD2, KD3, KD5;
 - f) ulicę dojazdową z parkingiem ogólnodostępnym, oznaczoną na rysunku planu symbolem - KD4;
 - g) przestrzeń publiczną z zielenią urządzoną, oznaczoną na rysunku planu symbolem - PX1;
 - h) przestrzeń publiczną, oznaczoną na rysunku planu symbolem - PP;
 - i) stacje transformatorowe, oznaczone na rysunku planu symbolem EE1, EE2,
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu, w tym linie rozgraniczające ulic, placów oraz dróg publicznych wraz z urządzeniami pomocniczymi,
- 3) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej,
- 4) zasady zagospodarowania obiektów podlegających ochronie,
- 5) lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym również linie zabudowy i gabaryty obiektów,
- 6) szczególne warunki zagospodarowania terenów.
- 7) zasady podziałów i scalania nieruchomości.

§ 5.

Ilekoć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) planie - należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, stanowiący przepis gminny obejmujący obszar określony w § 1 niniejszej uchwały,
- 2) rysunku planu - należy przez to rozumieć rysunek wykonany na aktualnej mapie sytuacyjno - wysokościowej w skali 1:500, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały,
- 3) obszarze - należy przez to rozumieć obszar objęty planem w granicach przedstawionych na rysunku planu,
- 4) terenie - należy przez to rozumieć teren o ustalonym w planie przeznaczeniu, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolami literowymi,
- 5) działce budowlanej - należy przez to rozumieć nieruchomość lub taką jej część, która położona jest w granicach terenu przeznaczonego na cele budowlane,
- 6) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi,
- 7) przeznaczeniu dopuszczalnym - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno uzupełniać lub wzbogacać przeznaczenie podstawowe terenu,
- 8) usługach nieuciążliwych - należy przez to rozumieć prowadzenie działalności gospodarczej, nie wywołującej zjawisk fizycznych lub stanów utrudniających życie albo dokuczliwych dla środowiska,

- 9) nieprzekraczalnym wskaźniku intensywności zabudowy - należy przez to rozumieć nieprzekraczalną wartość stosunku sumy powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji nadziemnych do powierzchni całkowitej terenu,
- 10) maksymalnym procencie zabudowy - należy przez to rozumieć procentowy udział powierzchni zabudowanej w powierzchni całkowitej terenu w obowiązujących liniach zabudowy,
- 11) powierzchni biologicznie czynnej - należy przez to rozumieć powierzchnię nieutwardzoną działki lub dachu budynku pokrytą trwałą roślinnością, a także nawierzchnię trawiastą,
- 12) budynkach modernizowanych - należy przez to rozumieć budynki, w których dokonuje się przekształcenia w ramach istniejącej bryły budynku,
- 13) budynkach adaptowanych - należy przez to rozumieć zachowanie stanu istniejącego z możliwością uzupełnień technicznych,
- 14) budynkach rozbudowywanych - należy przez to rozumieć budynki, w których powiększa się ich kubaturę,
- 15) linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu - należy przez to rozumieć granice pomiędzy terenami o różnym sposobie użytkowania, zagospodarowania lub różnym przeznaczeniu podstawowym, różnej funkcji, w tym również ulic, ustalone niniejszym planem,
- 16) linii zabudowy ściśle określonej - należy przez to rozumieć granicę obowiązującego sytuowania frontowych ścian budynków (obiektów kubaturowych) zaliczonych wg obowiązujących norm do kubatury budynku w całości,
- 17) linii zabudowy nieprzekraczalnej - należy przez to rozumieć możliwość swobodnego sytuowania budynków (obiektów kubaturowych) lecz bez prawa przekroczenia tej linii, oznaczonej na rysunku planu,
- 18) garażu boksowym - należy przez to rozumieć wolnostojący budynek garażowy, jedno lub wielostanowiskowy, parterowy nie podpiwniczony,
- 19) podcieniu - należy przez to rozumieć przestrzeń w dolnej części budynku, powstałą przez cofnięcie jego ściany (lub ścian) zewnętrznej na przestrzeni od poziomu przylegającego do posadzki urbanistycznej do wysokości nie przekraczającej na ogół dwóch kondygnacji,
- 20) terenie przestrzeni publicznej - należy przez to rozumieć ogólnodostępne ciągi piesze, ciągi pieszo-jezdne i place,
- 21) usługach administracyjnych - należy przez to rozumieć wszelkie czynności polegające na zarządzaniu, o charakterze świadczeń jednych osób prawnych na rzecz drugih,
- 22) usługach komercyjnych - należy przez to rozumieć wszelkie czynności obliczone na zysk, przynoszące dochód, o charakterze świadczeń jednych osób prawnych i fizycznych na rzecz drugih,
- 23) tymczasowym obiekcie budowlanym - należy przez to rozumieć obiekt budowlany przeznaczony do czasowego użytkowania w okresie krótszym od jego trwałości technicznej, przewidziany do przeniesienia w inne miejsce lub rozbiórki, a także obiekt budowlany nie połączony trwale z gruntem, jak: strzelnice, kioski uliczne, pawilony sprzedaży ulicznej i wystawowe, przekrycia namiotowe i powłoki pneumatyczne, urządzenia rozrywkowe, barakowozy, obiekty kontenerowe (Prawo Budowlane Rozdział I art. 3 pkt 5),
- 24) obiektach objętych ochroną konserwatorską - należy przez to rozumieć wszelkie prace dotyczące obiektów podlegających Ustawie o ochronie dóbr kultury, wymagających opinii odpowiednich służb konserwatorskich,
- 25) ulicach - należy przez to rozumieć drogi na obszarze miasta lub osiedla, składające się z obramowanej krawężnikami jezdni, biegnących po jej bokach

chodników, po których odbywa się ruch pieszy i ewentualnie z innych jeszcze elementów, wprowadzonych w razie potrzeby (np. ścieżek rowerowych, trawników itp.).

Rozdział II

Ustalenia ogólne obowiązujące dla całego obszaru

§ 6.

Dla obszaru opracowania ustala się zakazy:

- 1) lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w myśl obowiązujących przepisów,
- 2) lokalizowania obiektów i urządzeń oraz prowadzenia działalności usługowo - produkcyjnej, która mogłaby powodować przekroczenie standardów jakości środowiska poza teren, do którego Inwestor posiada tytuł prawny,
- 3) stosowania indywidualnych ujęć wody,
- 4) budowy budynków gospodarczych, garaży boksowych,
- 5) stosowania dachów mansardowych.

§ 7.

Dla całego obszaru opracowania objętego planem ustala się obowiązki:

- 1) zbierania na terenie nieruchomości odpadów, zgodnie z wymaganiami określonymi w uchwale Rady Gminy dotyczącej utrzymania czystości i porządku w Gminie:
 - a) czasowe selektywne gromadzenie odpadów na działkach w przystosowanych do tego pojemnikach oraz ich odbiór i usuwanie zgodnie z systemem oczyszczania przyjętym w gospodarce komunalnej miasta;
 - b) czasowe selektywne gromadzenie odpadów z grupy niebezpiecznych w przystosowanych do tego pojemnikach oraz ich odbiór i unieszkodliwienie przez wyspecjalizowane firmy posiadające niezbędne zezwolenia;
 - c) na wytwarzanie odpadów niebezpiecznych podmioty gospodarcze winny posiadać niezbędne zezwolenie starosty zgodnie z ustawą z dnia 27.04.01r. o odpadach (Dz. U. Nr 2 § 628),
- 2) obsługi komunikacyjnej działek z wyznaczonych w planie ulic,
- 3) zachowania istniejącej zieleni. W przypadkach niezbędnej wycinki, ubytki zieleni należy zrekompensować nowymi nasadzeniami,
- 4) realizacji odpowiedniej liczby miejsc parkingowych w ramach wyznaczonych terenów:
 - a) minimalne wskaźniki motoryzacyjne dla obszaru objętego planem:
 - dla funkcji usługowych, biurowych, administracyjnych, handlowych - 30 miejsc postojowych na 1000m² pow. użytkowej budynku,
 - dla funkcji mieszkalnej - 1 miejsce postojowe na jedno mieszkanie,
 - dla funkcji gastronomicznej - 16 miejsc postojowych dla 100 konsumentów,
 - dla funkcji hotelowej - 5 miejsc postojowych dla 100 użytkowników,
 - dla funkcji kina i teatru - 17 miejsc postojowych dla 100 miejsc widowiskowych;
 - b) dla nowych inwestycji lokalizacje miejsc parkingowych wyłącznie na terenie lokalizacji własnych, w ilości wynikającej z pkt 4 lit. a);
 - c) miejsca postojowe mogą być lokalizowane w kubaturze obiektu w garażach wielostanowiskowych,
- 5) lokalizowania podcieni w zabudowie, wg rysunku planu.

§ 8.

1. Wszystkie urządzenia wyposażenia ciągów spacerowych i mała architektura, budynki użyteczności publicznej, garaże podziemne winny być dostępne dla osób niepełnosprawnych.
2. Plan ustala jako obowiązujący punkt odniesienia 0.00 = 103,50 metrów n.p.m. dla wysokości zabudowy poszczególnych terenów.
3. Plan ustala koncepcję architektoniczno-urbanistyczną terenu stanowiącą materiał pomocniczy do wydania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, w przypadku podejmowania działań inwestycyjnych dla poszczególnych działek budowlanych. Koncepcja urbanistyczno-architektoniczna winna zawierać:
 - określenie sposobu zagospodarowania terenu przyszłej inwestycji oraz podstawowe rozwiązania architektoniczne
 - określenie sposobu wkomponowania zamierzonej inwestycji w otaczającą przestrzeń (architektura, dojście, dojazdy, parkowanie)

§ 9.

Infrastruktura techniczna

1. W zakresie zaopatrzenia w wodę plan ustala:
 - 1) zaopatrzenie w wodę z sieci miejskiej: z wodociągu zlokalizowanego w ul. Kobylińskiego i projektowanego w Al. Spacerowej, według rysunku planu,
 - 2) dopuszcza się w ograniczonym zakresie zasilanie w wodę z ul. Bielskiej tylko dla obiektów do niej przyległych,
 - 3) uzbrojenie należy projektować w liniach rozgraniczających ulic i przestrzeni publicznych, z zachowaniem normatywnych odległości pomiędzy projektowanym a istniejącym uzbrojeniem, zgodnie z przebiegiem przedstawionym na rysunku planu.
2. W zakresie odprowadzenia ścieków sanitarnych plan ustala:
 - 1) odprowadzenie ścieków sanitarnych do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej,
 - 2) trasy kanalizacji sanitarnych prowadzić w liniach rozgraniczających ulic oraz przestrzeni publicznych PX i PP, z zachowaniem normatywnych odległości pomiędzy projektowanym a istniejącym uzbrojeniem,
 - 3) odprowadzenie ścieków sanitarnych z terenów oznaczonych symbolami UC1, UC5, UM1 do istniejącej kanalizacji w ul. Ostatniej,
 - 4) odprowadzenie ścieków sanitarnych z pozostałych terenów do istniejącej kanalizacji w ul. Bielskiej i ul. Kobylińskiego,
 - 5) zakaz innego, niż kanalizacja miejska sposobu odprowadzania ścieków sanitarnych.
3. W zakresie odprowadzenia wód opadowych plan ustala:
 - 1) odprowadzenie wód opadowych do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej,
 - 2) do czasu wykonania kolektora deszczowego w ul. Kobylińskiego dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych do kolektora ogólnospławnego w ul. Kobylińskiego,
 - 3) trasy kanalizacji deszczowych należy prowadzić w liniach rozgraniczających ulic oraz przestrzeni publicznych PX i PP.
4. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną plan ustala:
 - 1) zasilanie w energię elektryczną dla obszaru z istniejącymi i nowoprojektowanymi stacjami transformatorowymi, oznaczonych na rysunku planu jako EE, EA, EŚ,
 - 2) lokalizację nowych stacji transformatorowych wbudowanych w projektowaną zabudowę, w miejscach oznaczonych na rysunku planu,

- 3) trasy linii kablowych prowadzić w liniach rozgraniczających ulic, w ciągach komunikacyjnych lub wyznaczonymi pod ten cel ciągami,
- 4) zakaz budowy wolnostojących stacji transformatorowych.
5. W zakresie zaopatrzenia w gaz ziemny plan ustala:
 1. zaopatrzenie w gaz ziemny - z miejskiego systemu gazowniczego, z zachowaniem warunków określonych w obowiązujących przepisach szczególnych,
 2. trasy gazociągu prowadzić w liniach rozgraniczających ulic oraz przestrzeni publicznych.
6. W zakresie zaopatrzenia w ciepło plan ustala:
 - 1) zaopatrzenie w ciepło z miejskiej sieci ciepłej, od strony ul. Bielskiej i od strony ul. Kobylińskiego,
 - 2) trasy uzbrojenia prowadzić w liniach rozgraniczających ulic oraz przestrzeni publicznych PX i PP lub w terenie ogólnodostępnym - w pasach zieleni,
 - 3) stosowanie źródeł lokalnych z wykorzystaniem gazu przewodowego lub energii elektrycznej,
 - 4) zakaz stosowania paliwa stałego, np.: węgla, miału węglowego, koksu, itp.
7. W zakresie telekomunikacji plan ustala:
 - 1) zapewnienie łączy telekomunikacyjnych z sieci kablowych dowolnego operatora telekomunikacyjnego,
 - 2) trasy uzbrojenia telekomunikacyjnego prowadzić w liniach rozgraniczających ulic oraz przestrzeni publicznych, zapewniając dostęp dla wszystkich operatorów telekomunikacyjnych.

Rozdział III

Ustalenia szczegółowe

§ 10.

Dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolem UC1, plan ustala zabudowę usługowo - hotelową i następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe - budynek hotelowy lub budynek usługowo-handlowy,
- 2) przeznaczenie dopuszczalne - gastronomia, biura, administracja,
- 3) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) ściśle określona linia zabudowy w liniach rozgraniczających tereny KD4, KD5 i PP oraz w odległości 5m od linii rozgraniczającej teren Al. Spacerowej;
 - b) wysokość budynku + 15.00;
 - c) maksimum cztery kondygnacje nadziemne, minimum trzy kondygnacje nadziemne;
 - d) maksymalny procent zabudowy - 100 %;
 - e) od strony PP obowiązuje w zabudowie terenu podcień;
 - f) elewacje wykonane z materiałów o podwyższonym standardzie;
 - g) dach płaski, zalecany biologicznie czynny tzw "zielony";
 - h) w północno-zachodnim narożniku od strony ul. Kobylińskiego dominanta lokalna w wysokości kwartału, zalecany wykusz;
 - i) teren przylegający do Al. Spacerowej należy zagospodarować zielenią urządzoną z zielenią średniowysoką, nie przekraczającą 3m wysokości i elementami małej architektury;
 - j) zaleca się łączenie działek w całość, zgodnie z planem,
- 4) zasady obsługi komunikacyjnej:
 - a) wejścia główne od placu publicznego PP i ul. Kobylińskiego;

- b) dojazd od ul. Kobylińskiego poprzez ogólnodostępne parkingi KD4;
- c) dojazd gospodarczy i do garażu podziemnego od terenu KD5.

§ 11.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem UC2 plan ustala zabudowę usługowo-administracyjną i następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe - usługi administracyjne,
- 2) zabudowa istniejąca - budynek banku do zachowania i modernizacji jako obiekt wolnostojący,
- 3) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) dopuszcza się nadbudowę i rozbudowę poziomą obiektu w liniach dopuszczalnej rozbudowy, pod warunkiem zachowania jednolitego charakteru zabudowy obiektu wolnostojącego;
 - b) wysokość budynku nie może przekroczyć + 14.0m.;
 - c) elewacje wykonane z materiałów o podwyższonym standardzie;
 - d) w zagospodarowaniu terenu obowiązują ustalenia szczegółowe dla terenu PX1.
- 4) zasady obsługi komunikacyjnej:
 - a) wejścia istniejące od ul. Kobylińskiego. Dopuszcza się otwarcie drugiego wejścia ze strefy ruchu pieszego (po stronie południowej budynku), oznaczonej na rysunku symbolem PX1;
 - b) wjazd na teren od parkingów wzdłuż ul. Kobylińskiego, placyk manewrowy na terenie.

§ 12.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem UC3 plan ustala zabudowę usługowo -administracyjną i następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) centrum handlowe, usługowe, kulturalne, administracyjne w części terenu gdzie znajduje się zabytkowy budynek "Młyna" zaleca się lokalizację funkcji kulturotwórczych;
 - b) niedopuszczalna funkcja mieszkaniowa i produkcyjna;
- 2) zabudowa istniejąca:
 - a) obiekty zabytkowe objęte ochroną konserwatorską: ul. Bielska 45;
 - b) budynki podlegające ochronie konserwatorskiej "Młyn" do adaptacji i wkomponowania w nową zabudowę. Przed uzyskaniem pozwolenia na budowę konieczne jest uzyskanie uzgodnień z Konserwatorem Zabytków,
- 3) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) ściśle określona linia zabudowy w liniach rozgraniczających tereny KD4, PX1 i ul. Bielską;
 - b) linia zabudowy nieprzekraczalna w linii oznaczonej na rysunku planu c-d i na szerokości ogólnodostępnego ciągu pieszego;
 - c) wysokość w obowiązujących liniach zabudowy nie może przekroczyć wysokości budynku "Młyna" w jego najwyższym punkcie, zabudowę wnętrza kwartału należy kształtować z poszanowaniem budynków zabytkowych;
 - d) maksymalny procent zabudowy - 100%;
 - e) elewacje wykonane z materiałów o podwyższonym standardzie;
 - f) ogólnodostępne przejście pieszce jako kontynuacja ciągu, zrealizowanego na działce o nr ew. 210 oraz drugie, łączące ogólnodostępne parkingi przy ul. Kobylińskiego z ul. Bielską;

- g) teren oznaczony w planie literami a-b-c-d przeznacza się pod rozbudowę istniejącego centrum handlowego lub pod zabudowę o charakterze administracyjnym z dojazdem od strony terenu KD2;
- h) w narożniku adc dominanta lokalna w wysokości kwartału, zalecany wykusz;
- i) zaleca się łączenie działek w całość, zgodnie z planem,
- 4) zasady obsługi komunikacyjnej:
 - a) wejścia główne do centrum handlowego od ul. Kobylińskiego i z PX1 poprzez ciąg pieszy;
 - b) wejście do projektowanego budynku administracyjnego z terenu PX1;
 - c) dojazd od ul. Kobylińskiego, ul. Bielskiej i od KD2.

§ 13.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem UC4 plan ustala zabudowę usług komercyjnych i następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - 1. usługi o znaczeniu regionalnym i ogólno-miejskim: handel, gastronomia, biura, w części centralnej zalecana lokalizacja kina, teatru lub sali wielofunkcyjnej;
 - 2. wewnątrz terenu podziemny garaż wielopoziomowy;
 - 3. usługi komercyjne;
 - 4. niedopuszczalna funkcja mieszkaniowa i działalność produkcyjna,
- 2) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) ściśle określona linia zabudowy w liniach rozgraniczających tereny PP, KD2, PX1 oraz nieprzekraczalna linia zabudowy w liniach rozgraniczających teren KD3;
 - b) istniejące zabudowania targowiska do likwidacji;
 - c) wysokość budynku +22.00;
 - d) w północno - zachodnim narożniku dominanta urbanistyczna o wysokości 28.60, z cofniętą linią zabudowy wg rysunku planu;
 - e) od strony PP, PX1 i KD2 obowiązuje w zabudowie terenu podcień, zgodnie z rysunkiem planu;
 - f) elewacje wykonane z materiałów o podwyższonym standardzie;
 - g) maksymalny procent zabudowy - 100 % do wysokości 15 metrów, na wyższych kondygnacjach obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy;
 - h) obowiązuje dach płaski;
 - i) zaleca się łączenie działek w całość, zgodnie z planem,
- 3) zasady obsługi komunikacyjnej: wjazdy do garaży i wjazdy gospodarcze z KD3.

§ 14.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem UC5 plan ustala zabudowę usług komercyjnych i następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) usługi komercyjne;
 - b) niedopuszczalna działalność produkcyjna,
- 2) przeznaczenie dopuszczalne - funkcja mieszkaniowa na ostatniej kondygnacji, o ile nie naruszy to przepisów szczególnych,
- 3) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) ściśle określona linia zabudowy w odległości 5m od linii rozgraniczających tereny KD1, KD2, ul. Ostatnią oraz nieprzekraczalna linia zabudowy w liniach rozgraniczających teren KD3;
 - b) istniejąca zabudowa do likwidacji;
 - c) wysokość budynku +15.00;
 - d) maksymalny procent zabudowy - 100%;

- e) elewacje wykonane z materiałów o podwyższonym standardzie;
 - f) obowiązuje dach płaski;
 - g) teren wokół budynku należy zagospodarować zielenią urządzoną z zielenią średniowysoką, nie przekraczającą 3m wysokości i elementami małej architektury;
 - h) zaleca się łączenie działek w całość, zgodnie z planem,
- 4) zasady obsługi komunikacyjnej: wjazd do garaży i wjazdy gospodarcze z KD3.

§ 15.

Dopuszcza się łączenie terenów UC4, UC5 i KD3 w jeden kompleks, pod warunkiem zachowania w liniach KD3 wewnętrznego ogólnodostępnego ciągu pieszego, zalecana galeria handlowa. Dojazd do połączonych terenów UC4, UC5 z terenu KD2.

§ 16.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem UM1 plan ustala zabudowę usługowo - mieszkaniową i następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe - handel i usługi, na wyższych kondygnacjach funkcja mieszkaniowa,
- 2) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) ściśle określona linia zabudowy w liniach rozgraniczających teren PP oraz w odległości 5m od linii rozgraniczających terenu od Al. Spacerowej i nieprzekraczalna linia zabudowy wewnątrz terenu dla max. szerokości budynku 15m;
 - b) wysokość budynków + 15,00m, maksymalnie pięć kondygnacji nadziemnych minimum cztery kondygnacje nadziemne;
 - c) obowiązuje pierzejowy charakter zabudowy;
 - d) elewacje wykonane z materiałów o podwyższonym standardzie;
 - e) obowiązuje dach płaski;
 - f) zaleca się w kondygnacjach IV i V realizację dwupoziomowych apartamentów mieszkalnych z tarasami w kierunku terenu PP i Al. Spacerowej;
 - g) budynki wyposażyć w okna dźwiękoszczelne;
 - h) dopuszczalny wskaźnik intensywności zabudowy - 3;
 - i) teren wewnętrznego dziedzińca należy zagospodarować zielenią urządzoną z zielenią wysoką do użytkowania przez mieszkańców;
 - j) teren przylegający do Al. Spacerowej należy zagospodarować zielenią urządzoną, z zielenią średniowysoką, nie przekraczającą 3m wysokości i elementami małej architektury;
 - k) od strony PP obowiązuje zasada podcieniowania budynków;
 - l) zaleca się łączenie działek w całość, zgodnie z planem,
- 3) zasady obsługi komunikacyjnej:
 - a) wejścia do klatek schodowych od strony wnętrza terenu;
 - b) wejścia do lokali użytkowych wyłącznie od terenów Al. Spacerowej, PP, i KD1;
 - c) dojazd od KD1.

§ 17.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem UM2 plan ustala zabudowę usługowo - mieszkaniową i następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe - funkcja mieszkaniowa z funkcją usługowo-handlową w parterze,
- 2) zabudowa istniejąca:
 - a) obiekty zabytkowe objęte ochroną konserwatorską: ul. Ostatnia 6; adaptowana do nowych potrzeb;
 - b) zabytkowa adaptowana i modernizowana zgodnie z zaleceniami konserwatora zabytków,
- 3) zasady kształtowania nowej zabudowy:
 - a) ściśle określona linia zabudowy od strony ul. Ostatniej oraz nieprzekraczalna linia zabudowy wewnątrz terenu;
 - b) wysokość budynku + 15.00m.;
 - c) maksymalny procent zabudowy - 60%;
 - d) w sąsiedztwie obiektów objętych ochroną konserwatorską kubaturę projektowanej zabudowy dostosować do obiektów zabytkowych;
 - e) elewacje wykonane z materiałów o podwyższonym standardzie;
 - f) zakaz podziałów wtórnych istniejących działek;
 - g) zaleca się łączenie działek w całość, zgodnie z planem,
- 4) zasady obsługi komunikacyjnej:
 1. wejścia do budynków od ul. Ostatniej i wnętrza terenu;
 2. wjazd od KD1 i ul. Ostatniej.

§ 18.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem UM3 plan ustala zabudowę usługowo - mieszkaniową i następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe - usługi nieuciążliwe, na wyższych kondygnacjach funkcja mieszkaniowa,
- 2) zabudowa istniejąca:
 - a) obiekty zabytkowe objęte ochroną konserwatorską: ul. Bielska 35, 33, 27, 25;
 - b) zabudowa zabytkowa adaptowana i modernizowana zgodnie z zaleceniami konserwatora zabytków,
 - c) adaptowana do nowych potrzeb;
- 3) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) ściśle określona linia zabudowy w liniach rozgraniczających tereny KD2, PX1, ul. Bielskiej i ul. Ostatniej;
 - b) wysokość budynków - gzyms nie może przekraczać gzymsu budynku zabytkowego narożnego przy skrzyżowaniu ulic Bielskiej i Ostatniej;
 - c) elewacje powinny nawiązywać swoim charakterem do budynków istniejących zabytkowych. Należy zwrócić szczególną uwagę na proporcje otworów okiennych do całości ścian zewnętrznych oraz akcentowanie w elewacji historycznych podziałów własnościowych, zabudowę odtwarzać na zasadach zabudowy historycznej - oficyny;
 - d) obowiązuje zabudowa pierzejowa terenu;
 - e) budynki należy wyposażać w okna dźwiękoszczelne;
 - f) obowiązuje dach spadowy. Krycie dachów blachą lub dachówką ceramiczną. Spadki dachów od 60 do 100%;
 - g) maksymalny procent zabudowy - 75%;
 - h) zakaz podziałów wtórnych istniejących działek;
 - i) zaleca się łączenie działek w całość, zgodnie z planem,
- 4) zasady obsługi komunikacyjnej:
 - a) wejścia główne wzdłuż pierzei;
 - b) dojazd od KD2.

§ 19.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem PX1 plan ustala tereny przestrzeni publicznych z zielenią urządzoną i następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) ciąg pieszy publiczny łączący Al. Spacerową z placem Nowy Rynek i dalej poprzez ulicę Tumską z Pl. Gabriela Narutowicza. Na terenie dopuszcza się możliwość realizacji podziemnych ciągów uzbrojenia technicznego;
 - b) należy zapewnić możliwość przejazdu dla pojazdów uprzywilejowanych,
- 2) ustalenia szczegółowe:
 - a) szerokość ciągu odpowiednio 26,4m, 16,0m i 22,0m według rysunku planu.
 - b) posadzka wnętrza urbanistycznego projektowana indywidualnie z zastosowaniem materiałów nawierzchniowych o podwyższonym standardzie;
 - c) konieczność zastosowania elementów małej architektury jak ławeczki, stojaki na rowery, stoliki;
 - d) wysokość lamp oświetleniowych nie może przekraczać 5,0m.;
 - e) urządzenie przestrzeni publicznej należy realizować w powiązaniu z sąsiadującymi obiektami;
 - f) teren przy UC2 należy zagospodarować zielenią wysoką - szpaler drzew wg rysunku planu;
 - g) przy ul. Bielskiej na ciągu pieszym rezerwa terenu pod przejście podziemne szerokości min 6,0m.

§ 20.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem PP plan ustala tereny przestrzeni publicznych i następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) plac miejski stanowiący centrum obszaru objętego opracowaniem;
 - b) pod placem zlokalizowany parking podziemny publiczny wielopoziomowy z wjazdem od strony KD1 i KD5. Na terenie dopuszcza się możliwość realizacji podziemnych ciągów uzbrojenia technicznego. Na terenie należy zapewnić możliwość przejazdu dla pojazdów uprzywilejowanych.
- 2) ustalenia szczegółowe:
 - a) wymiary podstawowe placu 40 x 70,50m.;
 - b) konieczność zastosowania elementów małej architektury jak ławeczki, stojaki na rowery, stoliki;
 - c) posadzka wnętrza urbanistycznego projektowana indywidualnie, z zastosowaniem materiałów nawierzchniowych o podwyższonym standardzie;
 - d) wierzch posadzki urbanistycznej stanowi poziom = 0.00;
 - e) wysokość lamp oświetleniowych nie może przekraczać 5,0m.;
 - f) urządzenie przestrzeni publicznej należy realizować w powiązaniu z sąsiadującymi obiektami;
 - g) dopuszcza się realizację obiektu kubaturowego związanego funkcjonalnie z kwartałem UC1 lub UM1, z obowiązkowo uwolnionym parterem dla zachowania ciągłości ciągów pieszych i spójności placu. Wysokość obiektu kubaturowego nie może przekraczać wysokości zabudowy kwartału UC1.

§ 21.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem KD1 plan ustala tereny ulic dojazdowych i następujące zagospodarowanie terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe - ulica dojazdowa do terenu UM1, UM2, UC4, UC5 i garażu podziemnego PP,
- 2) szerokość ulicy w liniach rozgraniczających - 15,0 m.

§ 22.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem KD2 plan ustala tereny ulic dojazdowych i następujące zagospodarowanie terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe - ulica dojazdowa do terenów oznaczonych symbolami UM3, UC4 i UC5 oraz jako dojazd do terenu wydzielonego literami a-b-c-d z UC3,
- 2) jezdnia zakończona pętlą o zewnętrznym promieniu skreślenia 11,0m. Szerokości ulicy w liniach rozgraniczających - od 15 do 37,5m.,
- 3) na zakończeniu ulicy wolnostojąca forma plastyczna, zlokalizowana zgodnie z rysunkiem planu.

§ 23.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem KD3 plan ustala tereny ulic dojazdowych do terenów oznaczonych symbolami UC4 i UC5. Szerokość ulicy w liniach rozgraniczających - 15,0 m.

§ 24.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem KD4 plan ustala tereny ulic dojazdowych do terenów UC1, UC2, UC3 i parkingu ogólnodostępnego. Szerokości jezdni łącznie z parkingiem w liniach rozgraniczających - 17,50m.

§ 25.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem KD5 plan ustala tereny ulic dojazdowych do terenu UC1 i parkingu wielopoziomowego pod terenem PP. Szerokość ulicy w liniach rozgraniczających - 15,0m.

Rozdział IV

Ustalenia przejściowe i końcowe

§ 26.

Na podstawie art. 10 ust. 3 oraz art. 36 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym, dla naliczenia jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości położonych na terenach objętych planem, ustala się stawki w wysokości:

- 1) dla terenów oznaczonych na rysunku planu UC1, UC2, UC3, UC4 i UC5 - 30%;
- 2) dla terenów oznaczonych na rysunku planu UM1, UM2 i UM3 - 30%
- 3) dla terenów oznaczonych na rysunku planu KD1, KD2, KD3, KD4 i KD5 - 0%
- 4) dla terenów oznaczonych na rysunku planu PX1 - 0%
- 5) dla terenów oznaczonych na rysunku planu PP - 0%
- 6) dla terenów oznaczonych na rysunku planu EE1 i EE2 - 0%

§ 27.

W granicach obszaru objętego planem tracą moc ustalenia Miejscowego Szczegółowego Planu Zagospodarowania przestrzennego Śródmieścia miasta Płocka, uchwalonego uchwałą nr 531/LIII/94 Rady Miasta Płocka z dnia 29 marca 1994r.

§ 28.

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Płocka

§ 29.

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

Wiceprzewodniczący
Rady Miasta Płocka

Tomasz Korga