

**UCHWAŁA NR 967/LVI/2023
RADY MIASTA PŁOCKA**

z dnia 31 sierpnia 2023 r.

**w sprawie uchwalenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy
Narodowych Sił Zbrojnych w Płocku**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 roku poz. 977) oraz art. 7 ust. 1 pkt 1, art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 roku poz. 40, 572 i 1463) w związku z uchwałą Nr 452/XXVI/2020 Rady Miasta Płocka z dnia 30 grudnia 2020 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Narodowych Sił Zbrojnych w Płocku oraz stwierdzając, iż ustalenia planu nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Płocka, przyjętego uchwałą Nr 565/XXXIII/2013 Rady Miasta Płocka z dnia 26 marca 2013 roku, **Rada Miasta Płocka**

uchwała, co następuje:

DZIAŁ I.

Ustalenia ogólne

Rozdział 1.

Zakres obowiązywania planu

§ 1. 1. Uchwala się Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Narodowych Sił Zbrojnych w Płocku, zwany dalej „planem”.

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

- 1) od zachodu – wschodnia granica działki o numerze ewidencyjnym gruntów 235/3 oraz północna i wschodnia granica działki o numerze ewidencyjnym gruntów 236;
- 2) od północy – część północnej granicy działki o numerze ewidencyjnym gruntów 206 oraz częściowo wschodnia granica działki o numerze ewidencyjnym gruntów 228/1;
- 3) od wschodu – wschodnia granica działki o numerze ewidencyjnym gruntów 53/1;
- 4) od południa – południowa granica działki o numerze ewidencyjnym gruntów 238/1.

3. Załącznikami do 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) **dane przestrzenne**, stanowiące 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, oraz po tej dacie:
 - a) istnieje,
 - b) jest w trakcie budowy,
 - c) posiada prawo do realizacji na podstawie ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę lub zgłoszenia, o których mowa w przepisach odrębnych dotyczących budownictwa;
- 2) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o spadku równym lub mniejszym niż 10°;
- 3) **dachu stromym** – należy przez to rozumieć dach o spadku większym niż 10°;

- 4) **dachu zielonym** – należy przez to rozumieć dach płaski, którego zewnętrzną warstwę tworzy teren biologicznie czynny, w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących budownictwa;
- 5) **elewacji frontowej** – należy przez to rozumieć zewnętrzną powierzchnię budynku od strony drogi publicznej lub publicznego samorządowego ciągu pieszego, położoną w linii zabudowy lub najbliższej tej linii;
- 6) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć linię rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 7) **linii zabudowy nieprzekraczalnej** – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię określającą najmniejszą dopuszczalną odległość ściany budynku od linii rozgraniczających, przy czym:
- a) dopuszcza się wysunięcie poza linię zabudowy elementów takich jak:
 - okapy lub gzymsy – o maksymalnie 0,8 m,
 - balkony, daszki nad wejściami, balkonami lub tarasami – o maksymalnie 2,0 m,
 - b) odległość ta nie dotyczy:
 - schodów zewnętrznych lub pochylni,
 - tarasów,
 - podziemnych części budynków;
- 8) **linii zabudowy obowiązującej** – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię, wzdłuż której obowiązuje nakaz lokalizacji elewacji frontowej budynku, przyległej na odcinku równym minimum 50% długości tej linii, w granicach działki budowlanej, z zastrzeżeniem, że:
- a) dopuszcza się przy rozbudowie budynków istniejących – skrócenie o połowę nakazanej długości odcinka, o którym mowa wyżej,
 - b) dopuszcza się skrócenie minimalnego odcinka, na którym elewacja musi przylegać do linii zabudowy w przypadku gdy:
 - wykonanie nakazu spowodowałoby przekroczenie minimalnych odległości od zabudowy zlokalizowanej na sąsiedniej działce budowlanej, wynikających z przepisów odrębnych dotyczących budownictwa, w szczególności z zakresu: naturalnego oświetlenia i nasłonecznienia pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi lub ochrony przeciwpożarowej – o minimalny wymiar, który umożliwia spełnienie wymogów wynikających z tych przepisów,
 - wykonanie nakazu spowodowałoby kolizję planowanej zabudowy z istniejącym kolektorem kanalizacji deszczowej o średnicy 500 mm i większej – o minimalny wymiar, który umożliwia spełnienie wymogów w zakresie odległości od takiego kolektora określonych w planie,
 - c) dopuszcza się wysunięcie poza linię zabudowy elementów takich jak:
 - okapy lub gzymsy – o maksymalnie 0,8 m,
 - balkony, daszki nad wejściami, balkonami lub tarasami – o maksymalnie 2,0 m,
 - d) odległość ta nie dotyczy:
 - schodów zewnętrznych lub pochylni,
 - tarasów,
 - podziemnych części budynków;
- 9) **lokalach usługowych w paterze** – należy przez to rozumieć dostępne z zewnątrz pomieszczenie lub zespół pomieszczeń w obrębie parteru budynku, gdzie prowadzona jest działalność usługowa;
- 10) **lokalizacji** – należy przez to rozumieć obecność w przestrzeni:
- a) danego obiektu budowlanego, jego części lub innego elementu zagospodarowania, a także jego realizację, w tym wszelkie roboty budowlane oraz wszelkie inne czynności, prowadzące do jego realizacji,
 - b) danego przeznaczenia lub danej funkcji;

- 11) **miejscu postojowym dla rowerów** – należy przez to rozumieć miejsce umożliwiające pozostawienie roweru, zlokalizowane w:
 - a) budynku, w specjalnie wydzielonej przestrzeni,
 - b) altanie, wiacie lub na terenie otwartym, przy czym stanowisko takie należy wyposażyć w stojak rowerowy, umożliwiający zapięcie jednocześnie ramy i jednego koła oraz oparcie roweru, zlokalizowany pośrodku przestrzeni o wymiarach minimalnych: 110x190 cm, zapewniającej 2 miejsca postojowe dla rowerów;
- 12) **obiekcie kubaturowym** – należy przez to rozumieć obiekt budowlany, któremu można przypisać parametr objętości, czyli taki obiekt dla którego można określić przestrzeń, wyznaczoną przez podstawę, ściany, słupy lub przegrody budowlane oraz dach;
- 13) **ogrodzie deszczowym** – należy przez to rozumieć zagłębiony i pokryty 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;
- 14) **parterze** – należy przez to rozumieć pierwszą kondygnację nadziemną budynku;
- 15) **podcieniach** – należy przez to rozumieć otwartą na zewnątrz przestrzeń w poziomie parteru budynku, powstałą poprzez wycofanie części ściany zewnętrznej względem reszty elewacji; przestrzeń ta może być wydzielona dodatkowo poprzez pionowe elementy konstrukcyjne, takie jak: słupy, filary, kolumny lub arkady, zlokalizowane w linii elewacji lub wycofane względem niej;
- 16) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu biologicznie czynnego, określonego w przepisach odrębnych dotyczących budownictwa;
- 17) **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 przeznaczenie uzupełniające;
- 18) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć ustalone w planie przeznaczenie przeważające na terenie lub jego fragmencie, leżącym w granicach danej działki budowlanej, przy czym w przypadku:
 - a) przeznaczenia dopuszczającego zabudowę – powierzchnia użytkowa obiektów o przeznaczeniu podstawowym nie może być mniejsza niż 60% łącznej powierzchni użytkowej wszystkich obiektów na terenie, w granicach danej działki budowlanej,
 - b) przeznaczenia nie pociągającego za sobą lokalizacji zabudowy – powierzchnia wskazana pod to przeznaczenie nie może być mniejsza niż 60% powierzchni terenu, w granicach danej działki budowlanej;
- 19) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, dopuszczone na terenie lub jego fragmencie, leżącym w granicach danej działki budowlanej, na warunkach określonych planem; przy czym w przypadku:
 - a) przeznaczenia dopuszczającego zabudowę – powierzchnia użytkowa obiektów o przeznaczeniu dopuszczalnym nie może być większa niż 40% łącznej powierzchni użytkowej wszystkich obiektów na terenie, w granicach danej działki budowlanej,
 - b) przeznaczenia nie pociągającego za sobą lokalizacji zabudowy – powierzchnia wskazana pod to przeznaczenie nie może być większa niż 40% powierzchni terenu, w granicach danej działki budowlanej;
- 20) **rodzimych gatunkach** – należy przez to rozumieć gatunki roślin, które naturalnie rosną na terenie Polski i wywodzą się z jej flory; za gatunki rodzime uznaje się także archeofity czyli gatunki obce, zawleczone w czasach przedhistorycznych lub wczesnohistorycznych (do 1 500 roku), obecnie utrzymujące się tylko na wtórnych siedliskach i stanowiące trwałe składniki naturalnych ekosystemów;
- 21) **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;

- 22) **terenie** – należy przez to rozumieć wydzielone liniami rozgraniczającymi nieruchomości lub ich części, oznaczone symbolami cyfrowymi i literowymi, gdzie cyfra oznacza numer porządkowy, a litera przeznaczenie terenu;
- 23) **usługach** – należy przez to rozumieć działalność służącą zaspokajaniu potrzeb, niezwiązaną z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi, prowadzoną: w budynkach, lokalach usługowych wydzielonych w ramach budynków lub na terenie;
- 24) **wysokość zabudowy** – należy przez to rozumieć określoną w metrach wysokość mierzoną:
- a) dla budynków: od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku lub jego części, znajdującym się na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku, do:
 - najwyższego punktu dachu, znajdującego się bezpośrednio nad pomieszczeniem przeznaczonym na pobyt ludzi,
 - powierzchni najwyższego położonego stropu, łącznie z grubością izolacji cieplnej i warstwy ją osłaniającej, znajdującą się bezpośrednio nad pomieszczeniem przeznaczonym na pobyt ludzi,
 - b) dla pozostałych obiektów budowlanych: wysokość mierzoną od najniższego poziomu gruntu w miejscu lokalizacji obiektu do najwyższego punktu jego konstrukcji;
- 25) **zieleni na gruncie rodzimym** – należy przez to rozumieć pokryty roślinnością fragment terenu, który umożliwia naturalną vegetację roślin, w tym drzew oraz naturalną retencję wód opadowych i roztopowych; zieleń taka nie może być realizowana w formie dachu zielonego;
- 26) **zielonej ścianie** – należy przez to rozumieć pionowy element, której przynajmniej jeden bok pokryty jest roślinnością o zapewnionych warunkach vegetacji, element taki może być lokalizowany:
- 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 obowiązujące;
- 4) linie zabudowy nieprzekraczalne;
- 5) przeznaczenie terenów;
- 6) granice Zespołu Przyrodniczo-Krajobrazowego Jaru Rzeki Brzeźnicy w Płocku;
- 7) strefa o zwiększonym udziale zieleni;
- 8) strefa o znacznie zwiększonym udziale zieleni;
- 9) strefa przestrzeni ogólnodostępnej z ciągiem komunikacji pieszej;
- 10) strefa lokalizacji dominanty przestrzennej;
- 11) linia parterów usługowych;
- 12) istniejące rzędy drzew;
- 13) wymiary wyrażone w metrach.

2. Oznaczenia graficzne użyte na rysunku planu, niewymienione w ust. 1, oraz oznaczenia odnoszące się do elementów znajdujących się spoza granicami planu, 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 oraz zasady kształtowania krajobrazu;
- 4) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 6) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów;
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji;
- 10) minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji;
- 11) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;
- 12) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 13) 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;
- 14) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 15) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości;
- 16) kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
- 17) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.

2. W planie nie określa się:

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz 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. Ustala się następujące rodzaje przeznaczenia terenów wydzielonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi:

- 1) teren zabudowy usługowej, oznaczony symbolem: **1U**;
- 2) teren zieleni chronionej, oznaczony symbolem: **1ZN**;
- 3) teren zieleni urządzonej – publicznie dostępnego samorządowego parku, oznaczony symbolem: **1ZP**;

- 4) teren wód powierzchniowych śródlądowych – **rzeka Brzeźnica**, oznaczony symbolem: **1WS**;
- 5) teren drogi publicznej klasy głównej – **ulica Narodowych Sił Zbrojnych**, oznaczony symbolem: **1KDG**;
- 6) teren drogi publicznej klasy zbiorczej – **ulica 7 czerwca 1991 r.**, oznaczony symbolem: **1KDZ**;
- 7) teren publicznie dostępnego samorządowego ciągu pieszego, oznaczony symbolem: **1KP**.

§ 6. 1. Ustala się granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym, które stanowią, wyznaczone na rysunku planu, linie rozgraniczające:

- 1) terenu zieleni urządzonej – publicznie dostępnego samorządowego parku **1ZP**;
- 2) terenu drogi publicznej klasy głównej **1KDG**;
- 3) terenu drogi publicznej klasy zbiorczej **1KDZ**;
- 4) terenu publicznie dostępnego samorządowego ciągu pieszego **1KP**.

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 ład przestrzennego, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

§ 7. 1. W zakresie lokalizacji zabudowy:

- 1) nakazuje się lokalizację nowych budynków lub rozbudowę budynków istniejących, zgodnie z:
 - a) wyznaczonymi w planie i oznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy,
 - b) wymogami przepisów odrębnych dotyczących budownictwa oraz ochrony środowiska;
- 2) dopuszcza się lokalizację budynków na działce budowlanej bezpośrednio przy granicy tej działki, z zachowaniem wymogów określonych w pkt 1.

2. **W zakresie wskaźników zagospodarowania terenu, wysokości zabudowy i gabarytów obiektów** – nakazuje się kształtowanie zabudowy zgodnie ze wskaźnikami i wartościami określonymi w ustaleniach szczegółowych.

3. W zakresie lokalizacji funkcji:

- 1) nakazuje się lokalizację funkcji zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów, w tym **linią parterów usługowych** oraz zasadami określonymi w pkt 2-5;
- 2) dopuszcza się lokalizację obiektów towarzyszących zabudowie lub zagospodarowaniu o określonym w planie przeznaczeniu, takich jak: infrastruktura techniczna, ciągi piesze, drogi rowerowe, garaże nadziemne lub podziemne, parkingi, miejsca postojowe, dojścia, dojazdy, obiekty małej architektury, zieleni lub obiekty o funkcji pomocniczej w stosunku do określonego w planie przeznaczenia – na zasadach określonych w planie;
- 3) dopuszcza się lokalizację sieci, urządzeń lub obiektów infrastruktury technicznej, niezależnie od ustalonego w planie przeznaczenia dla terenu – na zasadach określonych w planie;
- 4) dopuszcza się lokalizację usług z zakresu: handlu, gastronomii, kultury lub wystawiennictwa – lokalizowanych w obiektach tymczasowych, na zasadach określonych w ustaleniach szczegółowych dla terenów;
- 5) dopuszcza się lokalizację usług, z zastrzeżeniem, że prowadzona działalność nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem, na którym jest prowadzona.

4. W zakresie warunków kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) nakazuje się kształtowanie zabudowy i zagospodarowania terenu, na warunkach określonych w pkt. 2-4 niniejszego ustępu, z zastrzeżeniem ustaleń dla budynków istniejących określonych w pkt 5;
- 2) nakazuje się kształtowanie zabudowy i zagospodarowania terenu na warunkach określonych w ustaleniach szczegółowych dla terenów, oraz zgodnie:
 - a) z **linią parterów usługowych**,

- b) ze **strefą lokalizacji dominanty przestrzennej**,
 - c) ze **strefą o zwiększonym udziale zieleni**,
 - d) ze **strefą o znacznie zwiększonym udziale zieleni**,
 - e) ze **strefą przestrzeni ogólnodostępnej z ciągiem komunikacji pieszej**,
 - f) z **istniejącymi rzędami drzew**;
- 3) nakazuje się kształtowanie elewacji frontowych zgodnie z **liniami zabudowy obowiązującymi**, dla których ustala się nakaz sytuowania lica ścian zewnętrznych w płaszczyźnie pionowej wyznaczonej przez daną linię zabudowy, z zastrzeżeniem, że:
- a) dopuszcza się wycofanie lica ściany dla:
 - podcieni, lokalizowanych w poziomie parteru budynku,
 - loggii,
 - elementów kompozycji elewacji, 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 wgłębień, takich jak wnęki lub nisze – o maksymalnie 0,5 m, w miejscu ich usytuowania,
 - b) dopuszcza się lokalizację: przejść bramowych lub przejazdów bramowych,
 - c) dopuszcza się wysunięcie przed lico ściany elementów takich jak:
 - balkony, daszki nad wejściami, daszki nad balkonami, schody zewnętrzne lub pochylnie – o maksymalnie 2,0 m,
 - gzymsy lub okapy – o maksymalnie 0,8 m;
- 4) zakazuje się lokalizacji elewacji frontowych bez otworów okiennych lub drzwiowych;
- 5) **dla budynków istniejących** – dopuszcza się przebudowę, rozbudowę oraz nadbudowę na warunkach określonych w planie, z zastrzeżeniem, że przy:
- a) nadbudowie – ściany nadbudowy nakazuje się lokalizować w płaszczyźnie wyznaczonej przez lica ścian istniejącej części lub jako wycofane względem nich,
 - b) rozbudowie – nowe części budynku należy lokalizować zgodnie z liniami zabudowy, na warunkach określonych w planie.

5. W zakresie formy detali i elementów architektonicznych – zakazuje się montowania zewnętrznych:

- 1) krat, z zastrzeżeniem że zakaz nie dotyczy krat lokalizowanych w: oknach piwnic, bramach, wjazdach do garaży, rampach służących do rozładunku towarów lub krat stanowiących elementy elewacji garaży wielostanowiskowych;
- 2) rolet – w oknach lub drzwiach lokali usługowych, lokalizowanych w parterach budynków; zakaz nie dotyczy ramp służących do rozładunku towarów.

6. W zakresie materiałów wykończeniowych i kolorystyki:

- 1) dla ścian, dachów, detali, obróbek blacharskich, elementów odwodnienia dachu i stolarki – nakazuje się stosowanie rozwiązań kolorystycznych i materiałowych określonych w pkt 2-7, z zastrzeżeniem odstępstw, określonych w pkt 8;
- 2) dla ścian zewnętrznych:
 - a) w zakresie kompozycji elewacji – dopuszcza się zastosowanie dla ścian zewnętrznych wszystkich obiektów na działce budowlanej maksymalnie trzech różnych rodzajów powierzchni barwnych, przy czym, za odrębną powierzchnię barwną uważa się zarówno fragment ściany wykończony w innym kolorze jak i fragment ściany wykończony w innym materiale,
 - b) w zakresie materiałów wykończeniowych – dopuszcza się zastosowanie wyłącznie:
 - tynku,

- okładzin z: kamienia naturalnego, betonu architektonicznego, włókno-cementu, laminatów typu HPL, ceramiki budowlanej, drewna, szkła,
- szklanych elewacji,

c) w zakresie kolorystyki dla:

- powierzchni malowanych lub struktur barwionych – nakazuje się stosowanie jasnych kolorów, tj. kolorów, które wg systemu NCS posiadają do 30% domieszki czerni oraz nie przekraczają 30% chromatyczności barwy, lub kolorów im odpowiadających,
- materiałów wykończeniowych takich jak: ceramika budowlana, kamień naturalny, beton, drewno – nakazuje się stosowanie naturalnej kolorystyki materiałów, z zastrzeżeniem, że zastosowane materiały powinny być w jasnych kolorach,
- szklanych elewacji – nakazuje się stosowanie szkła bezbarwnego lub w kolorze szarym, z zastrzeżeniem że:
 - zakazuje się stosowania szkła refleksyjnego,
 - w zakresie kolorystyki stolarki obowiązują ustalenia zawarte w pkt 7;

3) dla pokrycia dachów:

- a) płaskich – nie ustala się ograniczeń w zakresie zastosowania materiałów pokrycia z zastrzeżeniem, że należy stosować materiały w odcieniach szarości,
- b) stromych – w przypadku przebudowy, rozbudowy lub nadbudowy istniejącego dachu, nakazuje się zastosowanie jednego materiału i jednego koloru pokrycia dachów dla wszystkich połączeń dachowych dachów stromych na działce budowlanej, przy czym:
 - w zakresie materiału – nakazuje się pokrycie dachów stromych:
 - dachówką ceramiczną lub betonową,
 - blachą płaską: aluminiową, cynkowo-tytanową lub miedzianą,
 - 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 powlekaną w: odcieniach zbliżonych do naturalnych kolorów blach, kolorze grafitowym lub szarym;

4) dla detali architektonicznych:

- a) w zakresie materiału wykonania barierek: balkonów, tarasów i schodów zewnętrznych:
 - ażurowych – dopuszcza się zastosowanie z profili lub prętów metalowych,
 - pełnych – dopuszcza się zastosowanie:
 - szkła,
 - materiału stosowanego na elewacji, przy czym należy stosować także kolorystykę elewacji,
- b) w zakresie kolorystyki elementów – nakazuje się stosowanie elementów metalowych elewacji oraz rolet zewnętrznych wyłącznie w kolorach: czarnym, odcieniach szarości lub brązów, przy czym nakazuje się:
 - stosowanie jednego koloru dla wszystkich elementów metalowych na wszystkich elewacjach, w szczególności: barierek, krat zewnętrznych w otworach okiennych oraz bram,
 - stosowanie jednego koloru dla wszystkich rolet zlokalizowanych na wszystkich elewacjach budynków, z zastrzeżeniem że dla rolet zlokalizowanych w bramach garażowych lub bramach służących rozładunkowi towarów – dopuszcza się odrębną, jednolitą kolorystykę, obowiązującą dla wszystkich bram garażowych i bram służących rozładunkowi towarów we wszystkich budynkach na działce budowlanej;

5) dla obróbek blacharskich:

- a) nakazuje się stosowanie wyłącznie jednego materiału i jednego koloru dla obróbek blacharskich stosowanych we wszystkich obiektach na terenie działki budowlanej,
- b) dopuszcza się stosowanie wyłącznie kolorów w odcieniach:
 - zbliżonych do naturalnych kolorów blach,
 - grafitu, szarości lub brązu,
 - zbliżonych do koloru pokrycia dachu;

6) dla elementów odwodnienia dachu:

- a) nakazuje się stosowanie wyłącznie jednego materiału i jednego koloru dla elementów odwodnienia dachów we wszystkich obiektach na terenie działki budowlanej,
- b) dopuszcza się stosowanie wyłącznie kolorów w odcieniach:
 - zbliżonych do naturalnych kolorów blach,
 - grafitu, szarości lub brązu,
 - zbliżonych do koloru pokrycia dachu;

7) dla stolarki okiennej i drzwiowej:

- a) nakazuje się stosowanie jednolitej kolorystyki dla wszystkich elementów stolarki w obiektach na terenie działki budowlanej, z zastrzeżeniem, że:
 - dla lokali usługowych w parterze – dopuszcza się odrębną, jednolitą kolorystykę, obowiązującą dla całej stolarki wszystkich lokali usługowych w parterze,
 - 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 kolorowi obróbek blacharskich,
 - dla pozostałej stolarki – kolorów w odcieniach: bieli, szarości lub brązów,
- c) nakazuje się, dla otworów okiennych i drzwiowych – stosowanie wyłącznie szkła bezbarwnego lub w kolorze szarym,
- d) zakazuje się, dla otworów okiennych i drzwiowych stosowania szkła refleksyjnego;

8) dla ścian zewnętrznych, dachów, detali, obróbek blacharskich, elementów odwodnienia dachu, stolarki okiennej lub stolarki drzwiowej – dopuszcza się inne rozwiązania, niż wymienione w pkt 2-7, w zakresie: materiałów, kolorów, formy; zastosowanie innych rozwiązań w tym zakresie dopuszcza się w przypadku:

- a) budynków istniejących, dla których dopuszcza się zachowanie i odtworzenie istniejących rozwiązań materiałowych lub kolorystycznych,
- b) wiat i altan, dla których dodatkowo dopuszcza się, w zakresie materiałów i kolorystyki ścian zewnętrznych, zastosowanie elementów metalowych w kolorach: czarnym, odcieniach szarości lub brązów,
- c) akcentów kolorystycznych lub materiałowych o łącznej powierzchni nie większej niż 10% powierzchni elewacji, obliczonej poprzez rzutowanie widoku danej elewacji na równoległą do niej płaszczyznę,
- d) zielonych ścian – w zakresie materiałów lub kolorystyki dla elementów: wykończenia, konstrukcji i instalacji,
- e) dachów zielonych – w zakresie kolorystyki pokrycia,
- f) garaży wielostanowiskowych, dla których dodatkowo dopuszcza się w zakresie materiałów i kolorystyki:

- dla elementów konstrukcyjnych – zastosowanie także elementów betonowych: w naturalnym kolorze materiału lub w odcieniach szarości – w przypadku barwienia lub malowania powierzchni,
- dla elementów wykończenia elewacji – zastosowanie także elementów metalowych malowanych w jasnych kolorach, tj. kolorach, które wg systemu NCS posiadają do 30% domieszki czerni oraz nie przekraczają 30% chromatyczności barwy, lub kolorów im odpowiadających,
- dla oznaczeń poziomych i pionowych: dróg manewrowych, miejsc postojowych lub innych, związanych z użytkowaniem obiektu – zastosowanie także innych kolorów.

7. W zakresie lokalizowania obiektów i urządzeń technicznych:

- 1) dla stacji transformatorowych oraz miejsc gromadzenia odpadów stałych:
 - a) nakazuje się lokalizację z zachowaniem: ustaleń dla poszczególnych terenów, przepisów odrębnych dotyczących budownictwa i ochrony środowiska,
 - b) zakazuje się lokalizacji poza liniami zabudowy w formie obiektów nadziemnych, z zastrzeżeniem, że zakaz ten nie dotyczy części nadziemnych obiektów:
 - służących ich wentylacji,
 - służących ich obsłudze,
 - pozwalających na wrzut odpadów do podziemnego zbiornika;
- 2) na ścianach elewacji frontowych i ogrodzeniach:
 - a) dopuszcza się lokalizację skrzynek przyłączy infrastruktury technicznej, a skrzynek przyłączy gazowych również na ogrodzeniach, pod warunkiem:
 - wbudowania w ścianę lub ogrodzenie,
 - zastosowania kolorystyki dla widocznych części skrzynek odpowiadającej barwie elewacji lub ogrodzenia, w które są wbudowane, lub w kolorze grafitowym,
 - b) zakazuje się lokalizacji na elewacjach frontowych – w sposób widoczny, to jest w formie elementów montowanych na lub przed licem ściany zewnętrznej:
 - klimatyzatorów,
 - masztów telekomunikacyjnych,
 - anten,
 - kabli lub przewodów: dymowych, wentylacyjnych, gazowych; zakaz nie dotyczy skrzynek przyłączy i instalacji odgromowej,
 - urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii;
- 3) na połaciach dachowych dachów stromych, od strony elewacji frontowych – zakazuje się lokalizacji:
 - a) klimatyzatorów; zakaz nie dotyczy czerpni i wyrzutni powietrza,
 - b) kabli lub przewodów; zakaz nie dotyczy instalacji odgromowej;
- 4) dla masztów telekomunikacyjnych:
 - a) zakazuje się lokalizacji jako obiekty wolnostojące,
 - b) dopuszcza się lokalizację wyłącznie na dachach budynków, z zastrzeżeniem ustaleń zawartych w § 10, dotyczących zapewnienia bezpieczeństwa ruchu lotniczego;
- 5) dopuszcza się lokalizację 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 lub iluminacji obiektów budowlanych;
- 6) 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 zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska, za wyjątkiem:

1) inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej;

2) inwestycji celu publicznego

– pod warunkiem dotrzymania wszelkich ograniczeń i wymogów wynikających z przepisów odrębnych.

3. Zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem:

1) garaży, parkingów samochodowych lub zespołów parkingów;

2) przedsięwzięć z zakresu: infrastruktury technicznej, dróg, urządzeń wodnych

– wraz z towarzyszącą im infrastrukturą.

4. 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.

5. W zakresie ochrony i kształtowania krajobrazu:

1) nakazuje się zachowanie **istniejących rzędów drzew**, wyznaczonych na rysunku planu – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów;

2) nakazuje się kształtowanie zagospodarowania terenu w **strefie o zwiększonym udziale zieleni** oraz **strefie o znacznie zwiększonym udziale zieleni**, których granice wyznaczono na rysunku planu – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów.

6. W zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku, tereny:

1) zieleni chronionej **1ZN**, zieleni urządzonej – publicznie dostępnego samorządowego parku **1ZP** oraz wód powierzchniowych śródlądowych – rzeki Brzeźnicy **1WS** – klasyfikuje się jako tereny rekreacyjno-wypoczynkowe;

2) zabudowy usługowej **1U** – klasyfikuje się jako tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego;

3) dróg publicznych: **1KDG** i **1KDZ** oraz publicznie dostępnego samorządowego ciągu pieszego **1KP** – nie podlegają ochronie akustycznej

– w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku.

7. W zakresie ochrony wód powierzchniowych i podziemnych:

1) nakazuje się odprowadzenie ścieków – zgodnie z warunkami określonymi w § 12 ust. 3;

2) nakazuje się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych – zgodnie z warunkami określonymi w § 12 ust. 4.

8. W zakresie ochrony powietrza przed zanieczyszczeniami:

1) nakazuje się zaopatrzenie w gaz – zgodnie z warunkami określonymi w § 12 ust. 5;

2) nakazuje się zaopatrzenie w ciepło i chłód – zgodnie z warunkami określonymi w § 12 ust. 6.

9. 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, z uwzględnieniem wymogów wynikających z przepisów odrębnych dotyczących budownictwa oraz utrzymania czystości i porządku w gminach.

10. W zakresie ochrony przed polami elektromagnetycznymi – zakazuje się lokalizacji obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, 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.

11. W zakresie ochrony przed zanieczyszczeniem świetlnym:

1) zakazuje się stosowania:

- a) oświetlenia zewnętrznego bezpośrednio emitującego światło powyżej płaszczyzny poziomej wyznaczonej przez najwyższy punkt przeziernego elementu oprawy,
- b) opraw oświetleniowych o temperaturze barwowej:
 - powyżej 4100 K – na terenach dróg publicznych,
 - powyżej 3100 K – na pozostałych terenach;

2) zakaz określony w pkt 1 nie dotyczy:

- a) iluminacji obiektów budowlanych, dla których dopuszcza się oświetlanie w sposób nieemitujący światła poza obrys danego obiektu,
- b) oświetlenia imprez i wydarzeń publicznych,
- c) oświetlenia świątecznego,
- d) instalacji artystycznych,
- e) oświetlenia na skrzyżowaniach lub oświetlenia na przejściach dla pieszych,
- f) innego oświetlenia regulowanego przepisami odrębnymi.

12. W zakresie terenów znajdujących się w granicach **Zespołu Przyrodniczo-Krajobrazowego Jaru Rzeki Brzeźnicy w Płocku**:

1) zakazuje się:

- a) niszczenia, uszkodzenia lub przekształcania obszaru,
- b) wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwpowodziowym albo budową, odbudową, utrzymywaniem, remontem lub naprawą urządzeń wodnych,
- c) uszkodzenia i zanieczyszczenia gleby,
- d) dokonywania zmian stosunków wodnych, jeśli zmiany te nie służą ochronie przyrody albo racjonalnej gospodarce rolnej, leśnej, wodnej lub rybackiej,
- e) likwidowania, zasypywania i przekształcania naturalnych zbiorników wodnych, starorzeczy oraz obszarów wodno-błotnych,
- f) zmiany sposobu użytkowania ziemi,
- g) wydobywania do celów gospodarczych skał, w tym torfu,
- h) umyślnego zabijania dziko występujących zwierząt, niszczenia nor, legowisk zwierzęcych oraz tarlisk i złożonej ikry, z wyjątkiem amatorskiego połowu ryb oraz czynności związanych z racjonalną gospodarką rolną, leśną, rybacką i łowiecką;

2) zakazy, o których mowa w pkt 1, nie dotyczą:

- a) prac wykonywanych na potrzeby ochrony przyrody po uzgodnieniu z organem ustanawiającym Zespół,
- b) realizacji inwestycji celu publicznego w przypadku braku rozwiązań alternatywnych, po uzgodnieniu z organem ustanawiającym Zespół,
- c) zadań z zakresu obronności kraju w przypadku zagrożenia bezpieczeństwa państwa,
- d) likwidowania nagłych zagrożeń bezpieczeństwa powszechnego i prowadzenia akcji ratowniczych;

- 3) dopuszcza się możliwość dokonywania zabiegów pielęgnacyjno-zabezpieczających zieleni, zgodnych z ogólnie przyjętymi zasadami chirurgii drzew.

Rozdział 5.

Zasady i wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 9. 1. Ustala się układ terenów przestrzeni publicznych obejmujący tereny:

- 1) zieleni chronionej **1ZN**;
- 2) zieleni urządzonej – publicznie dostępnego samorządowego parku **1ZP**;
- 3) wód powierzchniowych śródlądowych **1WS**;
- 4) drogi publicznej klasy głównej **1KDG**;
- 5) drogi publicznej klasy zbiorczej **1KDZ**;
- 6) publicznie dostępnego samorządowego ciągu pieszego **1KP**

– dla których ustala się warunki zagospodarowania – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów.

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

Rozdział 6.

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

§ 10. 1. W zakresie zapewnienia bezpieczeństwa ruchu lotniczego:

- 1) zakazuje się budowy lub rozbudowy obiektów budowlanych sprzyjających występowaniu zwierząt stwarzających zagrożenie dla ruchu statków powietrznych oraz hodowania lub wypuszczania ptaków stwarzających zagrożenie dla ruchu statków powietrznych;
- 2) nakazuje się, na obszarze całego planu, ograniczenie wysokości obiektów budowlanych oraz naturalnych do wysokości bezwzględnej 145,5 m n.p.m, zgodnie z powierzchniami ograniczającymi przeszkody dla lotniska Płock – powierzchnią poziomą wewnętrzną, oraz wymogami przepisów odrębnych dotyczących lotnictwa; ograniczenie wysokości obejmuje również wszystkie elementy umieszczone na obiektach budowlanych, w tym urządzenia infrastruktury technicznej i sieci telekomunikacyjnych.

2. Zakazuje się lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2 000 m².

3. W zakresie zagospodarowania terenów w granicach Zespołu Przyrodniczo-Krajobrazowego Jaru Rzeki Brzeźnicy w Płocku – zgodnie z § 8 ust. 12.

4. Zakazuje się zabudowy w odległości 5,0 m od osi kolektorów kanalizacji deszczowej o średnicy 500 mm i większej.

5. Pozostałe ustalenia – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów.

Rozdział 7.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 11. 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 tereny:

- drogi publicznej klasy głównej **1KDG**,
- drogi publicznej klasy zbiorczej **1KDZ**,

b) pieszej i rowerowej – poprzez tereny:

- drogi publicznej klasy głównej **1KDG**,
- drogi publicznej klasy zbiorczej **1KDZ**,
- publicznie dostępnego samorządowego ciągu pieszego **1KP**;

2) ustala się zapewnienie powiązań lokalnych dla komunikacji:

a) samochodowej – poprzez tereny:

- drogi publicznej klasy głównej **1KDG**,
- drogi publicznej klasy zbiorczej **1KDZ**,

b) pieszej i rowerowej – poprzez tereny:

- drogi publicznej klasy głównej **1KDG**,
- drogi publicznej klasy zbiorczej **1KDZ**,
- publicznie dostępnego samorządowego ciągu pieszego **1KP**;

3) ustala się parametry terenów dróg publicznych oraz publicznie dostępnego samorządowego ciągu pieszego – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów.

2. W zakresie minimalnej liczby miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposobu ich realizacji:

1) nakazuje się zapewnienie miejsc do parkowania dla samochodów w granicach działki budowlanej lub działek budowlanych, na których zlokalizowana jest inwestycja;

2) nakazuje się, w przypadku obiektów lub terenów wielofunkcyjnych, wyliczenie miejsc do parkowania jako sumy miejsc, wymaganych dla poszczególnych rodzajów przeznaczenia lub funkcji obiektów;

3) nakazuje się przy określaniu liczby miejsc do parkowania dla obiektów podlegających rozbudowie, przebudowie lub nadbudowie, w wyniku której zwiększeniu ulega powierzchnia użytkowa, dokonanie całościowego bilansu uwzględniającego zarówno część istniejącą jak i nową obiektu;

4) dla zmiany sposobu użytkowania:

a) obejmującej 15% i więcej powierzchni użytkowej całego obiektu budowlanego – nakazuje się, przy określaniu liczby miejsc do parkowania, dokonanie bilansu miejsc parkingowych tylko dla funkcji i powierzchni objętych tą zmianą,

b) obejmującej mniej niż 15% powierzchni użytkowej obiektu budowlanego – nakazuje się określić liczbę miejsc postojowych jako: minimum 0,01 na 1000 m² powierzchni użytkowej objętej tą zmianą;

5) nakazuje się przy obliczaniu liczby miejsc do parkowania zaokrąglać wartości ułamkowe zawsze w dół, do najbliższej liczby całkowitej;

6) w zakresie miejsc po parkowania dla samochodów osobowych:

a) nakazuje się zapewnienie miejsc do parkowania w liczbie dostosowanej do programu funkcjonalno-użytkowego obiektu zgodnie z wskaźnikami:

- **dla obiektów usługowych**, w szczególności z zakresu: gastronomii, rozrywki, rzemiosła, biur, usług zdrowia, usług pocztowych, usług finansowych oraz obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży poniżej 2000 m², w tym obiektów handlowo-usługowych i hal targowych:

-- o powierzchni użytkowej mniejszej lub równej 50 m² – minimum 0,01 na 1000 m² powierzchni użytkowej,

-- o powierzchni użytkowej powyżej 50 m² – minimum 15 na 1000 m² powierzchni użytkowej,

- **dla żłobków, przedszkoli lub szkół podstawowych** – minimum 10 na 1000 m² powierzchni użytkowej,

- **dla szkół ponadpodstawowych lub szkół wyższych** – minimum 10 na 1000 m² powierzchni użytkowej,

- **dla obiektów kultu religijnego lub pokrewnych** – minimum 20 na 1000 m² powierzchni użytkowej,

- **dla hoteli lub usług hotelarskich**, w tym: hosteli, pensjonatów, wynajmu pokoi lub apartamentów – minimum 30 na 1000 m² powierzchni użytkowej,

- dla pozostałych obiektów zamieszkania zbiorowego, w szczególności: domów rencistów, domów emerytów, domów zakonnych, internatów, schronisk turystycznych lub młodzieżowych – minimum 30 na 1000 m²,

b) nakazuje się urządzenie miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie 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) w zakresie miejsc do parkowania dla rowerów:

a) nakazuje się zapewnienie miejsc do parkowania w liczbie dostosowanej do programu funkcjonalno-użytkowego obiektu zgodnie z wskaźnikami:

- dla obiektów usługowych, w szczególności z zakresu: gastronomii, rozrywki, rzemiosła, biur, usług zdrowia, usług pocztowych, usług finansowych oraz obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży poniżej 2000 m², w tym obiektów handlowo-usługowych i hali targowych:

-- o powierzchni użytkowej mniejszej lub równej 50 m² – minimum 0,01 na 1000 m² powierzchni użytkowej,

-- o powierzchni użytkowej powyżej 50 m² – minimum 10 na 1000 m² powierzchni użytkowej,

- dla żłobków lub przedszkoli – minimum 3 na 1000 m² powierzchni użytkowej,

- dla szkół podstawowych – minimum 5 na 1000 m² powierzchni użytkowej,

- dla szkół ponadpodstawowych lub szkół wyższych – minimum 7 na 1000 m² powierzchni użytkowej,

- dla obiektów kultu religijnego lub pokrewnych – minimum 5 na 1000 m² powierzchni użytkowej,

- dla hoteli lub usługi hotelarskich, w tym: hosteli, pensjonatów, wynajmu pokoi lub apartamentów – minimum 15 na 1000 m² powierzchni użytkowej,

- dla pozostałych obiektów zamieszkania zbiorowego, w szczególności: domów rencistów, domów emerytów, domów zakonnych, internatów, schronisk turystycznych lub młodzieżowych – minimum 15 na 1000 m²,

b) nakazuje się dla obiektów usługowych, minimum 50% miejsc postojowych dla rowerów lokalizować na poziomie terenu,

c) nakazuje się dla: żłobków, szkół podstawowych, szkół ponadpodstawowych lub szkół wyższych – lokalizować minimum:

- 50% miejsc postojowych dla rowerów jako miejsca zadaszone,

- 50% miejsc postojowych dla rowerów na poziomie terenu.

Rozdział 8.

Zasady modernizacji, przebudowy, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 12. 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; dopuszcza się ich przebudowę, rozbudowę a także budowę nowych systemów – na warunkach określonych w pkt 2-5;

2) nakazuje się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na terenach: drogi publicznej klasy głównej **1KDG**, drogi publicznej klasy zbiorczej **1KDZ**, publicznie dostępnego samorządowego ciągu pieszego **1KP**:

a) z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych,

b) z zastrzeżeniem, że ich lokalizacja nie może uniemożliwić zachowania **istniejących rzędów drzew**, zgodnie z ustaleniami planu;

3) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na innych terenach niż wymienione w pkt 2:

- a) z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych,
 - b) z zastrzeżeniem, że ich lokalizacja nie może uniemożliwiać zagospodarowanie działki budowlanej zgodnie z określonym w planie przeznaczeniem;
- 4) wymogi określone w pkt 2 i 3 nie dotyczą sieci wewnętrznych oraz przyłączy;
- 5) dopuszcza się lokalizację kanałów zbiorczych (tuneli wieloprzewodowych) oraz kanałów technologicznych dla sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym sieci uzbrojenia podziemnego.

2. W zakresie zaopatrzenia w wodę:

- 1) nakazuje się lokalizację sieci wodociągowej w układzie pierścieniowym;
- 2) nakazuje się zaopatrzenie w wodę na cele: bytowe, gospodarcze lub przeciwpożarowe z sieci wodociągowej, z zastrzeżeniem pkt 3;
- 3) dopuszcza się wykorzystanie wód opadowych i roztopowych na cele bytowe, gospodarcze lub 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 lokalizację 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) rozwiązania sprzyjające retencjonowaniu wód opadowych i roztopowych oraz spowalniające 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 lokalizację 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 lokalizacji nowych źródeł ciepła opalanych węglem, innymi paliwami stałymi lub produktami ropopochodnymi;
- 2) dopuszcza się lokalizację sieci ciepłej lub indywidualnych źródeł ciepła;
- 3) dopuszcza się zaopatrzenie w chłód z indywidualnych źródeł chłodu, z zachowaniem ustaleń w zakresie lokalizowania obiektów i urządzeń technicznych, określonych w § 7 ust. 7.

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) dopuszcza się lokalizację sieci elektroenergetycznej w postaci: stacji transformatorowych, linii kablowych lub oświetlenia ulic, z zachowaniem ustaleń w zakresie lokalizowania obiektów i urządzeń technicznych, określonych w § 7 ust. 7.

8. W zakresie telekomunikacji:

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

9. W zakresie wykorzystania odnawialnych źródeł energii:

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

Rozdział 9.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 13. 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 podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:

- 1) określa się, z zastrzeżeniem pkt 2, parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalną powierzchnię działek – 1000,0 m²,
 - b) minimalną szerokość frontów działek – 29,0 m,
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego w przedziale 50°-130°;
- 2) dopuszcza się inne wartości w zakresie: powierzchni działki, szerokości frontu działki oraz kąta położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego, niż podane w pkt 1, dla działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
 - a) pod drogi publiczne lub publicznie dostępne samorządowe ciągi piesze,
 - b) pod sieci, urządzenia lub obiekty infrastruktury technicznej,
 - c) pod dojścia lub dojazdy do działek budowlanych,
 - d) pod strefę przestrzeni ogólnodostępnej z ciągiem komunikacji pieszej,
 - e) powstałych w wyniku podziałów prowadzonych po wyznaczonych na rysunku planu liniach rozgraniczających,
 - f) w celu polepszenia warunków zagospodarowania działki sąsiedniej.

Rozdział 10.

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 14. 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 terenu zabudowy usługowej

§ 15. 1. Dla terenu zabudowy usługowej, oznaczonego na rysunku planu symbolem: **1U** – obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. Ustala się przeznaczenia terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe:

- a) zabudowa użyteczności publicznej, z zastrzeżeniem że nie dopuszcza się lokalizacji funkcji z zakresu: stacji paliw, myjni samochodowych, warsztatów samochodowych, stacji kontroli pojazdów, szpitali, domów opieki społecznej,
 - b) zabudowa zamieszkania zbiorowego,
 - c) parkingi wielostanowiskowe,
 - d) garaże wielostanowiskowe,
 - e) zieleni urządzona;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: zieleni nieurzadzona.

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

- 1) ustala się maksymalny udział procentowy powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 50%;
- 2) ustala się, w zakresie intensywności zabudowy:
 - a) minimalną intensywność zabudowy: 0,001,
 - b) maksymalną intensywność zabudowy: 2,5,
 - c) maksymalną intensywność zabudowy nadziemnej: 2,0;
- 3) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 20%;
- 4) ustala się maksymalną wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków o powierzchni zabudowy równej lub mniejszej niż 1000 m²: 18,0 m,
 - b) dla budynków o powierzchni zabudowy powyżej 1000 m²: 14,4 m,
 - c) dla pozostałych obiektów budowlanych: zgodnie z ograniczeniami określonymi w § 10 ust. 1 pkt 2, związanymi z bezpieczeństwem ruchu lotniczego;
- 5) ustala się maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych: 6;
- 6) ustala się maksymalną liczbę kondygnacji podziemnych: 1;
- 7) ustala się geometrię dachów – dachy płaskie, w tym tarasy oraz dachy zielone, z zastrzeżeniem, że przy przebudowie, rozbudowie lub nadbudowie budynków istniejących:
 - a) dopuszcza się zachowanie istniejącej formy lub kąta dachu w części istniejącej budynku,
 - b) dopuszcza się zastosowanie formy lub kąta dachu z części istniejącej budynku dla dachów w nowych częściach budynku,
 - c) dopuszcza się lokalizację lukarn w dachach stromych budynków istniejących, w tym w ich nowych częściach, z zastrzeżeniem, że dla:
 - dachów lukarn, nakazuje się stosowanie dachów:
 - płaskich,
 - stromych, o kącie, materiale i kolorze zastosowanych na reszcie dachu,
 - ścian lukarn, nakazuje się stosować materiały i kolory zastosowane na ścianach lub dachu budynku;
- 8) **dla linii parterów usługowych**, której przebieg oznaczono na rysunku planu – nakazuje się lokalizację lokali usługowych w parterze budynku, przy czym:
 - a) nakazuje się sytuowanie lokali jako przyległych do ściany zewnętrznej budynku na odcinku równym przynajmniej 25% długości elewacji frontowej, sytuowanej w linii parterów usługowych, przy czym dopuszcza się wycofanie ściany zewnętrznej parteru, względem elewacji frontowej budynku, w miejscu lokalizacji podcieni,
 - b) nakazuje się lokalizację ogólnodostępnych wejść i okien lokalu, w tym witryn, w elewacji frontowej,

- c) nakazuje się kształtowanie ogólnodostępnych wejść jako wolnych od barier, zapewniających dostępność architektoniczną lokalu dla osób ze szczególnymi potrzebami, w tym osób z niepełnosprawnością ruchową,
- d) nakazu lokalizacji lokali usługowych w parterze nie stosuje się przy rozbudowie, przebudowie lub nadbudowie budynków istniejących;
- 9) **dla strefy lokalizacji dominanty przestrzennej**, której granice oznaczono na rysunku planu, przy lokalizacji budynku:
- a) nakazuje się lokalizację elementu wyróżniającego w stosunku do reszty zabudowy na działce budowlanej, na zakończeniu osi kompozycyjno-widokowej alei Antoniego Roguckiego,
- b) dopuszcza się lokalizację elementu, o którym mowa w lit. a, jako część większego obiektu lub jako obiekt wolnostojący,
- c) w zakresie formy elementu, o którym mowa w lit. a, nakazuje się:
- kształtować wysokość jako wyższą o minimum 4,0 m w stosunku do reszty zabudowy na działce budowlanej, z zastrzeżeniem ograniczenia wysokości obiektów budowlanych oraz naturalnych, wynikającego z przepisów odrębnych dotyczących lotnictwa, zgodnie z § 10 ust. 1 pkt 2,
 - stosować rozwiązania odrębne w zakresie: formy, materiałów wykończeniowych lub kolorystyki, w stosunku do reszty zabudowy na działce budowlanej,
 - kształtować formę elementu na podstawie o powierzchni minimalnej 25,0 m²;
- 10) **dla strefy o zwiększonym udziale zieleni**, której granice oznaczono na rysunku planu:
- a) nakazuje się zagospodarowanie minimum 40% powierzchni strefy, w obrębie danej działki budowlanej, w formie rabat z zielenią, przy czym:
- rabaty należy urządzić jako wielogatunkowe kompozycje roślin zielnych, krzewów i drzew, z zastrzeżeniem że dopuszcza się rezygnację z nasadzeń drzew lub krzewów w odległości 5,0 m od osi kolektorów kanalizacji deszczowej o średnicy 500 mm i większej,
 - przynajmniej połowę powierzchni rabat nakazuje się urządzić w formie zieleni na gruncie rodzimym,
 - powierzchnia pojedynczej rabaty, nie może być mniejsza niż 20,0 m², a jej najmniejszy wymiar poziomy mniejszy niż 2,0 m,
- b) dopuszcza się urządzenie rabat, o których mowa w lit. a w formie ogrodów deszczowych,
- c) nakazuje się lokalizację wyłącznie rodzimych gatunków roślin,
- d) nakazuje się lokalizację drzew w liczbie minimum 1 drzewa na każde pełne 100 m² powierzchni strefy, w obrębie danej działki budowlanej, przy czym:
- dopuszcza się zmniejszenie całkowitej liczby wymaganych nasadzeń o liczbę drzew istniejących i przewidzianych do zachowania w ramach inwestycji, na terenie strefy w obrębie działki budowlanej,
 - dopuszcza się wykonanie nasadzeń na działce budowlanej, poza granicami strefy o zwiększonym udziale zieleni;
- 11) **dla strefy o znacznie zwiększonym udziale zieleni**, której granice oznaczono na rysunku planu:
- a) nakazuje się zagospodarowanie minimum 70% powierzchni strefy, w obrębie danej działki budowlanej, w formie rabat z zielenią, przy czym:
- rabaty należy urządzić jako wielogatunkowe kompozycje roślin zielnych, krzewów i drzew, z zastrzeżeniem że dopuszcza się rezygnację z nasadzeń drzew lub krzewów w odległości 5,0 m od osi kolektorów kanalizacji deszczowej o średnicy 500 mm i większej,
 - rabaty te należy urządzić w formie zieleni na gruncie rodzimym,
 - w obrębie strefy należy zlokalizować pas zieleni, o szerokości minimum 5,0 m, przyległy do granicy planu i łączący teren zieleni chronionej **1ZN** oraz drogi klasy zbiorczej **1KDZ**,
- b) dopuszcza się urządzenie rabat, o których mowa w lit. a w formie ogrodów deszczowych,
- c) nakazuje się lokalizację wyłącznie rodzimych gatunków roślin,

d) nakazuje się lokalizację drzew w liczbie minimum 1 drzewa na każde pełne 50 m² powierzchni strefy, w obrębie danej działki budowlanej, przy czym:

- dopuszcza się zmniejszenie całkowitej liczby wymaganych nasadzeń o liczbę istniejących drzew i przewidzianych do zachowania w ramach inwestycji, na obszarze strefy w obrębie działki budowlanej,
- dopuszcza się wykonanie nasadzeń na działce budowlanej, poza granicami strefy o znacznie zwiększonym udziale zieleni;

12) dla strefy przestrzeni ogólnodostępnej z ciągiem komunikacji pieszej, której granice oznaczono na rysunku planu, przy lokalizacji nowego budynku lub rozbudowie budynku istniejącego:

a) nakazuje się zagospodarowanie w formie terenu otwartego od strony terenów przestrzeni publicznych,

b) dopuszcza się lokalizację, z uwzględnieniem przepisów odrębnych dotyczących budownictwa oraz zapisów planu:

- zieleni, w tym drzew,
- miejsc postojowych dla samochodów lub rowerów,
- dojeżdż lub dojazdów do budynków,
- sezonowych ogródków gastronomicznych,
- infrastruktury technicznej,

c) zakazuje się lokalizacji obiektów kubaturowych, w szczególności budynków, wiat lub altan, przy czym zakaz ten nie dotyczy:

- obiektów tymczasowych,
- podziemnych części budynków,
- elementów takich jak: balkony, daszki nad wejściami, daszki nad balkonami, schody zewnętrzne, pochylnie, gzymsy, okapy,

d) nakazuje się lokalizację przestrzeni ruchu pieszego:

- przyległej do linii zabudowy obowiązującej, przebiegającej przy granicy strefy, lub elementów tę linię przekraczających, takich jak schody zewnętrzne, pochylnie,
- w formie pasa utwardzonego terenu:
 - o szerokości nie mniejszej niż 1,8 m,
 - wolnego od przeszkód w postaci stałych elementów zagospodarowania i pozbawionego barier architektonicznych w postaci uskoków, takich jak: krawężniki lub schody, z zastrzeżeniem że dopuszcza się rozwiązania zastępcze, niwelujące powstałe różnice wysokości, w tym rampy lub pochylnie,
 - o nawierzchni: równej, antypoślizgowej, trwałej i stabilnej, oraz o spadku poprzecznym nie większym niż 3%,
 - połączonego utwardzonymi dojazdami z przyległymi terenami przestrzeni publicznych,
 - umożliwiającego swobodne przejście wzdłuż całej linii zabudowy przyległej do strefy.

4. Ustala się zasady lokalizacji obiektów tymczasowych – zakazuje się lokalizacji poza liniami zabudowy innych obiektów tymczasowych niż:

- 1) sezonowe ogródki gastronomiczne, z zastrzeżeniem, że zakazuje się ich lokalizacji w formie obiektów kubaturowych;
- 2) obiekty stanowiące zaplecze budowy – wyłącznie na czas trwania budowy.

5. Ustala się warunki scalania i podziału nieruchomości, parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym – zgodnie § 13.

6. **Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych:** 1000 m², z zastrzeżeniem, że dla działek wydzielanych:

- 1) pod sieci, urządzenia lub obiekty infrastruktury technicznej;
- 2) pod dojścia lub dojazdy do działek budowlanych;
- 3) pod strefę przestrzeni ogólnodostępnej z ciągiem komunikacji pieszej;
- 4) powstałych w wyniku podziałów prowadzonych po wyznaczonych na rysunku planu liniach rozgraniczających;
- 5) w celu polepszenia warunków zagospodarowania działki sąsiedniej – dopuszcza się mniejszą powierzchnię.

7. **Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej** – zgodnie z § 12.

8. **W zakresie obsługi komunikacyjnej terenów** – nakazuje się obsługę komunikacyjną z terenów przyległych dróg publicznych:

- 1) drogi publicznej klasy głównej, oznaczonej symbolem: **1KDG**;
- 2) drogi publicznej klasy zbiorczej, oznaczonej symbolem: **1KDZ**.

9. **Ustala się wymaganą liczbę miejsc do parkowania** – zgodnie z § 11 ust. 2.

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

Rozdział 2.

Ustalenia szczegółowe dla terenów zieleni chronionej, zieleni urządzonej i wód powierzchniowych śródlądowych

§ 16. 1. **Dla terenu zieleni chronionej**, oznaczonego na rysunku planu symbolem: **1ZN** – obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. **Ustala się przeznaczenia terenu:**

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) zieleni nieurządzona,
 - b) zieleni urządzona;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) ciągi piesze,
 - b) drogi dla rowerów,
 - c) dojścia lub dojazdy,
 - d) sport i rekreacja,
 - e) infrastruktura techniczna.

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

- 1) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 70%;
- 2) ustala się maksymalną wysokość zabudowy: zgodnie z ograniczeniami określonymi w § 10 ust. 1 pkt 2, związanymi z bezpieczeństwem ruchu lotniczego;
- 3) dla obiektów budowlanych – zakazuje się lokalizacji:
 - a) budynków,
 - b) innych obiektów budowlanych, z wyjątkiem obiektów związanych z przeznaczeniem podstawowym lub uzupełniającym;
- 4) dopuszcza się nasadzenia wyłącznie rodzimych gatunków roślin.

4. Ustala się zasady lokalizacji obiektów tymczasowych – zakazuje się lokalizacji innych obiektów tymczasowych niż:

- 1) obiekty związane z organizacją imprez lub wydarzeń – wyłącznie na czas ich trwania, lecz nie dłużej niż na 7 dni;
- 2) obiekty stanowiące zaplecze budowy – wyłącznie na czas trwania budowy.

5. Ustala się warunki scalania i podziału nieruchomości, parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym – zgodnie z § 13.

6. Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej – zgodnie z § 12.

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

§ 17. 1. Dla terenu zieleni urządzonej – publicznie dostępnego samorządowego parku, oznaczonego na rysunku planu symbolem: 1ZP – obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. Ustala się przeznaczenia terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) zieleń urządzona,
 - b) zieleń nieurzadzona,
 - c) sport i rekreacja;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) ciągi piesze,
 - b) drogi dla rowerów,
 - c) dojścia lub dojazdy,
 - d) infrastruktura techniczna.

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

- 1) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 50%;
- 2) ustala się maksymalną wysokość zabudowy: zgodnie z ograniczeniami określonymi w § 10 ust. 1 pkt 2, związanymi z bezpieczeństwem ruchu lotniczego;
- 3) zakazuje się lokalizacji:
 - a) budynków,
 - b) innych obiektów budowlanych, z wyjątkiem obiektów związanych z przeznaczeniem podstawowym lub uzupełniającym;
- 4) dopuszcza się nasadzenia wyłącznie rodzimych gatunków roślin.

4. Ustala się zasady lokalizacji obiektów tymczasowych – zakazuje się lokalizacji innych obiektów tymczasowych niż:

- 1) obiekty związane z organizacją imprez lub wydarzeń – wyłącznie na czas ich trwania, lecz nie dłużej niż na 7 dni;
- 2) obiekty stanowiące zaplecze budowy – wyłącznie na czas trwania budowy.

5. Ustala się warunki scalania i podziału nieruchomości, parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym – zgodnie z § 13.

6. Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej – zgodnie z § 12.

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

§ 18. 1. Dla terenu wód powierzchniowych śródlądowych – rzeki Brzeźnicy, oznaczonego na rysunku planu symbolem: 1WS – obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. Ustala się przeznaczenia terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe: wody śródlądowe;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) zielenie nieurządzone,
 - b) zielenie urządzone;
 - c) ciągi piesze,
 - d) drogi dla rowerów,
 - e) dojścia lub dojazdy,
 - f) sport i rekreacja,
 - g) infrastruktura techniczna.

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

- 1) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 70%;
- 2) ustala się maksymalną wysokość zabudowy: zgodnie z ograniczeniami określonymi w § 10 ust. 1 pkt 2, związanymi z bezpieczeństwem ruchu lotniczego;
- 3) zakazuje się lokalizacji:
 - a) budynków,
 - b) innych obiektów budowlanych, z wyjątkiem obiektów związanych z przeznaczeniem podstawowym lub uzupełniającym;
- 4) dopuszcza się nasadzenia wyłącznie rodzimych gatunków roślin.

4. Ustala się zasady lokalizacji obiektów tymczasowych – zakazuje się lokalizacji innych obiektów tymczasowych niż:

- 1) obiekty związane z organizacją imprez lub wydarzeń – wyłącznie na czas ich trwania, lecz nie dłużej niż na 7 dni;
- 2) obiekty stanowiące zaplecze budowy – wyłącznie na czas trwania budowy.

5. Ustala się warunki scalania i podziału nieruchomości, parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym – zgodnie z § 13.

6. Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej – zgodnie z § 12.

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

Rozdział 3.

Ustalenia szczegółowe dla terenów komunikacji: dróg publicznych i publicznie dostępnego samorządowego ciągu pieszego

§ 19. 1. Dla terenu drogi publicznej klasy głównej – ulicy Narodowych Sił Zbrojnych, oznaczonego na rysunku planu symbolem: 1KDG, oraz dla terenu drogi publicznej klasy zbiorczej – ulicy 7 czerwca 1991 r., oznaczonego na rysunku planu symbolem: 1KDZ – obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. Ustala się przeznaczenia terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe:

a) dla terenu **1KDG**: droga publiczna klasy głównej w formie ulicy, wraz z obiektami i urządzeniami związanymi z prowadzeniem i obsługą ruchu drogowego, przy czym w przestrzeni drogi nakazuje się uwzględnić lokalizację:

- drogi dla rowerów lub drogi dla pieszych i rowerów – przynajmniej po jednej stronie jezdni,
- tras pojazdów transportu zbiorowego,
- roślinności,
- obiektów służących wypoczynkowi i utrzymaniu porządku,

b) dla terenu **1KDZ**: droga publiczna klasy zbiorczej w formie ulicy, wraz z obiektami i urządzeniami związanymi z prowadzeniem i obsługą ruchu drogowego, przy czym w przestrzeni drogi nakazuje się uwzględnić lokalizację:

- drogi dla rowerów lub drogi dla pieszych i rowerów – przynajmniej po jednej stronie jezdni,
- zieleni urządzonej,
- obiektów służących wypoczynkowi i utrzymaniu porządku;

2) przeznaczenie uzupełniające:

- a) zieleń urządzona,
- b) dojścia lub dojazdy,
- c) usługi z zakresu handlu lub gastronomii – lokalizowane wyłącznie w obiektach budowlanych w formie kiosków, zintegrowanych z wiatą lub altaną przystanku transportu zbiorowego,
- d) infrastruktura techniczna.

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 **1KDG** – zmienną: od 37,5 m do 37,9 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- b) dla terenu **1KDZ** – 37,5 m, zgodnie z rysunkiem planu;

2) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 10%;

3) ustala się maksymalną wysokość zabudowy: zgodnie z ograniczeniami określonymi w § 10 ust. 1 pkt 2, związanymi z bezpieczeństwem ruchu lotniczego;

4) **dla obiektów budowlanych** – zakazuje się lokalizacji:

- a) budynków,
- b) innych obiektów budowlanych, z wyjątkiem obiektów związanych z przeznaczeniem podstawowym lub uzupełniającym,
- c) stacji transformatorowych i miejsc gromadzenia odpadów stałych – w formie obiektów nadziemnych, z zastrzeżeniem, że dopuszcza się nadziemne części tych obiektów:
 - służące ich wentylacji lub obsłudze technicznej,
 - pozwalających na wrzut odpadów do podziemnego zbiornika;

5) **dla zagospodarowania terenu** – nakazuje się kształtowanie przestrzeni jako dostępnej architektonicznie dla osób ze szczególnymi potrzebami, w tym osób z niepełnosprawnością ruchową, w szczególności:

a) nakazuje się lokalizację w obrębie dróg dla pieszych – strefy ruchu pieszego:

- wolnej od przeszkód w postaci stałych elementów zagospodarowania, oraz pozbawionej barier architektonicznych w postaci uskoków, takich jak: krawężniki lub schody, z zastrzeżeniem, że dopuszcza się rozwiązania zastępcze, niwelujące powstałe różnice wysokości, w tym pochylnie lub rampy,

- o szerokości nie mniejszej niż 1,8 m, z zastrzeżeniem, że dopuszcza się miejscowe zwężenie do szerokości 1,0 m na odcinku nie dłuższym niż 2,0 m,
 - o pochyleniu poprzecznym nie większym niż 3%,
 - o nawierzchni: równej, antypoślizgowej, twardej i stabilnej oraz wykonanej z elementów o minimalnych wymiarach 20 x 20 cm, z zastrzeżeniem że wymagania te nie dotyczą elementów tworzących system fakturowych oznaczeń, o których mowa w lit. c i d,
- b) nakazuje się lokalizację w obrębie dróg dla pieszych i rowerów – strefy ruchu pieszego, zgodnie z ustaleniami lit. a oraz zastrzeżeniem, że szerokość strefy w tej drodze nie może być mniejsza niż 3,5 m, a miejscowe zwężenia mniejsze niż 3,0 m,
- c) nakazuje się lokalizację w rejonie przejść dla pieszych – nawierzchni antypoślizgowej w jezdni oraz systemu fakturowych oznaczeń nawierzchni, w ramach którego nakazuje się lokalizować, z zastrzeżeniem lit. e, co najmniej:
- pasy prowadzące z podłużnymi wypukłościami, prowadzone prostopadłe do krawędzi jezdni,
 - pola uwagi z punktowymi wypukłościami, powiązane z pasami prowadzącymi, ułożone w miejscach zakrętów, skrzyżowań,
 - pasy ostrzegawcze z punktowymi wypukłościami, o szerokości nie mniejszej niż 0,7 m, lokalizowane wzdłuż krawędzi jezdni,
- d) nakazuje się lokalizację w rejonie przystanków transportu zbiorowego – systemu fakturowych oznaczeń nawierzchni, w ramach którego nakazuje się lokalizować, z zastrzeżeniem lit. e, co najmniej:
- pasy prowadzące z podłużnymi wypukłościami, prowadzone prostopadłe do krawędzi jezdni do drzwi wejściowych pojazdu komunikacji miejskiej,
 - pola uwagi z punktowymi wypukłościami, powiązane z pasami prowadzącymi i lokalizowane w miejscach prowadzących do drzwi wejściowych pojazdów komunikacji miejskiej; szerokość pojedynczego pola uwagi nie może być mniejsza niż 0,4 m,
 - pasy ostrzegawcze z punktowymi wypukłościami, o szerokości 25-35 cm, powadzone równoległe do krawędzi jezdni, w odległości 50 cm od jej krawędzi,
- e) dopuszcza się inne rozwiązania w zakresie systemu fakturowych oznaczeń nawierzchni, ustalonych w lit. c i d, w szczególności zmianę szerokości poszczególnych elementów, z zastrzeżeniem że przyjęte rozwiązania muszą zapewniać orientację w przestrzeni dla osób ze szczególnymi potrzebami oraz być zgodne z przepisami odrębnymi;
- 6) dla nawierzchni terenów utwardzonych** – nakazuje się wykonanie nawierzchni:
- a) przeznaczonej do ruchu pieszego – z elementów betonowych lub kamiennych, w odcieniach szarości, z zastrzeżeniem że dopuszcza się inne kolory dla elementów systemu fakturowych oznaczeń nawierzchni, o których mowa w pkt 4,
 - b) przeznaczonej do ruchu rowerowego lub pieszo-rowerowego – jako asfaltowej;
- 7) dla istniejących rzędów drzew**, których przebieg oznaczono na rysunku planu – nakazuje się zachowanie oraz uzupełnienie rzędów, w formie szeregu drzew, zlokalizowanych we wskazanej na rysunku planu osi rzędu, przy czym:
- a) nakazuje się zachowanie pasa zieleni, w którym zlokalizowane są drzewa, z zastrzeżeniem, że dopuszcza się:
 - zmianę geometrii pasa zieleni, przy czym jego szerokość nie może być mniejsza niż 2,0 m w granicach linii rozgraniczającej drogi,
 - lokalizację w pasie zieleni: infrastruktury technicznej, obiektów małej architektury, wiat, altan, dróg dla pieszych, dróg dla pieszych i rowerów, dróg dla rowerów, a także innych terenów utwardzonych,
 - nasadzenia roślin zielnych, krzewów lub drzew,
 - b) dopuszcza się, przy uzupełnianiu lub wymianie poszczególnych drzew w rzędzie:
 - dowolny wybór gatunku lub odmiany drzewa,

- zmianę odległości pomiędzy poszczególnymi drzewami w rzędzie, przy czym odległość ta, mierzona w osi pni sąsiednich drzew, lub pomiędzy osią pnia a końcem osi rzędu – nie może być większa niż 15,0 m, z zastrzeżeniem że dopuszcza się jej zwiększenie do 30,0 m w przypadku kolizji z istniejącą i planowaną infrastrukturą techniczną,
- zmianę położenia drzewa w stosunku do osi rzędu – o maksymalnie 1,0 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 lokalizacji jako obiektów kubaturowych,
 - dopuszcza się elementy wygradzające,
 - b) obiektów związanych z organizacją imprez lub wydarzeń – wyłącznie na czas ich trwania, lecz nie dłużej niż na 7 dni,
 - c) obiektów stanowiących zaplecze budowy – wyłącznie na czas trwania budowy;
- 2) zakazuje się lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych, w sposób uniemożliwiający obsługę komunikacyjną terenów przyległych.

5. Ustala się warunki scalania i podziału nieruchomości, parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym – zgodnie z § 13.

6. Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej – zgodnie z § 12.

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

§ 20. 1. Dla terenu publicznie dostępnego samorządowego ciągu pieszego, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KP, obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. Ustala się przeznaczenie terenów:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) ciągi piesze,
 - b) drogi dla rowerów;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) dojścia lub dojazdy,
 - b) sport i rekreacja,
 - c) zieleń urządzona,
 - d) zieleń nieurządzona,
 - e) infrastruktura techniczna.

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 – zmienną: od 6,4 m do 13,1 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 10%;
- 3) ustala się maksymalną wysokość zabudowy: zgodnie z ograniczeniami określonymi w § 10 ust. 1 pkt 2, związanymi z bezpieczeństwem ruchu lotniczego;
- 4) dla obiektów budowlanych – zakazuje się lokalizacji:
 - a) budynków,

- b) innych obiektów budowlanych, z wyjątkiem obiektów związanych z przeznaczeniem podstawowym lub uzupełniającym,
 - c) stacji transformatorowych i miejsc gromadzenia odpadów stałych – w formie obiektów nadziemnych, z zastrzeżeniem, że dopuszcza się nadziemne części tych obiektów:
 - służące ich wentylacji lub obsłudze technicznej,
 - pozwalających na wrzut odpadów do podziemnego zbiornika;
- 5) **dla zagospodarowania terenu** – nakazuje się kształtowanie przestrzeni jako dostępnej architektonicznie dla osób ze szczególnymi potrzebami, w tym osób z niepełnosprawnością ruchową, poprzez lokalizację:
- a) w przestrzeni przeznaczonej dla ruchu pieszego – strefy ruchu pieszego:
 - wolnej od przeszkód w postaci stałych elementów zagospodarowania, oraz pozbawionej barier architektonicznych w postaci uskoków, takich jak: krawężniki lub schody, z zastrzeżeniem, że dopuszcza się rozwiązania zastępcze, niwelujące powstałe różnice wysokości, w tym pochylnie lub rampy,
 - o szerokości nie mniejszej niż 1,8 m, z zastrzeżeniem, że dopuszcza się miejscowe zwężenie do szerokości 1,0 m na odcinku nie dłuższym niż 2,0 m,
 - o nachyleniu poprzecznym nie większym niż 3%,
 - o nawierzchni: równej, antypoślizgowej, twardej i stabilnej oraz wykonanej z elementów o minimalnych wymiarach 20 x 20 cm lub wylewanej,
 - b) w przestrzeni drogi dla ruchu pieszego i rowerowego – strefy ruchu pieszego, zgodnie z ustaleniami lit. a oraz zastrzeżeniem, że szerokość strefy w tej drodze nie może być mniejsza niż 3,5 m, a miejscowe zwężenia mniejsze niż 3,0 m;
- 6) **dla nawierzchni terenów utwardzonych:**
- a) przeznaczonych do ruchu pieszego – dopuszcza się wyłącznie nawierzchnię:
 - wykonaną z elementów betonowych lub kamiennych, w odcieniach szarości,
 - mineralną lub mineralno-żywiczną, w odcieniach szarości lub beżu,
 - asfaltową,
 - b) przeznaczonych do ruchu rowerowego oraz pieszo-rowerowego – nakazuje się nawierzchnię asfaltową;
- 7) dopuszcza się nasadzenia wyłącznie rodzimych gatunków roślin.

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 lokalizacji jako obiektów kubaturowych,
 - dopuszcza się elementy wygradzające,
 - b) obiektów związanych z organizacją imprez lub wydarzeń – wyłącznie na czas ich trwania, lecz nie dłużej niż na 7 dni,
 - c) obiektów stanowiących zaplecze budowy – wyłącznie na czas trwania budowy;
- 2) zakazuje się lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych, w sposób uniemożliwiający obsługę komunikacyjną terenów przyległych.

5. Ustala się warunki scalania i podziału nieruchomości, parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym – zgodnie z § 13.

6. Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej – zgodnie z § 12.

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

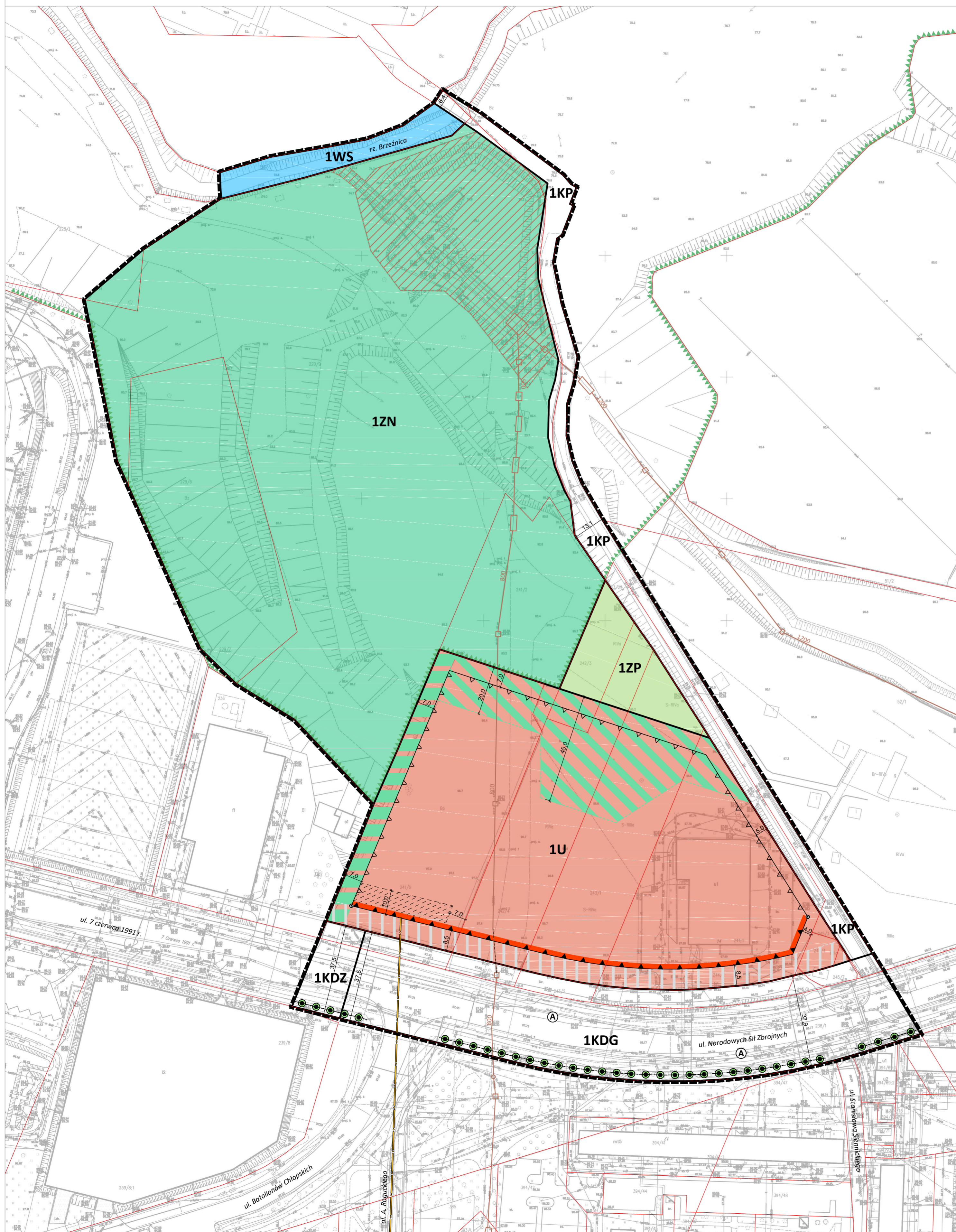
DZIAŁ III.
Przepisy końcowe

§ 21. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Płocka.

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

Przewodniczący Rady Miasta
Płocka

Artur Jaroszewski



LEGENDA:

USTALENIA OBOWIĄZUJĄCE:

w zakresie granic:

- granicę obszaru objętego planem
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

w zakresie kształtowania zabudowy:

- linie zabudowy obowiązujące
- linie zabudowy nieprzekraczalne
- linia parterów usługowych
- strefa lokalizacji dominanty przestrzennej

w zakresie przeznaczenia terenów:

- U** teren zabudowy usługowej
- ZN** teren zieleni chronionej
- ZP** teren zieleni urządzonej - publicznie dostępnego samorządowego parku
- WS** teren wód powierzchniowych śródlądowych - rzeka Brzeźnica
- KDG** teren drogi publicznej klasy głównej - ul. Narodowych Sił Zbrojnych
- KDZ** teren drogi publicznej klasy zbiorczej - ul. 7 czerwca 1991 r.
- KP** teren publicznie dostępnego samorządowego ciągu pieszego

w zakresie kształtowania zagospodarowania terenu:

- istniejące rzędy drzew
- strefa o zwiększonym udziale zieleni
- strefa o znacznie zwiększonym udziale zieleni
- strefa przestrzeni ogólnodostępnej z ciągiem komunikacji pieszej

wynikające z przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska:

- granice zespołu przyrodniczo-krajobrazowego Jaru Rzeki Brzeźnicy w Płocku

inne oznaczenia:

- wymiary wyrażone w metrach

TABELA TERENÓW*

symbol terenu	1U	1ZN	1ZP	1WS	1KDG	1KDZ	1KP
maksymalna całkowita powierzchnia zabudowy	50%	-	-	-	-	-	-
minimalna intensywność zabudowy	0,001	-	-	-	-	-	-
maksymalna intensywność zabudowy	2,5	-	-	-	-	-	-
maksymalna intensywność zabudowy części nadziemnej	2,0	-	-	-	-	-	-
minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej	20%	70%	50%	70%	10%	10%	10%
maksymalna wysokość zabudowy	dla budynków o pow. zabudowy do 1000 m ² włącznie	18,0 m	-	-	-	-	-
	dla budynków o pow. zabudowy powyżej 1000 m ²	14,4 m	-	-	-	-	-
maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych	6	-	-	-	-	-	-

*w tabeli przedstawiono wybrane współczynniki i parametry, szczegółowe warunki realizacji zabudowy i zagospodarowania terenu zawarto w § 15-20 Uchwały



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA PŁOCKA

przyjętego Uchwałą Nr 565/XXXII/2013 Rady Miasta Płocka z dnia 26 marca 2013 r.

Legenda

- granicę stref funkcjonalnych
- Struktura funkcjonalna**
 - MW obszary o dominującej funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej
 - U obszary o dominującej funkcji usługowej
 - ZU obszary zieleni urządzonej
 - ZD obszary ogrodów działkowych
- Układ komunikacyjny**
 - dwujezdniowe drogi klasy Z
 - jednojezdniowe drogi klasy Z
 - granica obszaru objętego planem

skala 1:7500



MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W REJONIE ULICY NARODOWYCH SIŁ ZBROJNYCH W PŁOCKU

Przewodniczący
Rady Miasta Płocka



TYTUŁ: RYSUNEK PLANU
URZĄD MIASTA PŁOCKA
WYDZIAŁ STRATEGII, ARCHITEKTURY I URBANISTYKI
REFERAT POLITYKI PRZESTRZENNEJ MIASTA

ul. Stary Rynek 1, 09-400 Płock
wrn@plock.eu
tel. 24 367 14 52

AUTORZY:
Kierownik referatu: mgr Daniel Falandysz
Główny projektant: mgr inż. arch. Michał Wołski
DATA: sierpień 2023

PODSTAWA UPRAWNIENI:
art. 5 pkt 5 u.p.z.p.
art. 5 pkt 4 u.p.z.p.
SKALA: 1:1000

**ROZSTRZYGNĘCIE RADY MIASTA PŁOCKA O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG DOTYCZĄCYCH PROJEKTU
MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W REJONIE ULICY NARODOWYCH SIŁ ZBROJNYCH W PŁOCKU**

Projekt Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Narodowych Sił Zbrojnych w Płocku został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 8 lutego do 1 marca 2023 r. W wyznaczonym terminie wnoszenia uwag tj. do dnia 15 marca 2023 r. wpłynęła jedna uwaga do projektu planu, która została rozpatrzona przez Prezydenta Miasta Płocka w dniu 3 kwietnia 2023 r. Zgodnie z rozstrzygnięciem uwaga została uwzględniona w części dotyczącej pkt 1 i pkt 2 oraz nieuwzględniona w części dotyczącej pkt 3, pkt 4 i pkt 5.

Niniejsze rozstrzygnięcie, zgodnie z przepisami art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zawiera listę uwag nieuwzględnionych przez Prezydenta Miasta Płocka.

W zakresie uwag objętych załącznikiem, Rada Miasta Płocka postanawia przyjąć następujący sposób ich rozpatrzenia:

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie w sprawie rozpatrzenia uwagi	Uzasadnienie
1	2	3	4	5	6	7	8
1.	01.03.2023 r.	RYNEX spółka z o.o. ul. 1 Maja 7a 09-402 Płock	Proponowane ustalenia: 1) ograniczenie maksymalne pasów linii zieleni zlokalizowanej od zachodniej strony działki, 2) linia zabudowy do maksymalnej zachodniej granicy działki,	Działka nr ew. 241/6 przy ul. Narodowych Sił Zbrojnych	1U - teren zabudowy usługowej: § 15 ust. 2 pkt 1: przeznaczenie podstawowe: a) zabudowa użyteczności publicznej, z zastrzeżeniem że nie dopuszcza się lokalizacji funkcji z zakresu: stacji paliw, myjni samochodowych, warsztatów samochodowych,	Uwaga nieuwzględniona w zakresie pkt 3, pkt 4 i pkt 5.	Nie uwzględniono w zakresie pkt 3 – uwaga bezprzedmiotowa, gdyż projekt planu dopuszcza realizację miejsc postojowych na powierzchni terenu, a także ich zadaszenie na zasadach określonych w ustaleniach projektu planu, w szczególności w §7 ust. 3 pkt 2, który stanowi że: „dopuszcza się lokalizację obiektów towarzyszących zabudowie lub zagospodarowaniu

			<p>3) miejsca postojowe naziemne z zadaszeniem,</p> <p>4) zniesienie szczegółów – dopuszczenie dachów innych niż płaskie,</p> <p>5) zabudowa mieszkaniowa – kwestie ekonomiczne i charakter komercyjny działki.</p>		<p>stacji kontroli pojazdów, szpitali, domów opieki społecznej,</p> <p>b) zabudowa zamieszkania zbiorowego,</p> <p>c) parkingi wielostanowiskowe,</p> <p>d) garaże wielostanowiskowe,</p> <p>e) zieleni urządzona;</p> <p>§ 15 ust. 2 pkt 2: przeznaczenie uzupełniające: zieleni nieurzadzona.</p> <p>Ustala się strefy o zwiększonym udziale zieleni oraz o znacznym zwiększonym udziale zieleni, których granice oznaczono na rysunku planu (§ 11 ust. 5 pkt 2, § 15 ust. 3 pkt 10 i 11).</p> <p>§ 15 ust. 3 pkt 7: ustala się geometrię dachów – dachy płaskie, w tym tarasy oraz dachy zielone, z zastrzeżeniem, że przy przebudowie, rozbudowie lub nadbudowie budynków istniejących:</p> <p>a) dopuszcza się zachowanie istniejącej formy lub kąta dachu w części istniejącej budynku,</p> <p>b) dopuszcza się zastosowanie formy lub kąta dachu z części istniejącej budynku dla dachów w nowych częściach budynku,</p> <p>c) dopuszcza się lokalizację lukarn w dachach stromych budynków istniejących, w tym w ich nowych częściach, z zastrzeżeniem, że dla</p> <ul style="list-style-type: none"> - dachów lukarn, nakazuje się stosowanie dachów: 	<p>o określonym w planie przeznaczeniu, takich jak: infrastruktura techniczna, ciągi piesze, drogi rowerowe, garaże naziemne lub podziemne, parkingi, miejsca postojowe, dojścia, dojazdy, obiekty małej architektury, zieleni lub obiekty o funkcji pomocniczej w stosunku do określonego w planie przeznaczenia – na zasadach określonych w planie”.</p> <p>Nie uwzględniono w zakresie pkt 4 – uwagi nie uwzględniono ze względu na konieczność ochrony ładu przestrzennego. W rejonie ulicy Narodowych Sił Zbrojnych, którego częścią jest również obszar objęty ustaleniami projektu planu, dominującą formą zabudowy są dachy płaskie. Taką formę dachów posiadają zarówno budynki mieszkalne wielorodzinne na osiedlu z lat 70-tych, położone po południowej stronie tej ulicy, jak również stadion i hala sportowa, położone po jej północnej stronie. W związku z powyższym zasadnym jest utrzymanie przedmiotowego wymogu, przy jednoczesnej możliwości zachowania dotychczasowego układu połączeń dachowych w przypadku obiektów już istniejących, nie wpisujących się we wskazany trend kształtowania geometrii dachów.</p> <p>Nie uwzględniono w zakresie pkt 5 - niewprowadzenie zabudowy mieszkaniowej uwarunkowane jest przede wszystkim brakiem zabudowy</p>
--	--	--	---	--	--	---

				<p>płaskich, stromych, o kącie, materiale i kolorze zastosowanych na reszcie dachu,</p> <ul style="list-style-type: none"> - ścian lukarn, nakazuje się stosować materiały i kolory zastosowane na ścianach lub dachu budynku. <p>Ponadto zgodnie z ustaleniami § 7 ust. 3 pkt 2 projektu planu dopuszcza się lokalizację obiektów towarzyszących zabudowie lub zagospodarowaniu o określonym w planie przeznaczeniu, takich jak: infrastruktura techniczna, ciągi piesze, drogi rowerowe, garaże nadziemne lub podziemne, parkingi, miejsca postojowe, dojścia, dojazdy, obiekty małej architektury, zielen lub obiekty o funkcji pomocniczej w stosunku do określonego w planie przeznaczenia – na zasadach określonych w planie.</p>	<p>o tej funkcji po północnej stronie ulicy Narodowych Sił Zbrojnych.</p> <p>Z uwagi na konieczność uwzględniania w projekcie planu wymagań ładu przestrzennego niewskazane jest wprowadzanie nowych funkcji po północnej stronie tej ulicy, która ukształtowana jest jako obszar o przewadze funkcji usługowych (obiekty sportowe i handlowe).</p> <p>Dopuszczenie tak różnych od siebie funkcji w bliskim sąsiedztwie mogłoby powodować potencjalne konflikty ze względu na uciążliwości związane z prowadzeniem działalności gospodarczej. Jednocześnie nowa zabudowa mieszkaniowa formą i skalą odbiegałaby od przyległej zabudowy usługowej.</p> <p>Ponadto, zgodnie z wydaną opinią Wydziału Bezpieczeństwa i Zarządzania Kryzysowego Urzędu Miasta Płocka, tereny objęte planem powinny w dalszym ciągu znajdować się w obszarze wyłącznie funkcji usługowych ze względu na położenie w sąsiedztwie Zakładu Produkcyjnego PKN Orlen.</p>
--	--	--	--	---	---

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w Miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Narodowych Sił Zbrojnych w Płocku inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977), art. 7 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40 z późn. zm.) oraz ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 roku o finansach publicznych (Dz. U. z 2023 r. poz. 1270 z późn. zm.) Rada Miasta Płocka rozstrzyga, co następuje:

1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokojeniu zbiorowych potrzeb wspólnoty stanowiącej, zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym, zadania własne gminy zapisane w niniejszym planie obejmują: drogi gminne klasy głównej i zbiorczej, publicznie dostępny samorządowy ciąg pieszy, publicznie dostępny samorządowy park oraz infrastrukturę techniczną.
2. Realizacja inwestycji, o których mowa w pkt 2 przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym między innymi: ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane, ustawą z dnia 29 stycznia 2004 r. Prawo zamówień publicznych, ustawą z dnia 20 grudnia 1996 r. o gospodarce komunalnej, ustawą z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska, ustawą z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków, ustawą z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne.
3. Zadania w zakresie inwestycji, o których mowa w pkt 1 finansowane będą w całości lub w części z budżetu Miasta oraz ze źródeł zewnętrznych takich jak: środki własne przedsiębiorstw wodociągowo – kanalizacyjnych, środki strukturalne, fundusze unijne, kredyty i pożyczki oraz inne w oparciu o obowiązujące przepisy i zawarte umowy.
4. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w niniejszym planie, podlegają przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych.
5. Terminy oraz sposób realizacji i finansowania wyżej wymienionych inwestycji określone zostaną w strategiach, planach i programach oraz wieloletniej prognozie finansowej.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr 967/LVI/2023

Rady Miasta Płocka

z dnia 31 sierpnia 2023 r.

Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2023 r. poz. 977) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę