

Projekt

z dnia 10 grudnia 2020 r.

Zatwierdzony przez .....

**UCHWAŁA NR .....  
RADY MIASTA PŁOCKA**

z dnia ..... 2020 r.

**w sprawie uchwalenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
„Bielska-Ostatnia” w Płocku**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020 roku poz. 293 z późn. zm.) 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 (t.j. Dz. U. z 2020 roku poz. 713 z późn. zm.) w związku z Uchwałą Nr 74/IV/2019 Rady Miasta Płocka z dnia 31 stycznia 2019 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Bielska-Ostatnia” w Płocku oraz stwierdzając, iż ustalenia planu nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Płocka, przyjętego Uchwałą Nr 565/XXXIII/2013 Rady Miasta Płocka z dnia 26 marca 2013 roku, **Rada Miasta Płocka**

**uchwala, co następuje:****DZIAŁ I.****Ustalenia ogólne****Rozdział 1.****Zakres obowiązywania planu**

§ 1. 1. Uchwala się Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Bielska-Ostatnia” w Płocku, zwany dalej „planem”.

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

- 1) od północy – południowa linia rozgraniczająca alei Floriana Kobylińskiego;
- 2) od południa – północna linia rozgraniczająca ulicy Ostatniej;
- 3) od wschodu – zachodnia linia rozgraniczająca ulicy Bielskiej;
- 4) od zachodu – zachodnia linia rozgraniczająca alei Spacerowej.

3. Integralną częścią uchwały są:

- 1) **rysunek planu**, sporządzony w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1;
- 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;
- 4) **zbiór danych przestrzennych**, stanowiący załącznik nr 4.

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

- 1) **budynku istniejącym** – należy przez to rozumieć budynek, który w dniu wejścia w życie planu:
  - a) istnieje,
  - b) jest w trakcie realizacji,
  - c) posiada prawo do realizacji na podstawie ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę lub zgłoszenia, o których mowa w przepisach odrębnych dotyczących budownictwa;

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

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

- a) dla terenów publicznie dostępnych samorządowych ciągów pieszych KP – cyfra oznacza numer porządkowy, a litery oznaczają przeznaczenie terenu,
- b) dla terenów zabudowy śródmiejskiej MS – pierwsza cyfra oznacza numer kwartału, druga cyfra oznacza numer porządkowy terenu w kwartale, a litery oznaczają przeznaczenie terenu;
- 20) **usługach** – należy przez to rozumieć działalność służącą zaspokajaniu potrzeb, niezwiązaną z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi, realizowaną: w budynkach, lokalach usługowych wydzielonych w ramach budynków lub na terenie;
- 21) **zabudowie frontowej** – należy przez to rozumieć zabudowę lokalizowaną na działce budowlanej w pasie terenu sięgającym w głąb działki na odległość 15,0 m od linii zabudowy;
- 22) **zielonej ścianie** – należy przez to rozumieć pionową strukturę, której przynajmniej jeden bok pokryty jest roślinnością o zapewnionych warunkach wegetacji, struktura taka może być lokalizowana:
- a) bezpośrednio na elewacji budynku lub innego obiektu budowlanego,
- b) na własnej konstrukcji odsuniętej o nie więcej niż 0,7 m od elewacji budynku lub innego obiektu budowlanego,
- c) jako samodzielny obiekt.

2. Pojęcia i określenia użyte w ustaleniach planu, a nie zdefiniowane w ust. 1 należy rozumieć w sposób określony w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym lub w przepisach odrębnych, a w przypadku braku definicji – w rozumieniu powszechnym.

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

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

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

§ 4. 1. W planie określa się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, zasady kształtowania krajobrazu;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu;
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 11) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 12) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 13) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 14) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
- 15) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.

2. W planie nie określa się:

- 1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

3. Zasady zabudowy i zagospodarowania oraz sposoby użytkowania poszczególnych terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi określa się łącznie na podstawie:

- 1) **ustaleń ogólnych** zawartych w Dziale I;
- 2) **ustaleń szczegółowych** zawartych w Dziale II;
- 3) ustaleń obowiązujących zawartych na **rysunku planu**.

## **Rozdział 2.**

### **Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenu**

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

- 1) tereny zabudowy śródmiejskiej: **MS**;
- 2) tereny publicznie dostępnych, samorządowych ciągów pieszych: **KP**.

**§ 6. 1.** Ustala się granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym, które stanowią, wyznaczone na rysunku planu, linie rozgraniczające terenów publicznie dostępnych, samorządowych ciągów pieszych, oznaczonych symbolami: **1KP, 2KP, 3KP i 4KP**.

2. Dopuszcza się inwestycje celu publicznego na terenach innych, niż wymienione w ust. 1, w ramach przeznaczenia oraz na warunkach zagospodarowania terenu określonych dla poszczególnych terenów w ustaleniach szczegółowych.

### Rozdział 3.

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

§ 7. 1. W zakresie układu funkcjonalno-przestrzennego obszaru – ustala się tereny przeznaczone w planie pod zabudowę jako tereny zabudowy śródmiejskiej, w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących budownictwa.

##### 2. W zakresie lokalizacji zabudowy:

- 1) nakazuje się lokalizację nowych budynków i rozbudowę budynków istniejących, zgodnie z pkt 2-3, oraz:
  - a) wyznaczonymi w planie i oznaczonymi na rysunku:
    - liniami zabudowy nieprzekraczalnymi,
    - liniami zabudowy obowiązującymi,
    - liniami zabudowy pierzejowymi,
  - b) wymogami przepisów odrębnych dotyczących budownictwa oraz ochrony środowiska;
- 2) dopuszcza się lokalizację budynków na działce budowlanej bezpośrednio przy granicy tej działki, z zastrzeżeniem ustaleń dla linii zabudowy;
- 3) zakazuje się realizacji nowej zabudowy jako budynków wolnostojących z wyjątkiem nadziemnych stacji transformatorowych oraz miejsc gromadzenia odpadów stałych, realizowanych:
  - a) poza zabudową frontową,
  - b) na terenach publicznie dostępnych samorządowych ciągów pieszych **KP** – wyłącznie w formie obiektów podziemnych.

##### 3. W zakresie wskaźników zagospodarowania terenu, wysokości zabudowy i gabarytów obiektów:

- 1) nakazuje się kształtowanie zabudowy zgodnie ze wskaźnikami i wartościami określonymi w ustaleniach szczegółowych, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) dopuszcza się dla budynków istniejących o funkcji zgodnej z przeznaczeniem terenu, a nie spełniających wymagań określonych w pkt 1 poprzez:
  - a) mniejszą niż minimalna intensywność zabudowy – przebudowę, rozbudowę oraz nadbudowę bez konieczności osiągnięcia wymaganej minimalnej wartości wskaźnika,
  - b) mniejszą niż minimalna wysokość zabudowy lub mniejszą niż minimalna liczbę kondygnacji – przebudowę, rozbudowę oraz nadbudowę bez konieczności osiągnięcia wymaganej minimalnej wysokości lub liczby kondygnacji dla części istniejącej budynku.

##### 4. W zakresie lokalizacji funkcji:

- 1) nakazuje się lokalizację funkcji zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów oraz zasadami określonymi w pkt 2-4;
- 2) dopuszcza się lokalizację obiektów towarzyszących zabudowie lub zagospodarowaniu o funkcji podstawowej i uzupełniającej, takich jak: infrastruktura techniczna, drogi wewnętrzne, ciągi piesze, garaże nadziemne i podziemne, parkingi, miejsca postojowe, dojścia i dojazdy, obiekty małej architektury, zieleni oraz obiekty o funkcji pomocniczej w stosunku do określonego w planie przeznaczenia;
- 3) dopuszcza się lokalizację usług, z zastrzeżeniem, że prowadzona działalność nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem, na którym jest prowadzona, a w przypadku lokalu usługowego zlokalizowanego w budynku mieszkalno-usługowym – poza lokalem, w którym jest prowadzona;
- 4) dla linii parterów usługowych, oznaczonych na rysunku planu:
  - a) nakazuje się lokalizację lokali usługowych w parterze, w miejscu przebiegu linii parterów usługowych, jako przyległych do elewacji frontowej na długości łącznej równej co najmniej 50% długości danego odcinka linii,
  - b) dla lokali o których mowa w lit. a:

- dopuszcza się wyłącznie usługi z zakresu: handlu detalicznego (z wyłączeniem stacji paliw i myjni samochodowych), gastronomii, sportu, rzemiosła (z wyjątkiem warsztatów samochodowych), zdrowia (z wyjątkiem szpitali), edukacji, kultury, wystawiennictwa, poczty i telekomunikacji,
  - nakazuje się lokalizację ogólnodostępnych wejść i okien lokalu, w tym witryn, w elewacji frontowej,
  - nakazuje się kształtowanie ogólnodostępnych wejść jako wolnych od barier, zapewniających dostępność architektoniczną lokalu dla osób ze szczególnymi potrzebami, w tym osób z niepełnosprawnością ruchową,
- c) dopuszcza się, w przypadku budynków istniejących, odstępienie od realizacji nakazów i ograniczeń wymienionych w lit. a-b,
- d) zakazuje się lokalizacji pomieszczeń garażowych przylegających do ściany zewnętrznej elewacji frontowej w miejscach przebiegu linii parterów usługowych; zakaz nie dotyczy wjazdów i wejść do garaży.

#### 5. W zakresie kształtowania zabudowy:

- 1) nakazuje się kształtowanie zabudowy, na warunkach określonych w pkt. 2-5 niniejszego ustępu, z zastrzeżeniem ustaleń dla budynków istniejących określonych w pkt 6;
- 2) **nakazuje się realizację podcieni** w określonych na rysunku planu strefach ich realizacji, dla których:
- a) nakazuje się wycofanie ściany zewnętrznej parteru budynku minimum o 2,0 m w stosunku do linii zabudowy,
  - b) nakazuje się lokalizację spodu stropu wyższej kondygnacji, oraz poziomych elementów konstrukcyjnych, takich jak: belki i podciągi, na wysokości minimum 2,7 m, liczonej od poziomu terenu,
  - c) dopuszcza się lokalizację pionowych elementów konstrukcji budynku, takich jak: słupy, filary, arkady, pod warunkiem:
    - sytuowania ich lica w linii zabudowy,
    - zachowania strefy przejścia, wzdłuż ściany zewnętrznej parteru, o szerokości minimum 1,5 m,
  - d) nakazuje się kształtowanie nawierzchni w strefach realizacji podcieni, oraz jej połączenia z nawierzchnią przyległych ciągów pieszych – jako pozbawionej barier architektonicznych w postaci: krawężników, schodów i progów, z zastrzeżeniem, że dopuszcza się rozwiązania niwelujące powstałe różnice wysokości, w tym pochylnie i rampy,
  - e) zakazuje się zabudowy podcieni oraz ich czasowego i stałego wygradzania, w tym poprzez lokalizację krat i barierek,
  - f) dopuszcza się lokalizację wjazdów do garaży oraz przejść i przejazdów bramowych;
- 3) dopuszcza się dla zabudowy lokalizowanej w **strefach realizacji zwyżek zabudowy** oraz **strefach realizacji dominant** – zwiększenie maksymalnej wysokości zabudowy i maksymalnej liczby kondygnacji, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów;
- 4) nakazuje się kształtowanie elewacji frontowych zgodnie z **liniami zabudowy pierzejowymi i obowiązującymi**, dla których ustala się nakaz sytuowania lica ścian zewnętrznych w płaszczyźnie pionowej wyznaczonej przez daną linię zabudowy, z zastrzeżeniem, że:
- a) dla stref realizacji podcieni – nakazuje się wycofanie lica ściany parteru na warunkach określonych dla tych stref w pkt 2,
  - b) dla elewacji lokalizowanych poza strefami podcieni – dopuszcza się wycofanie ściany parteru w formie podcieni – na warunkach określonych dla stref podcieni w pkt 2,
  - c) dla elewacji 5 i 6 kondygnacji nadziemnej, realizowanych poza strefami realizacji dominant – nakazuje się wycofanie lica ściany o minimum 2,0 m, w stosunku do linii zabudowy,
  - d) dopuszcza się wycofanie lica ściany dla:
    - loggii – o maksymalnie 3,0 m, w miejscu ich usytuowania,

- elementów kompozycji elewacji, innych niż wymienione w lit. a-c wycofania – o maksymalnie 3,0 m, w miejscu ich usytuowania, z zastrzeżeniem, że ich łączna powierzchnia nie może przekroczyć 10,0% powierzchni elewacji, obliczonej poprzez rzutowanie widoku danej elewacji na równoległą do niej płaszczyznę,
  - drobnych elementów kompozycyjnych, takich jak wnęki i nisze – o maksymalnie 0,5 m, w miejscu ich usytuowania,
- e) dopuszcza się wysunięcie przed lico ściany, z zastrzeżeniem, że dopuszczenie to nie dotyczy elewacji realizowanych od strony linii rozgraniczających, pokrywających się z granicami obszaru objętego planem:
- gzymsów i okapów – o maksymalnie 0,8 m,
  - balkonów – o maksymalnie 1,5 m,
  - schodów zewnętrznych, elementów służących likwidacji barier architektonicznych oraz zewnętrznych warstw izolacji termicznej i okładziny – wyłącznie w przypadku budynków istniejących, na warunkach określonych w planie;

5) zakazuje się realizacji elewacji frontowych bez otworów okiennych lub drzwiowych;

**6) dla budynków istniejących:**

- a) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę oraz nadbudowę na warunkach określonych w planie, z zastrzeżeniem lit. b-d,
- b) dopuszcza się dla istniejących budynków w zabudowie frontowej zlokalizowanych w:
- liniach zabudowy obowiązujących i pierzejowych – przebudowę, rozbudowę oraz nadbudowę, bez konieczności stosowania ustaleń określonych dla tych linii w pkt 4,
  - strefach realizacji podcieni – przebudowę oraz rozbudowę bez konieczności stosowania ustaleń określonych dla tych stref w pkt 2,
- c) dopuszcza się nadbudowę budynku istniejącego, z zastrzeżeniem, że ściany nadbudowy nakazuje się lokalizować w płaszczyźnie wyznaczonej przez lica ścian istniejącej części lub jako wycofane względem nich,
- d) dopuszcza się dla dachów nowych części istniejącego budynku podlegającego rozbudowie lub nadbudowie – zastosowanie geometrii dachu części istniejącej.

**6. W zakresie formy detali i elementów architektonicznych** – zakazuje się montowania zewnętrznych krat i rolet w otworach okiennych i drzwiowych; zakaz nie dotyczy okratowania okien piwnic oraz zjazdów do garaży,

**7. W zakresie materiałów wykończeniowych i kolorystyki:**

- 1) dla ścian, dachów, detali, obróbek blacharskich, elementów odwodnienia dachu oraz stolarki – nakazuje się stosowanie rozwiązań kolorystycznych i materiałowych określonych w pkt 2-6, z zastrzeżeniem odstępstw, określonych w pkt 7;
- 2) dla ścian zewnętrznych:
- a) w zakresie materiałów wykończeniowych dla:
- nowych budynków i nowych części rozbudowywanych budynków istniejących: – nakazuje się stosowanie nie więcej niż trzech materiałów wykończeniowych spośród: tynku, kamienia naturalnego, betonu architektonicznego, metalu, włókno-cementu, laminatów typu HPL, ceramiki budowlanej, drewna oraz szkła,
  - budynków istniejących – nakazuje się stosowanie wyłącznie tynku, z zastrzeżeniem, że dopuszcza się również zachowanie i odtworzenie obecnych lub oryginalnych materiałów wykończenia,
- b) w zakresie kolorystyki dla:
- materiałów wykończeniowych takich jak: ceramika budowlana, kamień naturalny, metal, drewno, szkło – nakazuje się stosowanie naturalnej kolorystyki materiałów, z zastrzeżeniem, że zastosowane materiały powinny być w jasnych kolorach,

- powierzchni malowanych lub struktur barwionych – nakazuje się stosowanie jasnych kolorów, tj. kolorów, które wg systemu NCS posiadają do 30% domieszki czerni oraz nie przekraczają 20% chromatyczności barwy, lub kolorów im odpowiadających, z zastrzeżeniem, że dla ścian budynków istniejących dopuszcza się wyłącznie jeden kolor w maksimum trzech odcieniach, z których dla cokołu przyjmuje się najciemniejszy, dla powierzchni ścian jaśniejszy, a dla detalu architektonicznego najjaśniejszy odcień, przy czym dla detalu architektonicznego dopuszcza się zastosowanie także bieli; dla budynków istniejących dopuszcza się również zachowanie i odtworzenie obecnej kolorystyki;

3) dla pokrycia dachów:

- a) nakazuje się zastosowanie jednorodnego materiału i koloru pokrycia dachów dla wszystkich budynków na terenie działki budowlanej; wymogu nie stosuje się do dachów płaskich, w tym dachów zielonych i tarasów,
- b) w zakresie materiału – nakazuje się pokrycie dachów stromych:
  - dachówką ceramiczną lub betonową,
  - blachą płaską: aluminiową, cynkowo-tytanową lub miedzianą,
- c) w zakresie kolorystyki – nakazuje się zastosowanie, dla dachów stromych pokrytych:
  - dachówką – koloru ceglanego,
  - blachą płaską – koloru metalu lub stopów metali z jakich jest wykonana, z zastrzeżeniem, że dopuszcza się zastosowanie blachy powlekanej w: odcieniach zbliżonych do naturalnych kolorów blach oraz kolorze grafitowym lub szarym;

4) dla detali architektonicznych:

- a) w zakresie materiału wykonania – nakazuje się realizację balustrad i barierek: balkonów, tarasów i schodów zewnętrznych:
  - ażurowych – jako wykonanych z profili lub prętów metalowych,
  - pełnych – jako wykonanych ze szkła lub wykończonych w materiale i kolorze stosowanym na elewacji,
- b) nakazuje się stosowanie jednego koloru dla elementów metalowych elewacji, w szczególności: balustrad, barierek, krat zewnętrznych oraz bram,
- c) w zakresie kolorystyki elementów – nakazuje się realizację elementów metalowych elewacji, wyszczególnionych w lit. b – wyłącznie w kolorach: czarnym, odcieniach szarości lub brązu;

5) dla obróbek blacharskich i elementów odwodnienia dachu:

- a) nakazuje się stosowanie wyłącznie jednego materiału w obrębie budynku dla obróbek blacharskich,
- b) nakazuje się stosowanie wyłącznie jednego koloru dla wszystkich obróbek blacharskich spośród kolorów w odcieniach:
  - zbliżonych do naturalnych kolorów blach,
  - grafitu, szarości lub brązu,
  - zbliżonych do koloru pokrycia dachu,
- c) nakazuje się stosowanie jednego koloru w obrębie budynku dla wszystkich elementów odwodnienia dachów spośród kolorów w odcieniach:
  - zbliżonych do naturalnych kolorów blach,
  - grafitu, szarości lub brązu,
  - zbliżonych do koloru pokrycia dachu;

6) dla stolarki okiennej i drzwiowej:

- a) nakazuje się stosowanie w ramach budynku jednolitej kolorystyki dla wszystkich elementów, z zastrzeżeniem, że:

- dla lokali usługowych w parterze – dopuszcza się odrębną, jednolitą kolorystykę, obowiązującą dla całej stolarki wszystkich lokali usługowych w budynku,
- dla lukarn – dopuszcza się odrębną, jednolitą kolorystykę, obowiązującą dla całej stolarki okiennej w lukarnach,
- dla okien połaciowych, kolankowych i świetlików – dopuszcza się odrębną, jednolitą kolorystykę dla wszystkich okien w dachu budynku,

b) nakazuje się stosowanie wyłącznie:

- dla stolarki okien połaciowych, kolankowych i świetlików – koloru odpowiadającego kolorowi pokrycia dachu lub obróbek blacharskich,
- dla pozostałej stolarki – kolorów w odcieniach: bieli, szarości lub brązów,

c) nakazuje się, dla otworów okiennych i drzwiowych oraz szklanych elewacji – stosowanie wyłącznie szkła bezbarwnego lub w kolorze szarym,

d) zakazuje się, dla otworów okiennych i drzwiowych oraz szklanych elewacji – stosowania szkła refleksyjnego;

7) dla ścian, dachów, detali, obróbek blacharskich, elementów odwodnienia dachu oraz stolarki:

a) dopuszcza się inne rozwiązania, w zakresie materiałów, kolorów i formy, niż wymienione w pkt 2-6, w przypadku:

- budynków istniejących, objętych ochroną poprzez zapisy planu lub na podstawie przepisów odrębnych – z zastrzeżeniem ustaleń szczegółowych dla terenów oraz przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków,
- indywidualnego opracowania artystycznego ścian w postaci muralu lub instalacji artystycznej, z zastrzeżeniem, że dopuszczenie nie dotyczy elewacji frontowych,
- akcentów kolorystycznych i materiałowych o łącznej powierzchni nie większej niż 10% powierzchni elewacji, obliczonej poprzez rzutowanie widoku danej elewacji na równoległą do niej płaszczyznę,
- zielonych ścian, z zastrzeżeniem, że dopuszczenie nie dotyczy elewacji frontowych,

b) w elewacjach dłuższych niż 50,0 m – nakazuje się podział elewacji na odcinki nie dłuższe niż 50,0 m, różniące się kompozycją, zastosowanymi materiałami i kolorystyką, dla których wymogi w zakresie materiałów i kolorystyki, będą obowiązywać odrębnie dla każdego z odcinków; zapis nie dotyczy materiału i kolorystyki pokrycia dachu, obróbek blacharskich oraz kolorystyki stolarki: okien połaciowych, kolankowych i świetlików.

#### **8. W zakresie lokalizowania obiektów i urządzeń technicznych:**

1) nakazuje się lokalizowanie stacji transformatorowych oraz miejsc gromadzenia odpadów stałych z zachowaniem: zasad i parametrów określonych dla poszczególnych terenów, przepisów odrębnych dotyczących budownictwa i ochrony środowiska oraz poniższych warunków:

a) dopuszcza się lokalizację w zabudowie frontowej wyłącznie w formie wydzielonych pomieszczeń w obrębie budynku, z zastrzeżeniem, że zakazuje się sytuowania wejść do nich w elewacjach frontowych; zakaz nie dotyczy ścian przejazdów bramowych,

b) zakazuje się lokalizacji w zabudowie frontowej w formie obiektów wolnostojących,

c) zakazuje się lokalizacji w formie obiektów nadziemnych na terenach przestrzeni publicznych; zakaz ten nie dotyczy części nadziemnych obiektów:

- służących ich wentylacji i obsłudze technicznej,
- pozwalających na wrzut odpadów do podziemnego zbiornika;

2) dopuszcza się umieszczanie na elewacjach frontowych skrzynek przyłączy infrastruktury technicznej, a skrzynek przyłączy gazowych również na ogrodzeniach, pod warunkiem:

a) wbudowania w ścianę lub ogrodzenie,

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

#### **Rozdział 4.**

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

§ 8. 1. Zakazuje się lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony środowiska.

2. Zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony środowiska; zakaz nie dotyczy uzbrojenia terenu.

3. Zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć niedotrzymujących standardów jakości środowiska, określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony środowiska, na terenie oraz poza terenem działki budowlanej na której są zlokalizowane.

4. W zakresie ochrony i kształtowania krajobrazu

- 1) nakazuje się realizację projektowanych rzędów drzew, wyznaczonych na rysunku planu – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów;
- 2) nakazuje się zachowanie istniejącego rzędu drzew, wyznaczonego na rysunku planu – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów;
- 3) nakazuje się kształtowanie zagospodarowania terenu w wyznaczonych na rysunku planu: strefach o zwiększonym udziale zieleni oraz strefie o znacznie zwiększonym udziale zieleni – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów.

5. W zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku – tereny zabudowy śródmiejskiej **MS** – zalicza się do terenów w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tys. mieszkańców, w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku.

6. W zakresie ochrony wód powierzchniowych i podziemnych:

- 1) nakazuje się odprowadzenie ścieków – zgodnie z warunkami określonymi w § 13 ust. 3 i § 13 ust. 4;
- 2) nakazuje się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych – zgodnie z warunkami określonymi w § 13 ust. 4.

7. W zakresie ochrony powietrza przed zanieczyszczeniami:

- 1) nakazuje się realizację zaopatrzenia w gaz – zgodnie z warunkami określonymi w § 13 ust. 5;
- 2) nakazuje się realizację zaopatrzenia w ciepło i chłód – zgodnie z warunkami określonymi w § 13 ust. 6.

8. W zakresie ochrony ziemi przed zanieczyszczeniami:

- 1) zakazuje się trwałego składowania odpadów w miejscach ich powstania;
- 2) nakazuje się urządzenie miejsc na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych w sposób uniemożliwiający przedostawanie się zanieczyszczeń do ziemi, oraz z uwzględnieniem wymogów wynikających z przepisów odrębnych dotyczących budownictwa oraz utrzymania czystości i porządku w gminach.

9. W zakresie ochrony przed polami elektromagnetycznymi – zakazuje się lokalizacji obiektów, urządzeń i sieci infrastrukturalnych, które powodują przekroczenie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony środowiska w obrębie budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi, w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących budownictwa.

10. W zakresie ochrony przed zanieczyszczeniem świetlnym – zakazuje się stosowania oświetlenia zewnętrznego bezpośrednio emitującego światło powyżej płaszczyzny poziomej wyznaczonej przez najwyższy punkt przeziernego elementu oprawy, z wyjątkiem:

- 1) iluminacji obiektów budowlanych, dla których dopuszcza się oświetlanie w sposób nieemitujący światła poza obrys danego obiektu;
- 2) oświetlenia imprez i wydarzeń publicznych;
- 3) oświetlenia świątecznego;
- 4) instalacji artystycznych;
- 5) innego oświetlenia regulowanego przepisami odrębnymi.

## **Rozdział 5.**

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

§ 9. 1. Wskazuje się zabytki, które podlegają ochronie na podstawie przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków:

- 1) Zespół urbanistyczno-architektoniczny oraz warstwy kulturowe miasta Płocka, chroniony poprzez wpis do rejestru zabytków, którego granice oznaczono na rysunku planu;
- 2) budynek przy ul. Bielskiej 25, chroniony poprzez wpis do rejestru zabytków, który oznaczono na rysunku planu symbolem: R1.

2. Obejmuje się ochroną, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi, wpisane do gminnej ewidencji zabytków obiekty:

- 1) dom przy ul. Ostatniej 6, oznaczony na rysunku planu symbolem: E1;
- 2) dom przy ul. Bielskiej 27, oznaczony na rysunku planu symbolem: E2;
- 3) młyn parowy przy ul. Bielskiej 45, oznaczony na rysunku planu symbolem: E3.

3. Wyznacza się strefy ochrony konserwatorskiej:

- 1) strefę „A” pełnej ochrony konserwatorskiej, w granicach oznaczonych na rysunku planu, dla której ustala się ochronę – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów;
- 2) strefę „W” ochrony archeologicznej, w granicach oznaczonych na rysunku planu, ustala się ochronę – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów.

4. Obejmuje się ochroną Krajobraz kulturowy miasta, w granicach obszaru objętego planem, dla którego ustala się ochronę – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów.

## **Rozdział 6.**

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

**§ 10. 1. Wyznacza się priorytetowe obszary przestrzeni publicznej o znaczeniu ogólnomiejskim, w granicach oznaczonych na rysunku planu, dla których:**

- 1) nakazuje się kształtowanie zabudowy na zasadach określonych w planie;
- 2) nakazuje się kształtowanie przestrzeni publicznych na zasadach określonych w planie.

2. **Ustala się układ terenów przestrzeni publicznych** obejmujący tereny publicznie dostępnych, samorządowych ciągów pieszych, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KP, 2KP, 3KP i 4KP**, dla których ustala się warunki zagospodarowania – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów.

3. Wyznacza się strefy wymagające spójnego zagospodarowania, dla których ustala się warunki zagospodarowania – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów.

4. Wyznacza się strefy o zwiększonym udziale zieleni, dla których ustala się warunki zagospodarowania – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów.

5. Wyznacza się strefę o znacznie zwiększonym udziale zieleni, dla której ustala się warunki zagospodarowania – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów.

6. Wyznacza się projektowane rzędy drzew, dla których nakazuje się realizację – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów.

7. Wyznacza się istniejący rząd drzew, dla którego nakazuje się zachowanie – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów.

## **Rozdział 7.**

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

**§ 11. 1.** W zakresie zapewnienia bezpieczeństwa ruchu lotniczego:

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

## **Rozdział 8.**

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

**§ 12. 1.** W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz obsługi komunikacyjnej terenów przyległych:

- 1) ustala się powiązanie obszaru objętego planem z zewnętrznym układem komunikacji:
  - a) samochodowej – poprzez teren publicznie dostępnego samorządowego ciągu pieszego, oznaczonego na rysunku planu symbolem: **2KP**,
  - b) pieszej i rowerowej – poprzez tereny publicznie dostępnych samorządowych ciągów pieszych **KP**;
- 2) ustala się zapewnienie powiązań lokalnych kołowych i pieszych poprzez tereny publicznie dostępnych samorządowych ciągów pieszych **KP**;
- 3) ustala się parametry terenów publicznie dostępnych samorządowych ciągów pieszych **KP** – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów.

2. W zakresie miejsc do parkowania i sposobu ich realizacji:

- 1) nakazuje się zapewnienie miejsc do parkowania w granicach działki budowlanej lub działek budowlanych, na których zlokalizowana jest inwestycja;
- 2) zakazuje się realizacji parkingów powierzchniowych, naziemnych zawierających więcej niż 10 miejsc postojowych na terenach zabudowy śródmiejskiej **MS**;
- 3) nakazuje się zapewnienie miejsc do parkowania dla samochodów osobowych w ilości dostosowanej do programu funkcjonalno-użytkowego obiektu zgodnie z wskaźnikami ilościowymi dla strefy parkingowej I:
  - a) dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych: maksimum 1 na mieszkanie,
  - b) dla internatów, domów studenckich, schronisk turystycznych i młodzieżowych: maksimum 10 na 100 łóżek,
  - c) dla pensjonatów, domów wypoczynkowych: maksimum 25 na 100 pokoi,
  - d) dla hosteli, usług hotelarskich innych, w tym wynajmu pokoi, lokali mieszkalnych, apartamentów: maksimum 5 na 10 lokali,
  - e) dla domów dziecka, domów rencistów i emerytów, domów zakonnych, domów opieki społecznej: maksimum 6 na 100 łóżek,
  - f) dla budynków z lokalami socjalnymi, zastępczymi i tymczasowymi: maksimum 5 na 100 lokali,
  - g) dla budynków z mieszkaniami komunalnymi: maksimum 5 na 10 mieszkań,
  - h) dla obiektów handlowych lub usługowo-handlowych o powierzchni użytkowej powyżej 50 m<sup>2</sup>, a poniżej 2000 m<sup>2</sup>: maksimum 5 na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - i) dla gastronomii: maksimum 10 na 100 miejsc konsumpcyjnych,
  - j) dla kin, teatrów, amfiteatrów: maksimum 10 na 1000 m<sup>2</sup> miejsc siedzących,
  - k) dla muzeów, obiektów wystawowych, wystawienniczych: maksimum 5 na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej (wystaw),
  - l) dla przychodni lekarskich i poradni: maksimum 7 na 10 gabinetów,
  - m) dla pozostałych obiektów usługowych (np. urzędy, biura o małym natężeniu ruchu): maksimum 5 na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - n) dla pozostałych obiektów usługowych (np. banki, usługi pocztowe i telekomunikacyjne, biura obsługi klienta i turystyczne, doradcze, instytucje finansowe, biura o dużym natężeniu ruchu, itp.): maksimum 10 na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - o) dla żłobków, przedszkoli: maksimum 10 na 10 sal pobytu,
  - p) dla szkół podstawowych, szkół ponadpodstawowych: maksimum 10 na 10 izb lekcyjnych,
  - q) dla szkół wyższych, pomaturalnych, seminariów, podyplomowych: maksimum 13 na 100 miejsc dydaktycznych (rozumianych jako maksymalna liczba słuchaczy mogąca przebywać w jednym czasie na terenie uczelni);
- 4) Nakazuje się wyliczenie miejsc postojowych dla samochodów jako sumy miejsc postojowych wymaganych dla funkcji budynków zlokalizowanych na działce budowlanej odpowiadającym rodzajom obiektów wymienionym w pkt 3;
- 5) Nakazuje się przy określaniu ilości miejsc parkingowych dla obiektów rozbudowywanych, przebudowywanych, nadbudowywanych oraz przy zmianie sposobu użytkowania obiektu budowlanego generującego nowe miejsca postojowe – dokonania całościowego bilansu uwzględniającego zarówno część istniejącą obiektu jak i nowo projektowaną;
- 6) Nakazuje się urządzenie stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości nie mniejszej niż określona dla stanowisk postojowych wyznaczanych na drogach publicznych, strefach zamieszkania i strefach ruchu zgodnie z wymogami przepisów odrębnych dotyczących dróg publicznych;
- 7) Nakazuje się zapewnienie miejsc postojowych dla rowerów dla:
  - a) szkół podstawowych – minimum 20/10 izb lekcyjnych,
  - b) szkół ponadpodstawowych – minimum 30/10 izb lekcyjnych,

- c) szkół wyższych, pomaturalnych, podyplomowych – minimum 15/100 miejsc dydaktycznych,
- d) pozostałych obiektów budowlanych z wyłączeniem budynków mieszkalnych jednorodzinnych oraz obiektów usługowych o powierzchni użytkowej nieprzekraczającej 50 m<sup>2</sup> – minimum jedno miejsce postojowe.

## **Rozdział 9.**

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

#### **§ 13. 1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:**

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

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

- 1) nakazuje się budowę, przebudowę i rozbudowę sieci wodociągowej w układzie pierścieniowym;
- 2) nakazuje się zaopatrzenie w wodę na cele bytowe, gospodarcze i przeciwpożarowe z sieci wodociągowej, z zastrzeżeniem pkt 3;
- 3) dopuszcza się wykorzystanie wód opadowych i roztopowych na cele bytowe, gospodarcze i przeciwpożarowe;
- 4) nakazuje się stosowanie parametrów sieci zgodnie z przepisami odrębnymi z zastrzeżeniem, że:
  - a) minimalna średnica przewodów sieci wodociągowej będzie nie mniejsza niż 60 mm,
  - b) parametry sieci muszą umożliwiać jej wykorzystanie do celów przeciwpożarowych;
- 5) nakazuje się wyposażenie sieci w hydranty przeciwpożarowe, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych.

#### **3. W zakresie odprowadzania ścieków:**

- 1) nakazuje się realizację rozdzielczego systemu odprowadzania ścieków komunalnych oraz wód opadowych i roztopowych;
- 2) nakazuje się dostosowanie istniejących kanałów ogólnospławnych dla potrzeb kanalizacji sanitarnej;
- 3) nakazuje się odprowadzanie ścieków komunalnych oraz przemysłowych ze wszystkich obiektów budowlanych, z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych dotyczących gospodarki wodami, do sieci kanalizacji sanitarnej;
- 4) nakazuje się stosowanie parametrów sieci zgodnie z przepisami odrębnymi z zastrzeżeniem, że dla:
  - a) kanalizacji sanitarnej grawitacyjnej minimalna średnica przewodów będzie nie mniejsza niż 160 mm,
  - b) kanalizacji sanitarnej ciśnieniowej minimalna średnica przewodów będzie nie mniejsza niż 50 mm.

#### **4. W zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:**

- 1) nakazuje się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do ziemi na terenie działki budowlanej na warunkach określonych w przepisach odrębnych, z zastrzeżeniem, że w przypadku gdy warunki lokalne nie pozwalają na zagospodarowanie całości wód opadowych i roztopowych w obrębie działki budowlanej –

dopuszcza się odprowadzenie ich nadmiaru do sieci kanalizacji deszczowej, na warunkach określonych w przepisach odrębnych;

- 2) nakazuje się ograniczanie ilości wód odprowadzanych do kanalizacji poprzez:
  - a) stosowanie rozwiązań sprzyjających retencjonowaniu wód opadowych i roztopowych oraz spowalniających ich odpływ do odbiorników, w szczególności poprzez stosowanie powierzchni z zielenią, powierzchni przepuszczalnych, zielonych ścian, dachów zielonych oraz wielofunkcyjnych, wykonanie niecek i zagłębień do gromadzenia wody opadowej, ogrodów deszczowych, zbiorników retencyjnych lub innych,
  - b) wprowadzanie całości lub części wód opadowych i roztopowych do ziemi na terenie działki budowlanej,
  - c) gromadzenie wód opadowych i roztopowych w zbiornikach i ich wykorzystanie na cele bytowe, gospodarcze lub przeciwpożarowe;
- 3) nakazuje się podczyszczenie wód opadowych i roztopowych pochodzących z zanieczyszczonych powierzchni szczelnych oraz ujęcie ich w szczelne, otwarte lub zamknięte systemy kanalizacyjne przed ich odprowadzeniem do ziemi lub do sieci kanalizacji deszczowej, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych dotyczących gospodarki wodami;
- 4) nakazuje się stosowanie parametrów sieci kanalizacji deszczowej zgodnie z przepisami odrębnymi, z zastrzeżeniem, że minimalna średnica przewodów będzie nie mniejsza niż 250 mm;
- 5) zakazuje się zagospodarowania wód opadowych i roztopowych na działce budowlanej w sposób zmieniający stosunki wodne na sąsiednich działkach budowlanych;
- 6) zakazuje się odprowadzania nieoczyszczonych wód opadowych i roztopowych do wód lub do ziemi.

#### **5. W zakresie zaopatrzenia w gaz:**

- 1) nakazuje się zaopatrzenie z sieci gazowej;
- 2) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę sieci gazowej;
- 3) nakazuje się stosowanie parametrów sieci gazowej zgodnie z przepisami odrębnymi z zastrzeżeniem, że:
  - a) minimalna średnica przewodów będzie nie mniejsza niż 32 mm,
  - b) parametry sieci muszą umożliwiać wykorzystanie gazu do celów grzewczych.

#### **6. W zakresie zaopatrzenia w ciepło i chłód:**

- 1) nakazuje się zaopatrzenie w ciepło z sieci ciepłej, z zastrzeżeniem, że:
  - a) dopuszcza się zaopatrzenie z indywidualnych źródeł ciepła wykorzystujących jako źródło energii gaz – w przypadku braku możliwości podłączenia do sieci ciepłej,
  - b) dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła wykorzystujących odnawialne źródła energii, w szczególności: kolektory słoneczne, pompy ciepła oraz urządzenia kogeneracyjne, z zachowaniem ustaleń w zakresie odnawialnych źródeł energii, określonych w ust. 9,
  - c) dopuszcza się użytkowanie istniejących źródeł ciepła opalanych węglem lub produktami ropopochodnymi do czasu podłączenia obiektu budowlanego do sieci ciepłej lub gazowej,
  - d) zakazuje się realizacji nowych źródeł ciepła opalanych węglem, innymi paliwami stałymi lub produktami ropopochodnymi;
- 2) dopuszcza się zaopatrzenie w chłód z indywidualnych źródeł chłodu, z zachowaniem ustaleń w zakresie lokalizowania obiektów i urządzeń technicznych, określonych w § 7 ust. 8.

#### **7. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:**

- 1) nakazuje się zaopatrzenie w energię elektryczną:
  - a) z sieci elektroenergetycznej,
  - b) wytwarzaną z wykorzystaniem odnawialnych źródeł energii, z zachowaniem ustaleń w zakresie odnawialnych źródeł energii, określonych w ust. 9,
  - c) z urządzeń kogeneracyjnych zasilanych z sieci gazowej;

- 2) nakazuje się budowę, przebudowę i rozbudowę sieci elektroenergetycznej w systemie kablowym (doziemnym); nakaz nie dotyczy linii zasilających place budowy;
- 3) nakazuje się budowę i rozbudowę sieci elektroenergetycznej w postaci: stacji transformatorowych, linii kablowych oraz oświetlenia ulic, z zachowaniem ustaleń w zakresie lokalizowania obiektów i urządzeń technicznych, określonych w § 7 ust. 8.

#### 8. W zakresie telekomunikacji:

- 1) nakazuje się zasilanie odbiorców w oparciu o istniejącą i projektowaną infrastrukturę przewodową i bezprzewodową;
- 2) nakazuje się budowę i montaż urządzeń radiowych sieci telekomunikacyjnych, w tym anten i stacji bazowych, z zachowaniem ustaleń w zakresie lokalizowania obiektów i urządzeń technicznych, określonych w § 7 ust. 8;
- 3) zakazuje się lokalizacji nowych napowietrznych linii telekomunikacyjnych.

#### 9. W zakresie wykorzystania odnawialnych źródeł energii:

- 1) dopuszcza się wyłącznie urządzenia:
  - a) wykorzystujących energię wiatru – o mocy nieprzekraczającej 0,5 kW,
  - b) wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii, innych niż wiatr – o mocy nieprzekraczającej 100 kW;
- 2) dopuszcza się lokalizację urządzeń wymienionych w pkt 1, z zachowaniem ustaleń w zakresie lokalizowania obiektów i urządzeń technicznych, określonych w § 7 ust. 8;
- 3) dopuszcza się lokalizację urządzeń wytwarzających energię z promieniowania słonecznego, w szczególności: ogniów fotowoltaicznych i paneli słonecznych – wyłącznie na dachach budynków, z zachowaniem ustaleń w zakresie lokalizowania obiektów i urządzeń technicznych, określonych w § 7 ust. 8.

### Rozdział 10.

#### Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości oraz minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych

§ 14.1. Na obszarze planu nie oznacza się granic obszarów, określonych w przepisach odrębnych, wymagających obowiązkowego przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

2. Ustala się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziałów nieruchomości na obszarze planu – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów, z zastrzeżeniem, że:

- 1) dla działek wydzielanych w granicach **Zespołu urbanistyczno-architektonicznego oraz warstw kulturowych miasta Płocka**, wpisanego do rejestru zabytków, o którym mowa w § 9 ust. 1 pkt 1 – nakazuje się realizację podziałów z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków;
- 2) dla działek wydzielanych pod urządzenia infrastruktury technicznej, pod dojścia lub dojazdy oraz w celu polepszenia warunków zagospodarowania działki sąsiedniej – dopuszcza się inne wartości parametrów, niż podane w ustaleniach szczegółowych.

3. 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, z zastrzeżeniem, że:

- 1) dla działek wydzielanych w granicach **Zespołu urbanistyczno-architektonicznego oraz warstw kulturowych miasta Płocka**, wpisanego do rejestru zabytków, o którym mowa w § 9 ust. 1 pkt 1 – nakazuje się realizację podziałów z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków;
- 2) dla działek wydzielanych pod urządzenia infrastruktury technicznej, ciągi piesze, dojścia i dojazdy oraz w celu polepszenia warunków zagospodarowania działki sąsiedniej – dopuszcza się mniejszą powierzchnię;
- 3) dla działek powstałych w wyniku podziałów prowadzonych po wyznaczonych na rysunku planu liniach rozgraniczających – dopuszcza się mniejszą powierzchnię.

## Rozdział 11.

### Granice obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej

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

## Rozdział 12.

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

§ 16. 1. W zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – dopuszcza się wykorzystanie terenów i obiektów w sposób dotychczasowy, w zakresie zachowania funkcji terenu, formy zabudowy i zagospodarowania terenu, do czasu ich zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu.

2. Ustala się warunki lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów.

## DZIAŁ II.

### Ustalenia szczegółowe

#### Rozdział 1.

#### Ustalenia szczegółowe dla terenów MS

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

#### 2. Ustala się przeznaczenia terenu:

1) przeznaczenie podstawowe:

- a) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
- b) usługi z zakresu: biur, kultury, wystawiennictwa, administracji, usług obsługi finansowej, poczty i telekomunikacji,
- c) usługi zakwaterowania turystycznego z zakresu: hoteli, pensjonatów i domów wycieczkowych;

2) przeznaczenie uzupełniające:

- a) usługi z zakresu: handlu detalicznego (z wyłączeniem stacji paliw i myjni samochodowych), gastronomii, sportu, rzemiosła (z wyjątkiem warsztatów samochodowych), zdrowia (z wyjątkiem szpitali) oraz edukacji,
- b) usługi zakwaterowania zbiorowego z zakresu: internatów i domów studenckich, domów opieki społecznej,
- c) usług zakwaterowania turystycznego z zakresu: pokoi gościnnych, w tym hosteli oraz wynajmu mieszkań i apartamentów.

#### 3. W zakresie zasad kształtowania zabudowy, gabarytów obiektów oraz warunków i wskaźników zagospodarowania terenu:

1) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej:

- a) dla terenu: **1.1MS** – 100%,
- b) dla terenu: **2.1MS** i **4.2MS** – 90%,
- c) dla terenów: **3.1MS** i **3.3MS** – 80%,
- d) dla terenów: **2.2MS**, **3.2MS**, **4.1MS** i **4.3MS** – 65%;

2) ustala się, w zakresie intensywności zabudowy:

a) dla terenu **1.1MS**:

- minimalną intensywność zabudowy: 1,0,
- maksymalną intensywność zabudowy: 6,3,
- maksymalną intensywność zabudowy nadziemnej: 5,3,

b) dla terenów: **2.1MS** i **3.1MS**:

- minimalną intensywność zabudowy: 1,0,
- maksymalną intensywność zabudowy: 4,9,
- maksymalną intensywność zabudowy nadziemnej: 3,9,

c) dla terenu **2.2MS**:

- minimalną intensywność zabudowy: 1,0,
- maksymalną intensywność zabudowy: 4,2,
- maksymalną intensywność zabudowy nadziemnej: 3,3,

d) dla terenów: **3.2MS** i **4.1MS**:

- minimalną intensywność zabudowy: 1,0,
- maksymalną intensywność zabudowy: 3,6,
- maksymalną intensywność zabudowy nadziemnej: 2,7,

e) dla terenu **3.3MS**:

- minimalną intensywność zabudowy: 1,0,
- maksymalną intensywność zabudowy: 2,9,
- maksymalną intensywność zabudowy nadziemnej: 2,0;

f) dla terenu **4.2MS**:

- minimalną intensywność zabudowy: 1,0,
- maksymalną intensywność zabudowy: 3,7,
- maksymalną intensywność zabudowy nadziemnej: 2,8,

g) dla terenu **4.3MS**:

- minimalną intensywność zabudowy: 1,0,
- maksymalną intensywność zabudowy: 4,6,
- maksymalną intensywność zabudowy nadziemnej: 3,7;

3) ustala się w minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:

a) dla terenów: **1.1MS, 2.1MS, 3.1MS, 3.3MS** i **4.2MS** – 10,0%,

b) dla terenów: **2.2MS, 3.2MS, 4.1MS** i **4.3MS** – 15,0%;

4) dla terenów: **2.1MS, 2.2MS, 3.2MS, 3.3MS, 4.1MS, 4.2MS** i **4.3MS** – nakazuje się zagospodarować minimum 5,0% powierzchni działki budowlanej w formie skupisk zieleni na gruncie rodzimym:

a) średniowysokiej i wysokiej, w tym drzew i krzewów,

b) o minimalnej powierzchni: 20,0 m<sup>2</sup>,

c) minimalnej szerokości: 3,0 m;

5) ustala się minimalną wysokość zabudowy oraz minimalną liczbę kondygnacji:

a) dla zabudowy frontowej – minimalną wysokość: 12,0 m i minimalną liczbę kondygnacji nadziemnych: 3, z zastrzeżeniem, że dla:

- zabudowy istniejącej – nie ustala się minimalnej wysokości i liczby kondygnacji,

- zabudowy od strony linii zabudowy nieprzekraczalnych – nie ustala się minimalnej wysokości i liczby kondygnacji,

- zabudowy na odcinkach stanowiących maksymalnie 20% długości danej elewacji frontowej – dopuszcza się minimalną wysokość: 3,0 m i minimalną liczbę kondygnacji: 1;
  - b) dla pozostałej zabudowy – nie ustala się minimalnej wysokości i liczby kondygnacji,
- 6) ustala się maksymalną wysokość zabudowy i maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych:
- a) dla terenów, z zastrzeżeniem lit. b i c:
    - dla terenów **2.1MS** i **2.2MS** – maksymalna wysokość: 17,5 m i maksymalna liczba kondygnacji: 5,
    - dla terenów: **1.1MS**, **3.1MS**, **3.2MS**, **3.3MS**, **4.1MS**, **4.2MS** i **4.3MS** – maksymalna wysokość: 14,5 m i maksymalna liczba kondygnacji: 4,
  - b) **dla stref realizacji zwyżek zabudowy** – dopuszcza się zwiększenie maksymalnej wysokości zabudowy do 20,5 m i maksymalnej liczby kondygnacji nadziemnych do 6,
  - c) **dla stref realizacji dominant** – dopuszcza się zwiększenie:
    - dla strefy **D1** – maksymalnej wysokości zabudowy do 32,5 m i maksymalnej liczby kondygnacji do 10,
    - dla strefy **D2** – maksymalnej wysokości zabudowy do 26,5 m i maksymalnej liczby kondygnacji do 8,
    - dla strefy **D3** – maksymalnej wysokości zabudowy do 32,5 m i maksymalnej liczby kondygnacji do 10,
    - dla strefy **D4** – maksymalnej wysokości zabudowy do 23,5 m i maksymalnej liczby kondygnacji do 7,
    - dla strefy **D5** – maksymalnej wysokości zabudowy do 29,5 m i maksymalnej liczby kondygnacji do 9,
- 7) ustala się liczbę kondygnacji podziemnych – maksimum 2;
- 8) ustala się wysokość gzymsu głównego (wieńczącego) elewacji frontowej, mierzoną w jego najwyższym punkcie:
- a) dla terenów: **1.1MS**, **2.1MS**, **2.2MS** i **2.3MS** – jak wysokość maksymalna zabudowy,
  - b) dla terenów: **3.1MS**, **3.2MS**, **3.3MS**, **4.1MS**, **4.2MS** i **4.3MS** – jak wysokość maksymalna zabudowy, z zastrzeżeniem, że dla elewacji frontowych od strony linii rozgraniczających pokrywających się z granicami obszaru objętego planem – pomiędzy 7,0 m a 10,5 m;
- 9) ustala się geometrię dachów – dachy płaskie, w tym tarasy oraz dachy zielone, z zastrzeżeniem że:
- a) dla budynków lub ich części, o liczbie kondygnacji nie większej niż 4 – dopuszcza się również dachy strome, o kącie nachylenia: 25°-40° i kalenicy głównej równoległej w stosunku do linii zabudowy; w połaciach tych dopuszcza się lokalizację lukarn:
    - o dachach płaskich lub spadzistych oraz materiale i kolorze pokrycia zastosowanym na reszcie dachu,
    - o ścianach wykończonych w materiale i kolorze zastosowanym na elewacji lub jako pokrycie dachu,
  - b) dla połaci dachowych zlokalizowanych na terenach: **3.1MS**, **3.2MS**, **3.3MS**, **4.1MS** i **4.2MS** od strony linii rozgraniczających pokrywających się z granicami obszaru objętego planem – nakazuje się stosować dachy strome, o kącie nachylenia: 25°-40° i kalenicy głównej równoległej w stosunku do linii zabudowy; w połaciach tych dopuszcza się lokalizację lukarn:
    - o dachach płaskich lub spadzistych oraz materiale i kolorze pokrycia zastosowanym na reszcie dachu,
    - o ścianach wykończonych w materiale i kolorze zastosowanym na elewacji lub jako pokrycie dachu.
4. **Ustala się zasady lokalizacji obiektów tymczasowych** – zakazuje się lokalizacji, w pasie terenu przeznaczonym na realizację zabudowy frontowej, innych obiektów tymczasowych niż:
- 1) sezonowe ogródki gastronomiczne, z zastrzeżeniem, że zakazuje się form kubaturowych;
  - 2) obiekty stanowiące zaplecze budowy – wyłącznie na czas trwania budowy.
5. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) wskazuje się obiekt, podlegający ochronie poprzez wpis do rejestru zabytków – **dom przy ul. Bielskiej 25**, wpisany do rejestru w dniu 25 maja 1975 r. pod numerem 182/1269 W, oznaczony na rysunku planu symbolem: **R1**;
  - 2) obejmuje się ochroną, wpisane do gminnej ewidencji zabytków, obiekty:
    - a) **dom przy ul. Ostatniej 6**, wpisany do gminnej ewidencji zabytków pod numerem 277, oznaczony na rysunku planu symbolem: **E1**, dla którego dopuszcza się przebudowę, rozbudowę i nadbudowę na zasadach określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony zabytków oraz budownictwa, z zastrzeżeniem, że:
      - zakazuje się termomodernizacji ścian elewacji frontowych od zewnątrz,
      - nakazuje się zachowanie układu elewacji frontowej pierwszego piętra, w szczególności: gzymsu oraz okien wraz z ich detalami,
      - dopuszcza się zmianę układu otworów okiennych i drzwiowych w parterze elewacji frontowej, w szczególności poprzez zmianę ich wymiarów oraz likwidację,
      - dopuszcza się nadbudowę, z zastrzeżeniem, że nowe okna i lukarny należy lokalizować w osi istniejących okien pierwszego piętra,
    - b) **dom przy ul. Bielskiej 27**, wpisany do gminnej ewidencji zabytków pod numerem 82, oznaczony na rysunku planu symbolem: **E2**, dla którego dopuszcza się przebudowę, rozbudowę i nadbudowę na zasadach określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony zabytków oraz budownictwa, z zastrzeżeniem, że:
      - zakazuje się termomodernizacji ścian elewacji frontowych od zewnątrz,
      - zakazuje się zmiany układu otworów okiennych i drzwiowych w elewacji frontowej, w szczególności: zmiany wymiarów, likwidacji oraz wprowadzania nowych otworów,
      - dopuszcza się nadbudowę, z zastrzeżeniem, że należy zachować istniejącą attykę wraz z jej detalem,
    - c) **młyn parowy przy ul. Bielskiej 45**, wpisany do gminnej ewidencji zabytków pod numerem 85, oznaczony na rysunku planu symbolem: **E3**, dla którego dopuszcza się przebudowę, rozbudowę i nadbudowę na zasadach określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony zabytków oraz budownictwa, z zastrzeżeniem, że:
      - zakazuje się termomodernizacji ścian elewacji frontowych od zewnątrz,
      - dopuszcza się nadbudowę wyłącznie w formie adaptacji poddasza,
      - dopuszcza się zmianę wymiarów otworów okiennych w elewacji frontowej, przy czym otwory należy lokalizować w osi symetrii wyznaczonej przez dwie sąsiednie lizeny, a wymiary i poziomy wszystkich okien powinny być takie same na obu elewacjach frontowych,
      - dopuszcza się: likwidację, zmianę wymiarów oraz wprowadzenie nowych otworów drzwiowych w elewacji frontowej, przy czym nowe i przebudowywane drzwi należy lokalizować w osi symetrii wyznaczonej przez dwie sąsiednie lizeny, a wymiary i poziomy nadproża wszystkich drzwi powinny być takie same na obu elewacjach frontowych,
      - zakazuje się lokalizacji balkonów i loggii w elewacji frontowej,
      - dopuszcza się odtworzenie oryginalnego wykończenia elewacji w postaci nieotynkowanego muru z czerwonej cegły, wraz z oryginalnym detalem lizen, gzymsów i okien, z zastrzeżeniem, że rozwiązania muszą być zgodne z oryginalnym wystrojem elewacji, ustalonym na podstawie badań architektonicznych oraz kwerendy materiałów archiwalnych;
  - 3) wyznacza się **strefę „W” ochrony archeologicznej**, w granicach oznaczonych na rysunku planu, dla której nakazuje się realizację robót ziemnych z uwzględnieniem przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków;
  - 4) wyznacza się **Krajobraz kulturowy miasta**, w granicach obszaru objętego planem, dla którego nakazuje się kształtowanie zabudowy na zasadach określonych w planie.
6. Ustala się warunki scalania i podziału nieruchomości, parametry działek budowlanych uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:

- 1) minimalną powierzchnię działki – 600,00 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalną szerokość frontu działki – 20,0 m;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – 70°-110°.

7. Ustala się zasady realizacji systemów infrastruktury technicznej – zgodnie z § 13.

8. W zakresie obsługi komunikacyjnej terenów:

- 1) nakazuje się obsługę komunikacyjną z przyległych dróg publicznych, położonych poza granicami obszaru objętego planem, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) dopuszcza się obsługę komunikacyjną terenów z publicznie dostępnych samorządowych ciągów pieszych **KP**.

9. Ustala się wymaganą liczbę miejsc do parkowania – zgodnie z § 12 ust. 2.

10. Ustala się stawkę procentową stanowiącą podstawę do ustalenia opłaty od wzrostu wartości nieruchomości – 30%.

## **Rozdział 2.**

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

**§ 18. 1. Dla terenów publicznie dostępnych samorządowych ciągów pieszych**, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KP**, **2KP**, **3KP** i **4KP**, obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. Ustala się przeznaczenie terenów:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
  - a) ciągi piesze,
  - b) dojścia i dojazdy do sąsiednich działek budowlanych;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) tereny rekreacji,
  - b) drogi rowerowe,
  - c) zieleń urządzona,
  - d) miejsca postojowe dla samochodów i rowerów,
  - e) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

3. W zakresie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu, zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz wskaźników zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających:
  - a) dla terenu **1KP** – zmienną: od 14,3 m do 35,5 m, zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) dla terenu **2KP** – zmienną: od 15,0 m do 20,8 m, zgodnie z rysunkiem planu,
  - c) dla terenu **3KP** – zmienną: od 17,7 m do 29,2 m, zgodnie z rysunkiem planu,
  - d) dla terenu **4KP** – zmienną: od 13,5 m do 16,7 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
  - a) dla terenu **1KP** – minimum 15%,
  - b) dla terenów: **2KP**, **3KP** i **4KP** – minimum 5%;
- 3) dla stacji transformatorowych oraz miejsc gromadzenia odpadów stałych – zakazuje się lokalizacji w formie obiektów nadziemnych, z zastrzeżeniem, że dopuszcza się nadziemne części tych obiektów:
  - a) służące ich wentylacji i obsłudze technicznej,
  - b) pozwalających na wrzut odpadów do podziemnego zbiornika;
- 4) dla zagospodarowania terenu:

- a) nakazuje się, w przestrzeni każdego ciągu, zapewnić przebieg drogi pożarowej dla zabudowy zlokalizowanej na przyległych terenach **MS**, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi dróg pożarowych oraz budownictwa,
- b) nakazuje się kształtowanie przestrzeni jako dostępnej architektonicznie dla osób ze szczególnymi potrzebami, w tym osób z niepełnosprawnością ruchową, poprzez zapewnienie:
- pasów ruchu pieszego – prowadzonych równoległe do elewacji frontowych przyległej zabudowy oraz wolnych od przeszkód w postaci stałych elementów zagospodarowania; szerokość pojedynczego pasa nie może być mniejsza niż 1,8 m, z zastrzeżeniem, że dopuszcza się miejscowe zwężenie do szerokości 1,0 m na odcinku nie dłuższym niż 2,0 m,
  - nawierzchni – jako: równej, antypoślizgowej, twardej, stabilnej oraz pozbawionej barier architektonicznych w postaci: krawężników, schodów i progów, z zastrzeżeniem, że dopuszcza się rozwiązania zastępcze, niwelujące powstałe różnice wysokości, w tym pochylnie i rampy,
- c) zakazuje się lokalizacji stałych elementów zagospodarowania terenu w sposób uniemożliwiający obsługę komunikacyjną przyległych terenów zabudowy śródmiejskiej **MS**;
- 5) **dla stref wymagających spójnego zagospodarowania**, których granice oznaczono na rysunku planu – nakazuje się kształtowanie zagospodarowania, jako całości kompozycyjnej z zastosowaniem spójnych rozwiązań materiałowych nawierzchni, jednolitej stylistyki elementów wyposażenia, w tym oświetlenia, oraz harmonijnego ukształtowania zieleni;
- 6) **dla stref o zwiększonym udziale zieleni**, których granice oznaczono na rysunku planu – nakazuje się:
- a) zagospodarowanie minimum 10% powierzchni strefy, w obrębie danej działki budowlanej, w formie skupisk zieleni niskiej, średniowysokiej i wysokiej, w tym w formie ogrodów deszczowych,
- b) dla terenów utwardzonych stosowanie nawierzchni rozbielalnych,
- c) kształtowanie strefy w formie przestrzeni sprzyjającej miejskiemu wypoczynkowi, w szczególności poprzez lokalizację miejsc siedzących;
- 7) **dla strefy o znacznie zwiększonym udziale zieleni**, której granice oznaczono na rysunku planu – obowiązują ustalenia jak dla stref o zwiększonym udziale zieleni, z zastrzeżeniem, że skupiska zieleni muszą stanowić minimum 25% powierzchni strefy, przy czym 10% powierzchni strefy nakazuje się zagospodarować jako skupiska zieleni w formie ogrodów deszczowych;
- 8) **dla projektowanych rzędów drzew**, których przebieg oznaczono na rysunku planu:
- a) nakazuje się realizację nasadzeń drzew w formie szeregu, w którym poszczególne drzewa lokalizowane są w jednej linii, w rozstawie, mierzonym w osi pni – maksymalnie do 15,0 m,
- b) nakazuje się realizację poszczególnych nasadzeń drzew w:
- pasach zieleni niskiej lub średniowysokiej o szerokości minimalnej: 2,0 m,
  - przestrzeni o wymiarach minimalnych: 1,5 x 1,5 m lub o minimalnej średnicy 1,5 m, dla której dopuszcza się stosowanie: osłon poziomych i pionowych, systemów nawadniających i napowietrzających oraz barierek ochronnych,
- c) dopuszcza się:
- zmianę lokalizacji rzędu względem osi ciągu pieszego,
  - indywidualny dobór w ramach rzędu: liczby, rozstawu, gatunku i odmiany drzew, z zastrzeżeniem, że należy stosować gatunki i odmiany odporne na niesprzyjające warunki środowiska miejskiego;
- 9) **dla istniejącego rzędu drzew**, którego przebieg oznaczono na rysunku planu:
- a) nakazuje się zachowanie oraz uzupełnienie rzędu – w formie szeregu drzew, zlokalizowanych w jednej linii, z zastrzeżeniem lit. b i c,
- b) nakazuje się, przy uzupełnianiu lub wymianie poszczególnych drzew – zastosowanie drzew jednego gatunku i odmiany,

c) dopuszcza się, przy uzupełnianiu lub wymianie poszczególnych drzew – zmianę odległości pomiędzy drzewami w rzędzie, z zastrzeżeniem, że odległość ta, mierzona w osi pni, nie może być większa niż 15,0 m.

#### 4. Ustala się zasady lokalizacji obiektów tymczasowych:

1) dopuszcza się obiekty tymczasowe, w formie:

a) sezonowych ogródków gastronomicznych, dla których:

- dopuszcza się lokalizację na okres maksymalnie 9 miesięcy w ciągu roku,
- zakazuje się form kubaturowych,
- dopuszcza się elementy wygradzające,

b) obiektów związanych z organizacją imprez i wydarzeń:

- stoisk i pawilonów handlowo-usługowych – wyłącznie na czas trwania imprezy, lecz nie dłużej niż na 3 dni,
- obiektów związanych z usługami kultury, sportu i rekreacji – wyłącznie na czas trwania imprezy, lecz nie dłużej niż na 3 dni,

c) obiektów stanowiących zaplecze budowy – wyłącznie na czas trwania budowy;

2) zakazuje się lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych, w sposób kolidujący z pasami ruchu pieszego, o których mowa w ust. 6 pkt 1; zastrzeżenie nie dotyczy obiektów tymczasowych stanowiących zaplecze budowy;

3) zakazuje się lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych, w sposób uniemożliwiający obsługę komunikacyjną terenów przyległych.

5. W zakresie zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

1) wskazuje się, podlegający ochronie poprzez wpis do rejestru zabytków – **Zespół urbanistyczno-architektoniczny oraz warstwy kulturowe miasta Płocka**, wpisany do rejestru zabytków w dniu 16 listopada 1959 r. pod numerem 51/182/59 W, którego granice oznaczono na rysunku planu;

2) wyznacza się **strefę „A” pełnej ochrony konserwatorskiej**, w granicach oznaczonych na rysunku planu, dla której nakazuje się kształtowanie przestrzeni publicznych na zasadach określonych w planie;

3) wyznacza się **strefę „W” ochrony archeologicznej**, w granicach oznaczonych na rysunku planu, dla której nakazuje się realizację robót ziemnych z uwzględnieniem przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków;

4) wyznacza się **Krajobraz kulturowy miasta**, w granicach obszaru objętego planem, dla którego nakazuje się kształtowanie przestrzeni publicznych na zasadach określonych w planie.

6. Ustala się warunki scalania i podziału nieruchomości, parametry działek budowlanych uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:

- 1) minimalną powierzchnię działki – 3300,0 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalną szerokość frontu działki – 15,00 m;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – 70°-120°.

7. Ustala się zasady realizacji systemów infrastruktury technicznej – zgodnie z § 13.

8. Ustala się stawkę procentową stanowiącą podstawę do ustalenia opłaty od wzrostu wartości nieruchomości – 1%.

### DZIAŁ III. Ustalenia końcowe

§ 19. 1. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Płocka.

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

Przewodniczący Rady Miasta  
Płocka

**Artur Jaroszewski**

PREZYDENT  
Miasta Płocka  
*Andrzej Nowakowski*

KIEROWNIK  
Referatu Polityki Przestrzennej Miasta  
*Lukasz Ozimek*

w/z Dyrektora Wydziału  
Rozwoju i Polityki Gospodarczej Miasta  
KIEROWNIK  
Referatu Rewizyjny i Estetyzacji Miasta  
*Michał Balski*

RADCA PRAWNY  
*mgr Radosław Ziolkowski*  
Łd-M/1588

ZASTĘPCA PREZYDENTA  
Miasta Płocka  
*Lukasz Tebus*



## Uzasadnienie

do Uchwały Nr .../.../2020 Rady Miasta Płocka z dnia ... grudnia 2020 roku  
w sprawie uchwalenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Bielska-Ostatnia”  
w Płocku.

### **Podstawa podjęcia uchwały.**

Na podstawie art. 15 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.), zwanej dalej ustawą, w związku z art. 20 ust. 1 ustawy, przedkładam projekt Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Bielska-Ostatnia” w Płocku, celem jego uchwalenia.

Przedmiotowa uchwała spełnia wymogi zawarte w Uchwale Nr 74/IV/2019 Rady Miasta Płocka z dnia 31 stycznia 2019 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Bielska-Ostatnia” w Płocku, zwanego dalej „projektem planu”.

### **Projekt planu został wykonany zgodnie z procedurą określoną w art. 17 ustawy i zawiera elementy obligatoryjne planu wskazane w art. 15 ust. 2 ustawy, z wyjątkiem:**

- 1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej, w związku z niewystępowaniem w granicach obszaru planu;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa, w związku z niewystępowaniem w obszarze planu.

### **Projekt planu miejscowego zawiera także elementy fakultatywne planu, wskazane w art. 15 ust. 3 ustawy, to jest:**

- 1) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości,
- 2) kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów,
- 3) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym,
- 4) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych.

**Projekt planu miejscowego został opracowany na podstawie ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Płocka**, przyjętego Uchwałą Nr 565/XXXIII/2013 Rady Miasta Płocka z dnia 26 marca 2013 r. Ustalenia projektu planu nie naruszają ustaleń Studium. Teren objęty opracowaniem znajduje się w strefie A: Szerokie Śródmieście, mającej docelowo zaspokajać zapotrzebowanie na lokale mieszkalne o podwyższonym standardzie oraz stanowić podstawowe miejsce lokalizacji usług miejskich. Zgodnie z zapisami Studium w ramach miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dopuszcza się w szczególności:

- 1) modyfikację (w granicach 20%) parametrów i wskaźników podanych w Studium,
- 2) doprecyzowanie katalogu funkcji możliwych do wprowadzenia na danym terenie,
- 3) doprecyzowanie wskaźników intensywności zabudowy dla każdego terenu.
- 4) zachowanie parametrów wysokości dla zabudowy istniejącej.

W studium na obszarze objętym projektem planu wyznaczono obszary: S – centralny obszar wielofunkcyjny oraz ZU – obszar zieleni urządzonej.

Dla obszaru S ustalono następujące zasady kształtowania zabudowy:

- 1) funkcję: mieszkalną, usługową, rekreacyjną, przestrzenie publiczne oraz inne funkcje towarzyszące,
- 2) liczbę kondygnacji – do 5, poza sytuacjami szczególnymi wymagającymi nawiązywania do wysokości zabudowy sąsiedniej,
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla terenów lokalizacji budynków wolnostojących – 35%.

Dla obszaru ZU ustalono funkcję: zieleń urządzonej, z dopuszczeniem funkcji rekreacyjnej, lokalizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, adaptacji i odtworzenia istniejącej zabudowy związanej z funkcją obszaru.

**Granice obszaru objętego projektem planu miejscowego stanowią:**

- 1) od północy – południowa linia rozgraniczająca alei Floriana Kobylińskiego,
- 2) od południa – północna linia rozgraniczająca ulicy Ostatniej,
- 3) od wschodu – zachodnia linia rozgraniczająca ulicy Bielskiej,
- 4) od zachodu – zachodnia linia rozgraniczająca alei Spacerowej.

Przebieg granic oznaczono na rysunku projektu planu.

Na terenie objętym granicami projektu planu obowiązuje obecnie Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego pomiędzy ulicami: Kobylińskiego, Bielską, Ostatnią i Al. Spacerową w Płocku przyjęty Uchwałą Nr 411/XXV/2012 Rady Miasta Płocka z dnia 26 czerwca 2012 roku i opublikowany w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego z 1 sierpnia 2012 roku.

**Realizacja wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 i 3 ustawy, polegające na uwzględnieniu:**

- 1) Wymagań ładu przestrzennego – poprzez ustalenia planu zawarte w treści uchwały oraz na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1. Kompleksowe rozwiązania obejmują zapisy w zakresie warunków zagospodarowania terenów zabudowy śródmiejskiej oraz terenów przestrzeni publicznych, określone z uwzględnieniem charakteru oraz gabarytów istniejącej zabudowy, istniejącego zagospodarowania i użytkowania terenów oraz relacji z otoczeniem, a także z zachowaniem zasad zrównoważonego rozwoju. Na rysunku projektu planu określono linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu oraz linie zabudowy. Ponadto w treści uchwały ustalono zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu, intensywność zabudowy, minimalną powierzchnię biologicznie czynną, wysokość zabudowy oraz gabaryty obiektów.
- 2) Wzorów architektonicznych i krajobrazowych – zostało spełnione poprzez ustalenie zasad kształtowania zabudowy, minimalnej i maksymalnej wysokości oraz gabarytów obiektów. Określono także wskaźników zagospodarowania terenu. Określono także materiały i kolorystykę oraz zasady kształtowania elewacji i dachów budynków. Ustalono także zasady kształtowania przestrzeni publicznych, w tym ochronę istniejącego rzędu drzew oraz miejsca lokalizacji nowych rzędów.
- 3) Wymagań ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami – zostało spełnione poprzez:
  - a) ochronę przed hałasem poprzez zaliczenie terenów zabudowy do terenów w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tys. mieszkańców, w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku,
  - b) zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej oraz przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, określono

- nych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony środowiska,
- c) regulacje w zakresie ochrony: wód powierzchniowych i podziemnych, ziemi oraz powietrza przed zanieczyszczeniami, a także ochrony przed polami elektromagnetycznymi poprzez zapisy ustalające zasady odprowadzania ścieków, wód opadowych i roztopowych, zaopatrzenia w ciepło i chłód, składowania odpadów oraz lokalizacji urządzeń i sieci infrastrukturalnych,
  - d) regulacje w zakresie wymaganej minimalnej powierzchni terenów biologicznie czynnych oraz powierzchni terenów zielonych na gruncie rodzimym,
  - e) regulacje w zakresie obecności drzew w przestrzeniach publicznych, poprzez ochronę istniejącego rzędu drzew oraz lokalizację nowych rzędów.
- 4) Wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków – zostało spełnione poprzez wskazanie podlegających ochronie poprzez wpis do rejestru zabytków: budynku oraz zespołu architektoniczno-urbanistycznego, a także ustalenie zasad ochrony dla 3 budynków figurujących w gminnej ewidencji zabytków, strefy „A” – pełnej ochrony konserwatorskiej, strefy „W” – ochrony archeologicznej oraz Krajobrazu kulturowego miasta.
  - 5) Wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami – zostało spełnione poprzez zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej. Uwzględniając potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami nakazano zastosowanie rozwiązań technicznych zapewniających dostępność przestrzeni publicznych dla osób ze szczególnymi potrzebami. Podobnie nakazano dostosowanie wejść do lokali usługowych. Wskazano także na konieczność zapewnienia odpowiedniej liczby miejsc postojowych dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową.
  - 6) Wzorów ekonomicznych przestrzeni – zostało spełnione poprzez ustalenie wskaźników zabudowy zgodnie z lokalnymi uwarunkowaniami. Projekt planu umożliwia powstanie nowej zabudowy, a także dopuszcza przekształcenia części zabudowy istniejącej. Jednocześnie, wprowadza zmiany w projektowanym systemie komunikacji, redukując wyznaczone w obowiązującym planie tereny komunikacji do rzeczywistych potrzeb przedmiotowego obszaru. Projekt planu ustala wysokość opłaty planistycznej, która będzie mogła być wykorzystana na dofinansowanie inwestycji niezbędnych do przygotowania nowych terenów budowlanych pod przyszłe zainwestowanie. Terenami, na których wystąpi wzrost wartości nieruchomości będą tereny przeznaczone pod zabudowę śródmiejską.
  - 7) Prawa własności – zostało spełnione poprzez poszanowanie i uwzględnienie istniejących podziałów geodezyjnych i własności. Jedynie w przypadku niemożności prowadzenia linii rozgraniczających terenów publicznych samorządowych ciągów pieszych po granicach istniejących podziałów geodezyjnych były one wyznaczane inaczej.
  - 8) Potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa – projekt został przekazany Agencji Bezpieczeństwa Wewnętrznego, Wojewódzkiemu Sztabowi Wojskowemu oraz Nadwiślańskiemu Oddziałowi Straży Granicznej do zaopiniowania i uzgodnień czy w sposób wystarczający spełnia ochronę bezpieczeństwa i obronności Państwa. Organy te pozytywnie opiniowały przedmiotowy projekt planu.
  - 9) Potrzeb interesu publicznego – poprzez wyznaczenie w planie terenów publicznych samorządowych ciągów pieszych w celu poprawy dostępności komunikacyjnej terenów inwestycyjnych oraz zwiększenia spójności układu przestrzeni publicznych w centrum miasta.

10) Potrzeb w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – zostało spełnione m.in. poprzez dopuszczenie rozbudowy i przebudowy istniejących urządzeń infrastruktury technicznej, ustalenie zasad odprowadzania ścieków oraz wód opadowych i roztopowych, zasad zaopatrzenia w gaz, wodę, energię elektryczną, ciepło i chłód. Ustalono zasady zmierzające do rozwoju sieci telekomunikacyjnych, ponadto, nie wprowadzono ograniczeń dotyczących inwestycji mających na celu rozwój sieci szerokopasmowej, tak aby inwestycje te mogły być realizowane, zgodnie z przepisami odrębnymi.

11) Zapewnienia udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej – zostało spełnione poprzez zapewnienie możliwości składania wniosków i uwag do projektu planu miejscowego. W odpowiedzi na opublikowane w dniu 14 lutego 2019 r., na tablicach ogłoszeń i stronie internetowej Urzędu Miasta, a także w prasie lokalnej, ogłoszenie i obwieszczenie, o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu, w wyznaczonym terminie – do dnia 15 marca 2019 r., nie został złożony żaden wniosek.

Po uzyskaniu opinii i uzgodnień projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu w celu zapewnienia możliwości udziału społeczeństwa w jego opracowaniu. Wyłożenie trwało od 8 września 2020 r. do 2 października 2020 r. Obwieszczenie o wyłożeniu projektu planu opublikowano w dniu 1 września 2020 r. w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miasta Płocka, na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta Płocka oraz na stronie [www.rozwojmiasta.plock.eu](http://www.rozwojmiasta.plock.eu). Ponadto w dniu 28 sierpnia 2020 r. stosowne ogłoszenie pojawiło się także w prasie lokalnej. W trakcie wyłożenia projekt planu udostępniony został w wersji elektronicznej w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miasta Płocka, na stronie [www.rozwojmiasta.plock.eu](http://www.rozwojmiasta.plock.eu) oraz w wersji papierowej na Biurze Obsługi Klienta Urzędu Miasta Płocka. W dniu 1 października 2020 r. zorganizowana została dyskusja publiczna. Do wyłożonego projektu planu miejscowego umożliwiono składanie uwag w formie pisemnej: na Biurze Obsługi Klienta Urzędu Miasta Płocka, drogą pocztową oraz za pomocą środków komunikacji elektronicznej, w szczególności poczty elektronicznej na adres: [wrm@plock.eu](mailto:wrm@plock.eu). W wyznaczonym do dnia 19 października 2020 r. terminie wpłynęła 1 uwaga. Została ona rozpatrzona przez Prezydenta Miasta Płocka Zarządzeniem Nr 1874/2020 Prezydenta Miasta Płocka z dnia 30 października 2020 r.

12) Zachowania jawności i przejrzystości procedur planistycznych – zostało spełnione poprzez dokumentowanie wszystkich czynności prowadzonych w trakcie procedury sporządzenia projektu planu miejscowego, zgodnie z przepisami regulującymi kwestie dokumentowania przebiegu procedury planistycznej. Po podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu miejscowego zawiadomiono mieszkańców o możliwości składania wniosków. Także na kolejnych etapach sporządzania dokumentu powiadamiano społeczeństwo o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu, możliwości składania uwag do projektu planu i sposobie ich rozpatrzenia. Wszystkie wykonywane czynności proceduralne były dokumentowane, z uwzględnieniem terminów wynikających z przepisów prawa oraz zamieszczanych w pismach i ogłoszeniach.

13) Potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – zostało spełnione poprzez ustalenie zasad zaopatrzenia w wodę zawartych w § 13 ust. 2 uchwały.

**Spełnienie wymogów określonych w art. 1 ust. 4 ustawy, polegające na uwzględnieniu wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez zapisy ustalające nową zabudowę w formie zwar-**

tej i wielofunkcyjnej. Zabudowa ta uzupełnia istniejącą strukturę funkcjonalno-przestrzenną oraz umożliwiającą zaspokojenie większości potrzeb mieszkańców w obrębie najbliższego otoczenia, ograniczając tym samym konieczność przemieszczania się.

Układ terenów komunikacji wyznaczono w nawiązaniu do istniejących i przyległych ulic, ciągów pieszych oraz lokalizacji przystanków komunikacji zbiorowej. Zapisy ograniczające maksymalną liczbę miejsc postojowych dla samochodów osobowych, wraz z bliskością tras komunikacji zbiorowej sprzyjać będą ograniczeniu potrzeb transportowych w zakresie indywidualnej komunikacji samochodowej. Ponadto precyzyjne zapisy dla terenów ciągów pieszych tworzą wysokiej jakości przestrzeń publiczną sprzyjającą przemieszczaniu się pieszych i rowerzystów.

**Spełnienie wymogów określonych w art. 15 ust. 3 ustawy, polegające na tym, że ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prywatne,** w tym zgłaszane w postaci wniosków, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne, zostało spełnione poprzez poszanowanie prawa własności i istniejącego zagospodarowania przy formułowaniu ustaleń przygotowywanego projektu planu miejscowego. Ponadto zapewniono możliwość udziału społeczeństwa poprzez umożliwienie składania wniosków i uwag do sporządzanego projektu planu.

**Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz z datą uchwały, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy.**

Rada Miasta Płocka w dniu 30 sierpnia 2018 r. podjęła Uchwałę Nr 836/L/2018 w sprawie oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Płocka oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, gdzie do zmiany wskazano obowiązujący Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego pomiędzy ulicami: Kobylińskiego, Bielską, Ostatnią i Al. Spacerową w Płocku, przyjęty Uchwałą Nr 411/XXV/2012 Rady Miasta Płocka z dnia 26 czerwca 2012 roku. Przystępując do sporządzenia przedmiotowego planu Rada Miasta Płocka spełniła zapisy określone w analizie i ocenie, stanowiącej podstawę do podjęcia przyjętej uchwały.

**Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.**

Na dochody miasta Płocka, wynikające z uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, składają się: podatki od nieruchomości oraz opłata planistyczna, możliwa do pobrania w przypadku zbycia nieruchomości przez właścicieli w przeciągu 5 lat od dnia uprawomocnienia się planu. Sporządzona prognoza skutków finansowych uchwalenia planu wskazała, iż z uwagi na charakter i planowany sposób zagospodarowania, urządzania i użytkowania obszaru objętego opracowaniem, wydatki środków pieniężnych związane z realizacją celu publicznego przewyższą wpływy. Wydatki te związane będą głównie z realizacją publicznych samorządowych ciągów pieszych. Należy również podkreślić, że zagospodarowanie terenów objętych planem miejscowym, będzie skutkowało także wieloma korzyściami niefinansowymi. Uelastycznienie, w stosunku do obowiązującego planu miejscowego zapisów dotyczących przeznaczenia terenów oraz realizacja ciągów pieszych i budowa infrastruktury będą motorem aktywizującym rozwój. Do korzyści z uchwalenia planu miejscowego należy także zaliczyć uporządkowanie przestrzeni poprzez ustalenie bardziej precyzyjnych zapisów dotyczących warunków zabudowy i zagospodarowania terenu. Ponadto zapisy uchwały pozwalają na bardziej ekonomiczne i racjonalne wykorzystanie dostępnej przestrzeni oraz na stwo-

rzenie ram prawnych określających zagospodarowanie terenów, w zgodzie z obowiązującymi przepisami prawa i zgodnie z zasadami zrównoważonego rozwoju i poszanowania ładu przestrzennego.

### **Opis procedury formalno-prawnej wykonanej w ramach procedury określonej w art. 17 ustawy.**

Zgodnie z zapisami art. 17 pkt 1 po podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu miejscowego Prezydent Miasta Płocka w dniu 14 lutego 2019 r., ogłosił, zgodnie z wymaganiami określonymi w ustawie, o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu miejscowego określając termin na składanie wniosków 15 marca 2019 r. Jednocześnie do instytucji właściwych do opiniowania i uzgadniania projektu planu miejscowego zostało przesłane zawiadomienie o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu miejscowego. Równoległe z prowadzoną procedurą planistyczną zainicjowana została również procedura sporządzenia strategicznej oceny oddziaływania ustaleń planu na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi. W wyniku podjęcia tych czynności wpłynęło 9 wniosków przekazanych przez instytucje opiniujące i uzgadniające, nie wpłynął natomiast żaden wniosek od osoby fizycznej lub prawnej. W trakcie sporządzania projektu planu złożone wnioski zostały szczegółowo rozpatrzone. Wnioski uwzględniono lub uwzględniono częściowo, w zakresie kompetencji planu miejscowego. Kierując się złożonymi wnioskami został sporządzony projekt planu nienaruszający ustaleń obowiązującego Studium. Projekt planu w dniu 18 czerwca 2020 r. został przedłożony Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej w celu zaopiniowania, a następnie został przekazany do pozostałych instytucji opiniujących i uzgadniających. Po uzyskaniu wymaganych uzgodnień projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu. Wyłożenie trwało od 8 września 2020 r. do 2 października 2020 r. Obwieszczenie o wyłożeniu projektu planu opublikowano w dniu 1 września 2020 r. w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miasta Płocka, na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta Płocka oraz na stronie [www.rozwojmiasta.plock.eu](http://www.rozwojmiasta.plock.eu). Stosowne ogłoszenie ukazało się także w dniu 28 sierpnia 2020 r. w prasie lokalnej. W trakcie wyłożenia projekt planu udostępniony został w wersji elektronicznej w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miasta Płocka, na stronie [www.rozwojmiasta.plock.eu](http://www.rozwojmiasta.plock.eu) oraz w wersji papierowej na Biurze Obsługi Klienta Urzędu Miasta Płocka. W dniu 1 października 2020 r. zorganizowana została dyskusja publiczna. Do wyłożonego projektu planu miejscowego umożliwiono składanie uwag w formie pisemnej: na Biurze Obsługi Klienta Urzędu Miasta Płocka, drogą pocztową oraz za pomocą środków komunikacji elektronicznej, w szczególności poczty elektronicznej na adres: [wrm@plock.eu](mailto:wrm@plock.eu). W wyznaczonym do dnia 19 października 2020 r. terminie wpłynęła 1 uwaga. Rozpatrzona została przez Prezydenta Miasta Płocka Zarządzeniem Nr 1874/2020 Prezydenta Miasta Płocka z dnia 30 października 2020 roku.

### **Opis przesądzeń planistycznych podjętych w trakcie opracowania projektu planu miejscowego.**

Uwarunkowania przestrzenne obszaru pomiędzy ul. Bielską, Ostatnią, al. F. Kobylińskiego oraz al. Spacerową czynią z niego atrakcyjny teren inwestycyjny. Do uwarunkowań tych należy zaliczyć lokalizację w obrębie centrum miasta, korzystną dostępność komunikacyjną, stosunkowo niski stopień zainwestowania oraz dostępność infrastruktury technicznej.

Na obszarze planu ustala się tereny zabudowy śródmiejskiej, czyli zabudowy o charakterze wielofunkcyjnych, w ramach której dopuszcza się zarówno lokalizację funkcji mieszkaniowych wielorodzinnych jak i funkcji usługowych. Z katalogu dopuszczalnych funkcji usługowych wyłączono jednak pewne kategorie działalności z uwagi na sąsiedztwo funkcji mieszkaniowych i związane z tym potencjalne konflikty. Określone w projekcie planu przeznaczenia terenów są zgodne z ustaleniami

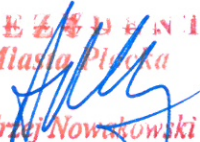
Studium.

Wprowadzenie planu pozwoli w sposób bardziej racjonalny zagospodarować dostępną przestrzeń, zapewniając atrakcyjne tereny inwestycyjne w obrębie centrum miasta, uzupełnione o spójny system nowych przestrzeni publicznych. Ustalenia planu pozwolą odblokować proces rozwoju nowej zabudowy, jednocześnie zapewniając kontrolę nad jej strukturą funkcjonalną, gabarytami oraz estetyką, a także pozwolą wykreować wysokiej jakości, atrakcyjną przestrzeń publiczną. Dzięki ustaleniom planu nowa działalność inwestycyjna nie będzie oddziaływać negatywnie na stan środowiska oraz wpłynie pozytywnie na poziom życia mieszkańców poprzez podniesienie poziomu estetyki przestrzeni miejskiej. W planie określono także wymagany minimalny udział terenu biologicznie czynnego, w stosunku do powierzchni działki budowlanej, w tym terenu udział terenu na gruncie rodzimym. Ustalenia te przyczynią się do częściowego zachowania terenów zieleni na obszarze objętym planem. Co istotne, ustalenia planu przewidują wprowadzenie zielni, w tym w formie rzędów drzew na terenach przeznaczonych pod komunikację.

Plan wyznacza nowy system komunikacji w granicach obszaru, usprawniający obsługę komunikacyjną terenów przeznaczonych pod zabudowę. System ten składa się z terenów przeznaczonych pod ciągi piesze, z dopuszczonym ruchem rowerowych oraz samochodowych, w formie dojazdów do przyległych nieruchomości. Układ terenów wyznaczono w nawiązaniu do istniejących, przyległych terenów publicznych, dzięki czemu zaproponowane rozwiązania wzmacniają powiązania przestrzenne w obrębie centrum miasta. Ustalenia dla terenów publicznych samorządowych ciągów pieszych zapewniają nie tylko racjonalny i efektywny system komunikacji, ale również tworzą atrakcyjną i zieloną, przestrzeń publiczną, sprzyjającą aktywnościom społecznym.


Plan ustala także ograniczenia w wysokości zabudowy, wynikające z przepisów odrębnych dotyczących ruchu lotniczego.

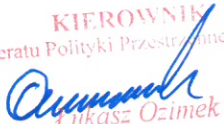
Procedura planistyczna sporządzania Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Biel-ska-Ostatnia” została przeprowadzona zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu, i zagospodarowaniu przestrzennym, a projekt planu miejscowego spełnia wymogi merytoryczne i formalne do jego uchwalenia. Tym samym podjęcie uchwały jest zasadne.

PREZYDENT  
Miasta Płocka  
  
Andrzej Nowicki

w/z Dyrektora Wydziału  
Rozwoju i Polityki Gospodarczej Miasta  
KIEROWNIK  
Referatu Rewitalizacji i Estetyzacji Miasta

  
Michał Balski

ZASTĘPCA PREZYDENTA  
Miasta Płocka  
  
Jacek Tomkus

KIEROWNIK  
Referatu Polityki Przestrzennej Miasta  
  
Łukasz Ozimek

